

Prot. n.65/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 5 Marzo 2014

Oggetto: **Certificazione energetica degli edifici – Legge 9/2014-***E' stato convertito in Legge il Decreto 145/2013, che apporta, tra l'altro, alcune modifiche alla disciplina della certificazione energetica degli edifici*

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 43 del 21 febbraio u.s. la Legge 9/2014, di conversione del **Decreto Legge 145/2013**, cd. "Destinazione Italia".

Il provvedimento, per quanto riguarda l'efficienza energetica in edilizia, tra le altre cose apporta alcune modifiche alla disciplina della certificazione energetica degli edifici, stabilita nel D.Lgs. 192/2005. In primo luogo, tutte le disposizioni già contenute nel Decreto Legge sono state confermate.

In particolare:

- a far data dal 24 dicembre 2013, la mancata allegazione dell'**attestato di prestazione energetica** (APE) ai contratti di compravendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e ai nuovi contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari non comporta più la nullità dei contratti stessi, bensì il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria;
- in caso di compravendita immobiliare, trasferimento di immobili a titolo oneroso e nuove locazioni di edifici o singole unità immobiliari soggetti a registrazione, vige l'obbligo di inserire apposita clausola nel contratto con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio;
- è obbligatorio allegare una copia dell'APE ai suddetti contratti, tranne che nel caso di nuova locazione di singole unità immobiliari. Rispetto alla previgente disciplina del D.Lgs. 192/2005, per gli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito non è più previsto né l'obbligo di dichiarazione, né quello di allegazione;
- in caso di omessa dichiarazione o allegazione, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3000 euro a 18000 euro. La sanzione è invece compresa tra 1000 euro e 4000 euro in caso di omessa dichiarazione nei contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, la medesima sanzione è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione del contratto, dall'Agenzia delle Entrate.
- per quanto riguarda le violazioni pregresse dell'obbligo di allegazione dell'APE ai contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, ovvero quelle intercorse tra il 4 agosto e il 23 dicembre 2013 (periodo in cui la mancata allegazione dell'APE comportava la nullità del contratto), la sanzione amministrativa si applica su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, in luogo di quella della nullità del contratto precedentemente prevista,

purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

Oltre alla conferma delle suddette disposizioni, in fase di conversione in legge del decreto sono state introdotte alcune novità, in vigore dal 21 febbraio 2014, ovvero:

- il pagamento della prevista sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni;
- non è più obbligatorio, per le locazioni di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, riportare negli annunci commerciali gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;
- nelle definizioni dell'Allegato A al D.Lgs. 192/2005, il terzo responsabile degli impianti termici non è più definito come una persona giuridica bensì come un'impresa, al fine di ricomprendere anche le imprese individuali, che dalla precedente definizione si vedevano escluse;
- ai fini del rilascio dell'attestato di prestazione energetica degli edifici, si tiene conto del raffrescamento derivante dalle schermature solari mobili, a condizione che la prestazione energetica delle predette schermature sia di classe 2, come definita nella norma europea EN 14501:2006, o superiore;
- sono stati infine modificati i requisiti dei certificatori energetici stabiliti dal DPR 75/2013, estendendo le classi di laurea che costituiscono titolo necessario per effettuare l'attività di certificatore e portando la durata minima del corso di formazione per tecnici abilitati alla certificazione energetica degli edifici (ove previsto) da 64 a 80 ore.

Si segnala infine che, in fase di conversione, è stata eliminata una errata previsione contenuta nella Legge 147/2013 (cosiddetta Legge di stabilità), che, tramite il riferimento a una disposizione precedentemente abrogata, prorogava l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai contratti di transazione immobiliare (atti di trasferimento e nuove locazioni), alla data di entrata in vigore del futuro decreto di adeguamento delle linee guida per la certificazione energetica previsto per il 2014.

E' bene ricordare che le disposizioni contenute nel testo del D.Lgs. 192/2005, come aggiornato dal decreto in esame, si applicano in tutte le Regioni e Province autonome, ad eccezione di quelle che hanno già adottato propri provvedimenti di attuazione della Direttiva 2010/31/UE.

In allegato si riporta il testo del D.Lgs. 192/2005 con le modifiche apportate dal provvedimento in oggetto.

Gli uffici, come di consueto, rimangono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito.

Distinti saluti



ANCE | RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)