

SENATO DELLA REPUBBLICA

**Commissioni riunite
Finanze e Tesoro
Industria, Commercio, Turismo**

Conversione in legge del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale

Audizione della Confedilizia

Roma, 18 giugno 2013

Considerazioni generali

Il decreto-legge n. 63/13 – si legge nella relazione di accompagnamento al provvedimento – “mira a dare un’adeguata risposta alla necessaria ed urgente esigenza di favorire la riqualificazione e l’efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano, in conformità al diritto dell’Unione europea e nell’approssimarsi della scadenza degli attuali benefici fiscali”. In tale ottica, esso provvede, da un lato, a recepire la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e, dall’altro, a potenziare il regime di detrazioni fiscali per gli interventi di miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici.

La Confedilizia – Organizzazione storica della proprietà immobiliare – è naturalmente sensibile agli obiettivi dichiarati dalla nuova direttiva europea in materia, finalizzata a promuovere “il miglioramento della prestazione energetica degli edifici all’interno dell’Unione, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all’efficacia sotto il profilo dei costi” (art. 1, paragrafo 1). Proprio in quest’ottica, tuttavia, ritiene che, in una situazione di gravissima crisi del settore come quella che stiamo attraversando, ininterrottamente, dal gennaio del 2012 (su cui cfr. *infra*), il recepimento di disposizioni che incidono direttamente attraverso obblighi imposti ai singoli “operatori” – in questo caso, proprietari-venditori e, soprattutto, proprietari-locatori – dovrebbe tenere maggiormente conto degli effetti, anche di natura psicologica, che ogni nuovo adempimento comporta sui medesimi e, di conseguenza, sull’intera economia nazionale.

In particolare, suscitano forti perplessità le modalità con le quali il decreto-legge presentato alle Camere opera il recepimento della citata direttiva europea relativamente alla parte di quest’ultima che regola gli obblighi relativi al nuovo Attestato di prestazione energetica.

Significativa, al proposito, è una annotazione contenuta nella stessa relazione di accompagnamento al decreto-legge n. 63/13, ove si afferma che “per la notevole complessità della direttiva 2010/31/UE e delle sue ricadute nel tessuto economico-sociale, 24 Stati membri su 27 non hanno rispettato i termini di recepimento previsti”.

1. La crisi del settore immobiliare

1.1. Il crollo del mercato

Come sopra accennato, a partire dal 2012, si è registrata una situazione di crisi crescente sia nel mercato della compravendita di immobili sia in quello della locazione. Di seguito si illustra separatamente la situazione sia del primo che del secondo comparto, rimarcandosi – con riferimento alla parte della direttiva 2010/31/UE concernente la locazione – come l’imposizione di nuove incombenze relative all’affitto sia destinata ad avere un impatto negativo anche sul mercato della compravendita.

1.1.1. Il mercato della compravendita

Per quanto riguarda le compravendite, sia i dati dell'Istat sia quelli dell'Agenzia del territorio/entrate segnalano un crollo verticale delle transazioni a partire dal primo trimestre 2012, primo periodo di rilevamento successivo al varo delle misure tributarie di fine 2011.

Le Tabelle riportate *infra* mostrano come la contrazione del numero di compravendite sia costante ed inesorabile e abbia trovato ulteriore conferma nel primo trimestre 2013. Dato, quest'ultimo, di particolare importanza essendo il primo che si raffronta – a differenza dei quattro trimestri del 2012 – con un lasso di tempo (il primo trimestre 2012) nel quale la crisi del mercato immobiliare si era già manifestata. Ebbene, nel primo trimestre 2013 si sono registrate – secondo l'Agenzia delle entrate – 212.215 compravendite di immobili, con una diminuzione del 13,8 per cento rispetto al primo trimestre 2012 (il primo della discesa, come detto) e del 29 per cento rispetto al corrispondente periodo del 2011.

ISTAT

TRIMESTRE	NUMERO COMPRAVENDITE	VARIAZIONE RISPETTO AL CORRISPONDENTE TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE
PRIMO 2011	186.224	- 2,2%
SECONDO 2011	219.905	- 3,2%
TERZO 2011	175.644	+ 4%
QUARTO 2011	234.985	+ 1,7%
PRIMO 2012	154.813	- 16,9%
SECONDO 2012	167.721	- 23,7%
TERZO 2012	134.984	- 23,1%
QUARTO 2012	174.599	-25,7%

AGENZIA DEL TERRITORIO/ENTRATE

TRIMESTRE	NUMERO COMPRAVENDITE	VARIAZIONE RISPETTO AL CORRISPONDENTE TRIMESTRE DELL'ANNO PRECEDENTE
PRIMO 2011	299.059	- 3,6%
SECONDO 2011	350.052	- 5,6%
TERZO 2011	288.299	+ 1,6%
QUARTO 2011	383.819	+ 0,4%
PRIMO 2012	246.086	- 17,7%
SECONDO 2012	263.034	- 24,9%
TERZO 2012	213.860	- 25,8%
QUARTO 2012	270.359	- 29,6%
PRIMO 2013	212.215	- 13,8%

1.1.2. Il mercato della locazione

La stretta fiscale sul settore immobiliare – e quella, particolarmente gravosa, sugli immobili locati – ha prodotto effetti fortemente depressivi anche sul mercato dell'affitto, che ha subito di fatto una paralisi a partire dall'inizio del 2012.

L'investimento in immobili da locare ha perso ogni redditività e ciò ha contribuito a determinare il blocco delle compravendite sopra descritto.

Ma le conseguenze più gravi sono quelle che si stanno registrando sugli immobili che erano già locati al momento del varo delle misure restrittive sul settore. La tendenza dei proprietari è, nel momento in cui la normativa lo consente loro, a non rinnovare i contratti di locazione in scadenza, anche al fine di raggiungere più facilmente – con un bene non occupato – l'obiettivo che l'eccesso di tassazione li ha spinti a perseguire: quello di vendere i propri immobili.

Gli ultimi dati sugli sfratti resi noti dal Ministero dell'interno – che vedono un aumento del 60% dei provvedimenti esecutivi per "necessità del locatore" – dimostrano poi che c'è un ulteriore, gravissimo fenomeno che si sta verificando con sempre maggiore frequenza: quello della dismissione dei contratti in essere da parte dei proprietari di immobili dati in affitto prima della naturale scadenza dei contratti stessi. Alla scomparsa dell'acquisto di immobili da affittare e al mancato rinnovo dei contratti al termine del periodo concordato, si sta dunque aggiungendo il preoccupante fenomeno della interruzione dei contratti di locazione in essere da parte dei proprietari.

2. Le agevolazioni fiscali

Il decreto-legge n. 63/'13 contiene alcune disposizioni di rilievo riguardanti incentivi fiscali sia di risparmio energetico sia di ristrutturazione edilizia. Interventi che, oltre a prevedere un'estensione temporale delle misure "rafforzate" previste per le due tipologie di opere (sia in termini di quota detraibile sia in termini di ammontare di spesa complessivo), includono anche una possibilità di detrazione per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Si tratta di misure che rappresentano un primo segnale di attenzione nei confronti del settore immobiliare. Misure che, tuttavia, potranno esplicare compiutamente i propri benefici effetti sul comparto – a giudizio della Confedilizia – solo qualora esse verranno in tempi brevi accompagnate da interventi diretti di attenuazione del carico fiscale sugli immobili, con particolare riferimento a quelli locati.

3. Gli obblighi relativi all'Attestato

La direttiva 2010/31/UE – che, come noto, sostituisce integralmente la precedente direttiva 2002/91/CE – stabilisce al suo articolo 12 (paragrafo 1) l'obbligo per gli Stati membri di provvedere affinché un Attestato di prestazione energetica sia rilasciato:

- a) per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario;
- b) per gli edifici in cui una metratura utile totale di oltre 500 metri quadrati è occupata da enti pubblici e abitualmente frequentata dal pubblico (soglia che dal 9 luglio 2015 passerà a 250 metri quadrati).

Lo stesso articolo 12 prevede poi – al paragrafo 2 – che gli Stati membri dispongano che, in caso di costruzione, vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, il nuovo “Attestato di prestazione energetica” (o copia dello stesso) “sia mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario e consegnato all’acquirente o al nuovo locatario”.

L’art. 6 del decreto-legge n. 63/13, dispone che “nel caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l’edificio o l’unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l’attestato di prestazione energetica”. La norma aggiunge che “in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime” e che “in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell’edificio e produce l’attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori”. Inoltre, nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari deve essere inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Gli obblighi sopra indicati sono soggetti a sanzioni – in caso di inosservanza – che vanno da un minimo di 300 euro a un massimo di 18.000 euro.

3.1. La possibilità del rinvio al 2015

In merito a queste ultime previsioni, deve rimarcarsi che L’ARTICOLO 28 DELLA DIRETTIVA 2010/31/UE CONSENTE AGLI STATI MEMBRI DI “RINVIARE FINO AL 31 DICEMBRE 2015 L’APPLICAZIONE DELL’ARTICOLO 12, PARAGRAFI 1 E 2, A SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI IN **LOCAZIONE**”.

La Confedilizia è dell’avviso che andrebbe seriamente considerata – nell’attuale situazione di crisi del settore – la possibilità di utilizzare l’opportunità fornita dal citato articolo 28 e **DISPORRE CHE L’OBBLIGO DI PRODURRE L’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SIA IMPOSTO – LIMITATAMENTE ALLE LOCAZIONI DI SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI – NEL TERMINE MASSIMO PREVISTO DALLA NORMATIVA.**

Tale previsione si rivelerebbe essenziale per scongiurare un nuovo effetto devastante nei confronti di un comparto – quello dell’affitto, con riferimento al quale la relazione tecnica di accompagnamento al decreto ipotizza anche conseguenze sui canoni determinate dal nuovo obbligo di certificazione – la cui situazione di forte depressione necessiterebbe inve-

ce di segnali di fiducia da parte del Parlamento e del Governo. In un momento in cui la locazione ha perso qualsiasi redditività e – come illustrato *infra* – la tendenza ormai consolidata è quella ad un esteso abbandono dell'investimento in immobili da locare da parte di una categoria, quella dei proprietari diffusi, che tradizionalmente svolge in Italia questa funzione sociale pressoché in modo esclusivo, qualsiasi intervento normativo che imponga nuovi oneri, burocratici e di spesa, è tale da ulteriormente allontanare da questa attività gran parte dei potenziali locatori.

Non va trascurato, poi, il fatto che la normativa in parola risulta pienamente applicabile anche al settore pubblico. Qualora non si intervenga in sede parlamentare, dunque, ad essere soggetti ai nuovi obblighi di certificazione – e ai relativi costi – sono anche tutti quei soggetti (Stato, Regioni, Province, Comuni, Enti pubblici di varia natura) che concedano in locazione singole unità immobiliari. Ciò, dunque, a prescindere dalla superficie di tali unità immobiliari, posto che il requisito della superficie minima di 500 metri quadrati rileva esclusivamente ai fini degli obblighi imposti (indipendentemente dalla loro compravendita o locazione) agli edifici utilizzati da Pubbliche Amministrazioni.

L'art. 6 del decreto-legge n. 63/'13 – che sostituisce l'art. 6 del decreto legislativo n. 192/'95 – demanda a diversi, appositi decreti attuativi la definizione, fra l'altro, del nuovo Attestato di prestazione energetica, del quale dovranno essere fissati criteri e contenuti obbligatori. Decreti attuativi che si prevede possano essere definitivamente approvati non prima del secondo semestre del 2014. Con la conseguenza che, in sostanza, il rinvio autorizzato dalla normativa europea – nelle more del quale ci si potrebbe quindi preparare nel modo adeguato – finirebbe per essere limitato a poco più di un anno.

3.2. I costi relativi all'Attestato

Deve tenersi presente che un Attestato di certificazione energetica, secondo le regole precedenti rispetto a quelle introdotte con il decreto-legge n. 63/'13, aveva un costo per i locatori che variava tra i 600 e i 900 euro. Se si considera che il nuovo Attestato di prestazione energetica si presenta – come risulta anche *ictu oculi* se si pone attenzione ai contenuti per lo stesso previsti – ben più complesso del precedente strumento, si può ipotizzare che il costo medio dello stesso potrà attestarsi su cifre fra i 2.000 e i 2.500 euro.

4. Gli obblighi relativi agli annunci commerciali

L'articolo 12, paragrafo 4, della direttiva 2010/31/UE prevede che gli Stati membri dispongano che, "in caso di offerta in vendita o in locazione di:

- edifici aventi un attestato di prestazione energetica
- unità immobiliari in edifici aventi un attestato di prestazione energetica
- unità immobiliari aventi un attestato di prestazione energetica

l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali".

L'articolo 6 del decreto-legge n. 63/'13 dispone – pena una sanzione da un minimo di 500 euro a un massimo di 3.000 euro – che, “nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente”.

All'evidenza, qualora si procedesse – come auspicato dalla Confedilizia – al richiesto rinvio dell'applicazione delle disposizioni relative al rilascio dell'Attestato in caso di locazione, tale rinvio porterebbe con sé anche quello dell'obbligo previsto, in caso di locazione, per gli annunci commerciali.

4.1. La possibilità di deroga per particolari fattispecie

L'articolo 12, paragrafo 6, della direttiva 2010/31/UE consente agli Stati membri di escludere dall'applicazione del paragrafo 4 alcune “categorie edilizie”, fra cui gli “edifici residenziali che sono utilizzati o sono destinati ad essere utilizzati meno di quattro mesi all'anno o, in alternativa, per un periodo limitato dell'anno e con un consumo energetico previsto inferiore al 25 % del consumo che risulterebbe dall'utilizzazione durante l'intero anno”.

A parere della Confedilizia, sarebbe oltremodo opportuno che – al fine di semplificare gli adempimenti in caso, ad esempio, di abitazioni ad uso turistico – il legislatore italiano utilizzasse la facoltà garantita dalla direttiva e disponesse così l'esclusione dall'obbligo relativo agli annunci commerciali per gli edifici aventi le caratteristiche di cui sopra.

5. Incertezze interpretative e competenze regionali

Il decreto-legge n. 63/'13 non codifica i “principi fondamentali” entro cui le Regioni dovrebbero contenere l'esercizio dei propri poteri “concorrenti” e viene a mutare sostanzialmente regole e strumenti anche tecnico-amministrativi dell'azione per il rendimento energetico, per come congegnata dal legislatore statale, a cominciare dalla revisione delle finalità (art. 1) e dalla ridefinizione degli strumenti stessi (art. 2). Ciò che può creare più problemi di quanti non ne risolva, segnatamente sul terreno del rispetto complessivo, da parte delle Istituzioni italiane, del diritto europeo, nonché dello scongiurare il progredire di procedure di infrazione comunitarie (Vittorio Angiolini, parere 17.6.'13 allegato).

Il decreto-legge in rassegna presenta, ancora, grandi incertezze applicative e richiede (al suo articolo 4) la preventiva emanazione di norme UNI che “saranno disponibili solo entro l'anno” (Cristiano Dell'Oste e Maria Chiara Voci, *24Ore* 14.6.'13 allegato).

ANCHE LE ACCENNATE INCERTEZZE INTERPRETATIVE (OLTRE CHE APPLICATIVE) E LE DECISIVE OSSERVAZIONI IN ORDINE AD UNA NECESSARIA COERENZA (OGGI MANCANTE) CON LE COMPETENZE REGIONALI, DEPONGONO – NEL COMPLESSO COSÌ COME NELLA LORO SEPARATA VALIDITA' – PER I RICHIESTI RINVII, IN MODO DA CONSENTIRE UN'EMANAZIONE DEL PROVVEDIMENTO MENO AFFRETTATA E PIU' ADEGUATA AL QUADRO ISTITUZIONALE, NAZIONALE ED EUROPEO.



STUDIO LEGALE
ANGIOLINI & ASSOCIATI

PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
*Ordinario di Diritto costituzionale
nell' Università di Milano*

PROF. AVV. MARCO CUNIBERTI
*Associato di Diritto Pubblico
dell'informazione nell' Università
di Milano*

AVV. LUCA FORMILAN

DOTT. SIMONE KERBNIDTSCHIEV

Per consulenza:

AVV. ROBERTO ALBERTAZZI

All' Ill.mo Presidente
della Confederazione Italiana della Proprietà edilizia
Avv. Corrado Sforza Fogliani

Oggetto: *Parere concernente il decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63, con specifico riferimento alle competenze regionali -*

Il decreto-legge n. 63 del 2013, allegando l'urgente necessità del provvedere al recepimento della direttiva europea 2010/31/UE nonché di porre "rimedio" alla procedura di infrazione aperta contro l'Italia sempre in sede europea, introduce una serie di modificazioni al dlgs. n. 192 del 2005 sulla disciplina del rendimento energetico degli edifici.

La decretazione d'urgenza così congegnata, quand'anche fosse tempestivamente convertita dal Parlamento, è peraltro dubbio possa raggiungere l'obiettivo di un effettivo e pronto riallineamento al diritto europeo, non foss'altro perché, in materia, i poteri di legislazione dello Stato incrociano i poteri legislativi ed amministrativi regionali.

E' infatti noto che la disciplina del rendimento energetico degli edifici coinvolge numerose materie di competenza "concorrente" delle Regioni (come "governo del territorio", "energia", "innovazione per i settori produttivi", "tutela della salute", "valorizzazione dei beni culturali ed ambientali"), nonché materie di competenza residuale rimesse esclusivamente alle Regioni stesse (tra cui anche la "formazione professionale": cfr., ad es., sent. n. 275 del 2012). Ed a più riprese lo stesso originario testo del dlgs. n. 192 del 2005 ne ha dato atto, deferendo alle

Regioni compiti cospicui, ed in particolare introducendo la cd. *“clausola di cedevolezza”* dell’art. 17: *“In relazione a quanto disposto dall’articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall’articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall’ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE”*.

Senza modificare tale *“clausola di cedevolezza”* – in un contesto reso ulteriormente complicato dall’abrogazione dell’art. 16, comma 3 della l. n. 11 del 2005 ad opera dall’art. 61, comma 1, lettera b), della l. n. 234 del 2012 – il dl. n. 63 del 2013 viene attualmente a ridurre, ma non certo a cancellare, poiché ciò cozzerebbe oltretutto contro il riparto di competenze costituzionalmente garantito, il ruolo delle Regioni nella disciplina del rendimento energetico degli edifici. Le Regioni restano titolari di rilevanti poteri, tra l’altro, per l’attuazione della disciplina in generale, pur con le rettifiche introdotte nell’art. 9 del dlgs. n. 192 del 2005 dall’art. 8 del dl. n. 63 del 2013, e monitoraggio, analisi, valutazione ed adeguamento della normativa energetica (art. 10 del dlgs. n. 192 del 2005).

Su questa base, le Regioni hanno già emesso, per l’attuazione dei compiti loro spettanti, atti legislativi o atti amministrativi anche a contenuto normativo o comunque generale.

Peraltro, in questo quadro, in cui c’è da aggiungere come neppure il legislatore statale si sia dato carico di codificare puntualmente i *“principi*

fondamentali” entro cui le Regioni dovrebbero contenere l’esercizio dei propri poteri “*concorrenti*”, il dl. n. 63 del 2013 viene a mutare sostanzialmente regole e strumenti anche tecnico-amministrativi dell’azione per il rendimento energetico, per come congegnata dal legislatore statale, a cominciare dalla revisione delle finalità (art. 1) e dalla ridefinizione degli strumenti stessi (art. 2).

Il che, se fatto al buio e senza una precisa consapevolezza dell’impatto che le modificazioni sopravvenute della legislazione statale possono avere per le sorti delle leggi e degli atti amministrativi regionali in essere, anche in termini di una loro eventuale abrogazione ovvero sopraggiunta inidoneità ad operare, può creare più problemi di quanti non ne risolva, segnatamente sul terreno del rispetto complessivo, da parte delle istituzioni italiane, del diritto europeo, nonché dello scongiurare il progredire di procedure di infrazione comunitaria.

Solo per fare un esempio neanche tanto minuscolo di quel che potrebbe accadere, per l’art. 18, comma 3 del dl. n. 63 del 2013, quello che era in precedenza denominato “*attestato di certificazione energetica*”, oltre a cambiare disciplina cambia anche nome e diventa “*attestato di prestazione energetica*”; ciò però, come logico, solo agli effetti della legislazione statale (“*nel decreto legislativo 19 agosto 2005, ovunque ricorrano le parole ... sono sostituite dalle seguenti...*”). Sicché, resta assai difficile capire come una tale modificazione possa ripercuotersi sulla vigenza od operatività di normative regionali, di rango legislativo o peggio amministrativo, che univocamente si riferiscano all’ istituto dell’ “*attestato di certificazione energetica*” ormai dato per superato dal legislatore statale.

Sotto questo profilo, sembra consigliabile che la normativa di cui al dl. n. 63 del 2013 in commento sia più attentamente meditata, anche alla luce di una più compiuta istruttoria circa lo stato attuale degli interventi regionali sul rendimento energetico.

Restando a disposizione per quanto altro possa occorrere, porgo distinti e
rispettosi saluti

Milano-Roma, 17 giugno 2013


(prof. avv. Vittorio Angiolini)

Corte Ue. Condanna per le vecchie regole.

Certificato verde, mancano istruzioni per gli operatori

Cristiano Dell'Oste
Maria Chiara Voci

■ L'Italia si è appena messa in pari con le norme europee sull'efficienza energetica in edilizia, ma il Dl 63/2013 non ha evitato la condanna della Corte di giustizia europea e - soprattutto - non è riuscito a dare una cornice di regole certe ai cittadini e ai professionisti interessati alla certificazione energetica.

La sentenza dei giudici del Lussemburgo riguarda la vecchia direttiva 2002/91/UE e se la prende con la possibilità di autocertificare le prestazioni energetiche del proprio alloggio (possibilità eliminata in Italia dal 28 dicembre scorso, ma già vietata da diverse leggi regionali) e con la mancata previsione dell'obbligo di consegnare la certificazione in caso di affitto (obbligo introdotto anche per gli immobili che ne erano privi a partire dallo scorso 6 giugno).

Tutto bene, dunque? No, perché il Dl 63/2013 - emanato proprio per evitare l'aggravarsi di un'altra procedura d'infrazione relativa alla direttiva 2010/31/UE, che è l'erede di quella del 2002 - presenta grandi incertezze applicative.

Certificatori, agenti immobiliari e notai s'interrogano su come attuare le norme contenute nei primi articoli del decreto sul nuovo attestato di prestazione energetica (Ape), che dal 6 giugno ha sostituito il vecchio Ace, cioè l'attestato di certificazione energetica. Sulla carta, le differenze sono rilevanti: il nuovo strumento obbliga a valutare la performance di un edificio anche prendendo in esame parametri come la climatizzazione estiva, la ventila-

zione e, per gli uffici, l'illuminazione naturale. Oltre che, come già in passato, la climatizzazione invernale e la produzione di acqua per usi sanitari. Tuttavia, per compilare l'Ape mancano le regole. Il decreto affida al ministero dello Sviluppo economico il compito di emanare uno o più decreti per indicare come si debbano calcolare le nuove prestazioni. Nel frattempo, rimanda all'uso delle norme Uni/Ts 11300 e della raccomandazione Cti 14/2013. Ma solo quest'ultima è in parte applicabile, con le precisazioni che incidono sui nuovi parametri. Al contrario, le norme Uni 11300 (nella revisione del 2013, che apre ai nuovi parametri) saranno disponibili solo entro l'anno. Per non parlare delle *software house* che gestiscono gli applicativi, che hanno bisogno di tempo per adeguare gli strumenti alle nuove richieste della legge.

È ipotizzabile redigere il documento come se fosse un Ace, cambiandogli l'intestazione in Ape? Il rischio di finire fuori dal percorso tracciato dalla legge è concreto. E i rogiti già prenotati dal notaio non aspettano, così come i clienti dei certificatori che hanno bisogno dell'attestato.

Anche sul fronte dell'intreccio fra la norma statale e le diverse discipline nate negli anni in molte Regioni, soprattutto del Centro-Nord, il Dl 63 non riesce a uscire dalle contraddizioni. Al momento, la norma regionale dovrebbe prevalere su quella nazionale: e in alcuni casi, come in Lombardia e Piemonte, è già più avanti di quella statale e prevede l'allegazione dell'attestato al rogito.

Nel dl 63/2013 le sanzioni. Che per il proprietario arrivano a 3 mila euro

Se l'Ape costa 18.000 euro

Senza attestazione energetica multe salatissime

DI CINZIA DE STEFANIS

Nuove sanzioni in caso di mancato rispetto delle norme relative alla produzione dell'attestazione di prestazione energetica (Ape), il nuovo documento che ha sostituito l'attestato di certificazione energetica (Ace) e che è obbligatorio, da qualche giorno, sia per le compravendite che per le locazioni. È con il decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 (*Gazzetta Ufficiale* del 5 giugno 2013 n. 130) che è stato sostituito l'articolo 15 del dlgs n. 192/2005 relativo alle sanzioni da applicare in caso di mancato rispetto delle norme relative alla produzione dell'attestato di prestazione energetica. Il nuovo articolo 15 stabilisce sanzioni per tutti i soggetti coinvolti: il professionista, il direttore dei lavori, il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore di condominio, l'operatore incaricato del controllo e manutenzione, il costruttore, il proprietario e il responsabile dell'annuncio immobiliare. Il professionista incaricato al rilascio della relazione tecnica che non rispetta gli schemi e le modalità stabilite nel decreto, è punito con una sanzione

Sanzioni in caso di mancato rispetto delle norme relative all'Ape	
Professionista	Sanzione non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro per mancato rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto
Direttore lavori	Sanzione non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 6.000 euro per omissione presentazione asseverazione di conformità alle opere e Ape
Proprietario, conduttore, amministratore	Sanzione non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro per mancata manutenzione impianti di climatizzazione
Costruttore	Sanzione non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro per mancata dotazione Ape
Agenzia immobiliare	Violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio. Sanzione non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro

amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. Il direttore dei lavori che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 6.000 euro. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del con-

dominio, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro. Il costruttore o il proprietario, in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti,

è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro. Le sanzioni per l'operatore incaricato del controllo e manutenzione ammontano a un minimo di 300 euro a un massimo di 1.800 euro. La sanzione amministrativa per il responsabile dell'annuncio immobiliare ammonta a un minimo di 500 euro a un massimo di 3.000 euro.