

# CONVEGNO

## A.P.E.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

*Il ruolo dei Professionisti ed il nuovo quadro normativo  
in tema di risparmio energetico in edilizia*

Sabato 29 marzo 2014 - ore 9.30

*Napoli - Mostra d'Oltremare - Padiglione 4 - Sala Mediterraneo*

### **Attestato di Prestazione Energetica: Normativa, Metodi e Figure professionali**

*Prof. Ing. Filippo de Rossi – Prof. Ing. Adolfo Palombo*

Nell'ambito di tale intervento sono introdotti ed illustrati i nuovi regolamenti riguardanti la certificazione energetica degli edifici.

Vengono quindi discussi i contenuti dell'attestato di prestazione energetica mettendo in evidenza le novità introdotte dai recenti dispositivi ed i metodi di analisi da adottare.

In seguito, sono descritti gli attuali obblighi riguardanti la certificazione ed il relativo quadro sanzionatorio.

Infine, vengono illustrati i requisiti di cui devono essere in possesso i soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

# CONVEGNO

## A.P.E.

### Attestato di Prestazione Energetica

*Il ruolo dei Professionisti ed il nuovo quadro normativo  
in tema di risparmio energetico in edilizia*

Sabato 29 marzo 2014 - ore 9.30

*Napoli - Mostra d'Oltremare - Padiglione 4 - Sala Mediterraneo*

***Analisi degli scenari nel settore dell'edilizia  
alla luce delle nuove normative: obblighi e opportunità***

*Prof. Ing. Nicola Bianco*

La Legge 90/2013 di conversione, con modificazioni, del D.L. 63/2013 introduce importanti novità nella normativa sulle prestazioni energetiche in edilizia. Una volta emanati i decreti attuativi previsti dall'art. 4, risulterà abrogato il D.P.R. 59/2009 e cambieranno la metodologia per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e gli obiettivi prestazionali minimi.

A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, e dal 1° gennaio 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione, dovranno essere edifici a energia quasi zero (*n-ZEB*, *Nearly Zero Energy Building*). Tuttavia, sebbene il decreto ne fornisca la definizione, a livello nazionale non c'è ancora un riferimento quantitativo univoco per stabilire se un edificio sia un *n-ZEB* e non è definito il "confine energetico dell'edificio".

Il miglioramento delle prestazioni energetiche presuppone inoltre un'analisi del ciclo di vita economico di un edificio, individuando per esso il livello ottimale di efficienza energetica in funzione dei costi. Si passerà da un sistema di legislazione basato su limiti prescrittivi, ad un sistema in cui le prestazioni saranno confrontate con quelle di un edificio di riferimento, "target". La definizione di un *Reference Building* costituisce il punto di partenza per l'applicazione della nuova metodologia detta del *Cost-Optimal*, impostata a livello europeo dal Regolamento delegato n. 244/2012 della Commissione Europea del 16 gennaio 2012.

Esiste, ad oggi, un divario energetico ed economico tra gli ambiziosi obiettivi definiti dallo standard *n-ZEB* e i livelli prestazionali ottenuti con la metodologia *Cost-Optimal*. Il divario energetico e ambientale dovrebbe annullarsi quando i requisiti degli edifici *n-ZEB* diventeranno vincolanti, quello finanziario dipenderà da diversi fattori quali ad esempio i costi della tecnologia o il prezzo dell'energia.

# CONVEGNO

## A.P.E.

### **Attestato di Prestazione Energetica**

*Il ruolo dei Professionisti ed il nuovo quadro normativo  
in tema di risparmio energetico in edilizia*

Sabato 29 marzo 2014 - ore 9.30

*Napoli - Mostra d'Oltremare - Padiglione 4 - Sala Mediterraneo*

### ***L' APE nei contratti di compravendita e di locazione immobiliare***

*Notaio Dott. Avv. Giuseppe Di Transo*

Il legislatore italiano si è adeguato alle Direttive Europee in materia energetica (2002/91/CE e 2010/31/UE) con ritardo e con disposizioni non sempre chiare né efficaci, tanto da incorrere anche nella procedura di infrazione della Commissione Europea.

L'attuale disciplina, frutto dell'ultima modifica approvata col Decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145, è sostanzialmente incentrata sugli atti di compravendita e di locazione immobiliare, e prevede l'obbligo di inserire nei relativi contratti una clausola con cui l'acquirente o il conduttore (se si tratta di nuovo contratto di locazione) dichiara di aver ricevuto, in ordine alle prestazioni energetiche, le informazioni e l'APE; copia dell'APE deve essere allegata all'atto (tranne che si tratti di locazione di singole unità), e in mancanza è prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 3.000 a € 10.000.

In precedenza l'obbligo di consegna della certificazione energetica era prevista solo per alcune tipologie di immobili; per un certo periodo, poi, per quelli di categoria "G" la certificazione poteva essere sostituita da una dichiarazione del venditore; infine più di recente l'obbligo di allegazione era stato esteso anche alle donazioni e sanzionato in caso di inadempimento con la nullità dell'atto.

L'obiettivo è quello di realizzare nel corso del tempo un risparmio energetico attraverso il miglioramento del patrimonio edilizio, che presenta una gran quantità di edifici di remota costruzione realizzati con tecniche superate e con impianti obsoleti.

Lo strumento attraverso il quale si mira a raggiungere questo obiettivo è incardinato negli atti di compravendita o di locazione degli edifici, prevedendo l'obbligo di consegna dell'APE al fruitore dell'immobile con le informazioni del caso per modo che gli immobili con qualità peggiore risultino penalizzati e progressivamente marginalizzati nel mercato. L'APE fornisce anche i suggerimenti opportuni per l'adozione di interventi migliorativi, ai quali si può essere maggiormente invogliati nel momento in cui si acquista un immobile o lo si prende in locazione.

Il bilancio di questi primi anni di applicazione della normativa energetica non è certo soddisfacente. Gli obiettivi sembrano sempre assai lontani e gli strumenti adottati assolutamente inadeguati. In questo contesto i proprietari hanno avvertito l'obbligo di procurarsi la certificazione energetica come un nuovo e inutile balzello, gli acquirenti - specie nel contesto di un patrimonio edilizio fortemente degradato - non hanno preso coscienza dell'importanza della certificazione energetica, né dei suggerimenti in esso contenuti, i tecnici hanno sfruttato il nuovo mercato con certificazioni spesso a costo stracciato fatte con negligente superficialità, e i notai si sono fatti carico di un nuovo adempimento col disagio collegato all'inadeguatezza delle loro competenze, e quindi con la sola preoccupazione di non incorrere nel rischio della sanzione amministrativa o - prima dell'ultima modifica di legge - della nullità dell'atto.

In prospettiva è auspicabile l'adozione di una strategia legislativa più convincente, che potrebbe passare attraverso una più attenta utilizzazione della leva fiscale, con aliquote per le imposte dirette e indirette riferite alla classe energetica, e con incentivi espressamente collegati al miglioramento della classificazione. In questo contesto tecnici e notaio potranno essere messi in condizione di svolgere in materia un ruolo più adeguato.