



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI NAPOLI

Convegno

*L'attestato di prestazione
energetica e i condomini*

*a cura dell'avv. Gennaro Guida
direttore Centro Studi Provinciale di Napoli*

▶▶▶ 27|28|29 marzo 2014

Napoli Mostra d'Oltremare | INGRESSO
Viale Kennedy
ORARIO 9:30/19:30

Energy Med
7° edizione



Convegno sulle Fonti Rinnovabili
e l'Efficienza Energetica nel Mediterraneo

ENERGIE IN MOSTRA!



In contemporanea con:



Promotori



Supporter



anm azienda
napoletana
mobilità s.p.a.

INGRESSO GRATUITO
per i passeggeri
di Funicolari e Metropolitane!

REGISTRATI ON LINE

www.energy.med.it/invito

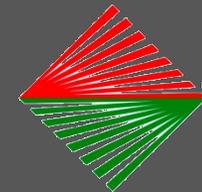


con il CODICE INVITO: **METRONA14**



Segreteria organizzativa:
Agenzia Napoletana Energia e Ambiente
Tel. + 39 081 419528 - e-mail: info@energy.med.it

Applicazione del D.Lgs. n. 192/2005

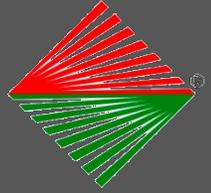


RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI



**applicazione graduale
in relazione al tipo di intervento**

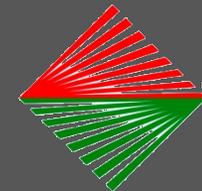




... segue

- a) **applicazione integrale a tutto l'edificio** nel caso di:
- 1) *ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;*
 - 2) *demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;*
- b) **applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento** dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20% dell'intero edificio esistente;
- c) **applicazione limitata al rispetto di specifici parametri**, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:
- 1) *ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b);*
 - 2) *nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;*
 - 3) *sostituzione di generatori di calore.*

L'Attestato di Prestazione Energetica (D.L. n. 63/2013)

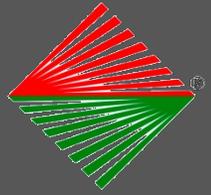


documento rilasciato da
esperti qualificati e
indipendenti che:

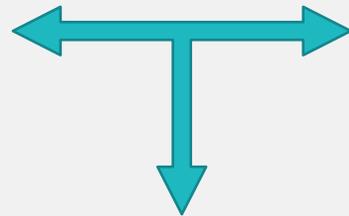


- 1. attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e**
- 2. fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica**

L'Attestato di Qualificazione Energetica (D.L. n. 63/2013)



documento predisposto
ed asseverato da un
professionista abilitato



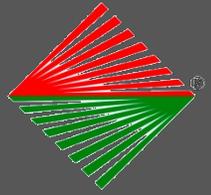
non necessariamente estraneo alla
proprietà, alla progettazione o alla
realizzazione dell'edificio

nel quale sono riportati:



- 1. i fabbisogni di energia primaria di calcolo***
- 2. la classe di appartenenza dell'edificio in relazione:***
 - al sistema di certificazione energetica in vigore*
 - i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore*





Cos'è la prestazione energetica di un edificio

È la **quantità annua** di **energia** rinnovabile e non che l'edificio consuma per soddisfare **bisogni** come:



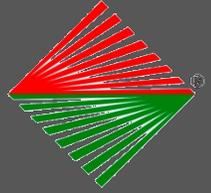
1. **la climatizzazione invernale e estiva**
2. **la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari**
3. **la ventilazione**
4. **l'illuminazione**
5. **gli impianti ascensori e scale mobili**

DESCRITTORI
tengono conto:

- del livello di isolamento dell'edificio
- delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici



L'obbligo dell'APE nel condominio (D.Lgs. n. 192/2005 art. 6)



Il condominio deve dotarsi dell'**APE** quando l'edificio è sottoposto a

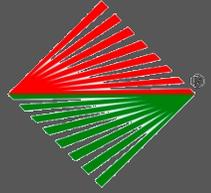


**RISTRUTTURAZIONE
IMPORTANTE**



lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio





... come ad esempio

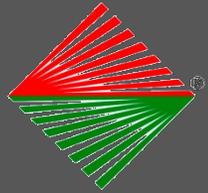
rifacimento di:

- Pareti esterne
- Intonaci esterni
- Tetti
- Impermeabilizzazione delle coperture



Obblighi del progettista e direttore dei lavori

(art. 8 D.lgs. N. 192/2005)

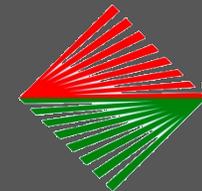


Il **tecnico incaricato** di progettare e dirigere i lavori di **ristrutturazione importante** dell'edificio **deve produrre:**

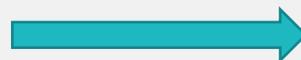


- 1. PRIMA DEI LAVORI** (*i progettisti per competenze*):
 - a) relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici (in una alla SCIA o DIA)
 - b) valutazione di fattibilità tecnica, ambientale ed economica per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza come ad esempio:
 1. sistemi di fornitura di energia rinnovabile
 2. cogenerazione
 3. teleriscaldamento e teleraffrescamento,
 4. pompe di calore e sistemi di monitoraggio.
- 2. A FINE LAVORI** (*asseverati dal direttore dei lavori*):
 - a) certificato di conformità delle opere realizzate
 - b) attestato di qualificazione energetica

Gli obblighi dell'amministratore (art. 6, co. 1, D.lgs. 192/2005)



**Edifici in condominio sottoposti
a ristrutturazioni importanti**

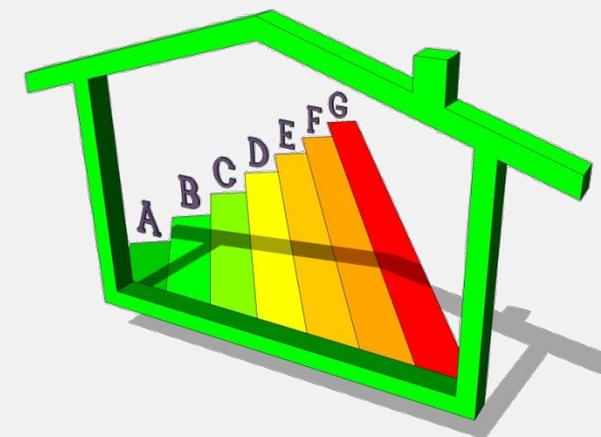
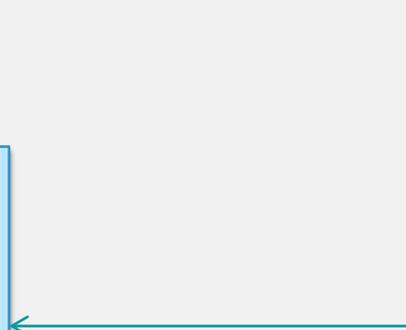


FINE LAVORI



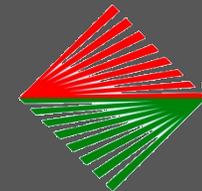
L'amministratore
(rappr.te dei proprietari)

1. Attestato di Prestazione Energetica
(tecnico abilitato ed indipendente)
2. rilascio del Certificato di Agibilità
(progettista e direttore dei lavori)



Le sanzioni per l'amministratore

(artt. 6, co. 1, e 15, co. 7, D.lgs. N. 192/2005)



**L'amministratore di condominio
deve far produrre l'APE**

*È responsabile di
tutti i depositi
presso gli enti*



VIOLAZIONE

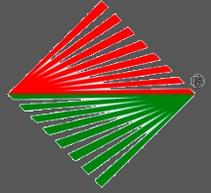


SANZIONE AMMINISTRATIVA:

1. non inferiore a €. 3.000,00
2. non superiore a €. 18.000,00



Le sanzioni per i tecnici (art. 15, co. 3 e 4, D.lgs. N. 192/2005)



Professionista qualificato



1. *Relazione tecnica di progetto senza rispetto degli schemi e delle modalità*
2. *Attestato di prestazione energetica senza rispetto dei criteri e delle metodologie*



SANZIONE AMMINISTRATIVA:

1. non inferiore a €. 700,00
2. non superiore a €. 4.200,00

Direttore dei lavori



1. *Omissione di presentazione al Comune:*
 - Asseverazione di conformità delle opere
 - Attestato di qualificazione energetica

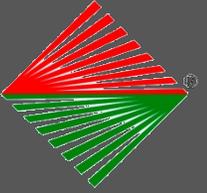


SANZIONE AMMINISTRATIVA:

1. non inferiore a €. 1.000,00
2. non superiore a €. 6.000,00

Il ruolo dei Comuni

(artt. 8, co. 3 e 4, D.lgs. N. 192/2005)

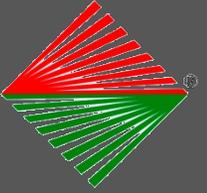


1. Tutta la **documentazione** prodotta dai tecnici è conservata presso i Comuni, che possono richiederne il deposito anche in modalità informatica.
2. I Comuni possono disporre **accertamenti ed ispezioni** per verificare la conformità della documentazione progettuale:
 1. in corso d'opera
 2. entro cinque anni dalla data di fine lavori
 3. su richiesta e a spese del committente



La validità dell'APE nei condomini

(art. 6, co. 4, D.lgs. N. 192/2005)



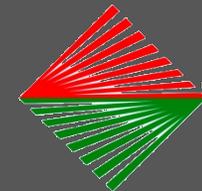
L'**APE** può riferirsi a più unità dello stesso edificio, purché esse abbiano:



1. la medesima destinazione d'uso
2. la medesima situazione al contorno
3. il medesimo orientamento
4. la medesima geometria
5. siano servite (qualora presenti):
 - dal medesimo impianto termico di climatizzazione invernale
 - dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

La durata nel tempo dell'APE

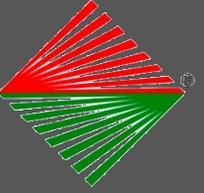
(art. 6, co. 5, D.lgs. N. 192/2005)



L'**APE** ha una validità massima di **10 anni**, purchè:



- 1. sia aggiornata** ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio.
- 2. siano rispettate le prescrizioni** per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici e **degli impianti termici** (*v. d.p.r. nn. 74 e 75 del 16 aprile 2013*).



L'amministratore e gli obblighi del D.M. 22/11/2012

Gli amministratori degli stabili e i responsabili degli impianti **devono fornire** ai condomini o ai certificatori, da questi incaricati:

- tutte le informazioni*
- i dati edilizi*
- i dati impiantistici*
- il libretto di impianto (o di centrale) per la climatizzazione*

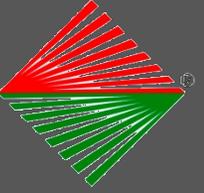
necessari alla realizzazione della certificazione energetica degli edifici

Negli edifici multipiano, o con una pluralità di unità immobiliari in linea, si potrà prevedere, in generale, una **certificazione originaria comune per unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione**, sia nel caso di impianti centralizzati che individuali, in questo ultimo caso a parità di generatore di calore per tipologia e potenza.



APE e INNOVAZIONI

*L'attestato di prestazione
energetica ai fini delle innovazioni
agevolate introdotte dalla legge n.
220/2012 di riforma del condominio*



Il contenimento del consumo energetico

INNOVAZIONI AGEVOLATE

(art. 1120, co. 2, n. 2, c.c.)



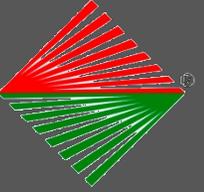
opere e interventi per
*“il contenimento del
consumo energetico
degli edifici”*



➤ Sono incluse in questa categoria di innovazioni:

- Coibentazioni termiche
- Installazione di impianti a basso consumo energetico in genere
- Trasformazione di impianti esistenti per contenere i consumi
- Sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore





Le maggioranze per le innovazioni “energetiche”

I QUORUM DELIBERATIVI:



- a) opere e interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici
- b) impianti per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili

senza APE o DIAGNOSI ENERGETICA



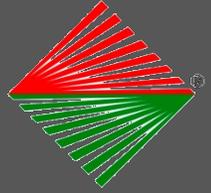
la maggioranza degli intervenuti (50% dei presenti all'assemblea + 1) e la metà del valore dell'edificio (500/1000), sia in 1^a sia in 2^a convocazione;

con APE o DIAGNOSI ENERGETICA



la maggioranza degli intervenuti (50% dei presenti all'assemblea + 1) e un terzo del valore dell'edificio (333/1000), sia in 1^a sia in 2^a convocazione;

Il tentativo del D.L. n. 145/2013 “*Destinazione Italia*”



- ❑ Il legislatore con il decreto legge c.d. “*destinazione Italia*” aveva previsto la **eliminazione** degli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici dal 2° comma dell’art. 1120 c.c.
- ❑ Tuttavia in sede di conversione del D.L. l’art. 1120, co. 2, n. 2, c.c. è stato **ripristinato**.
- ❑ Nel caso contrario i condomini che volevano fare tali interventi dovevano farlo o con 666/1000 o previo rilascio di un APE o una DIAGNOSI ENERGETICA con 333/1000.

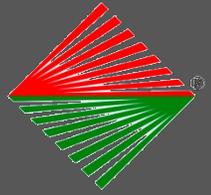


Le detrazioni Fiscali

65% - 50% - 36%

La necessità dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio per godere degli ecoincentivi fiscali





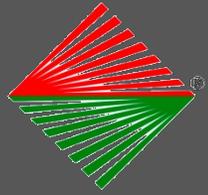
Proroga delle detrazioni fiscali: L.n. 147/2013

Per gli **interventi di riqualificazione energetica** di edifici esistenti, la detrazione è pari al:

- *65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014,*
- *50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.*

Per gli **interventi su parti comuni di edifici condominiali**, di cui agli articoli 1117 e 1117-bis c.c., o che interessano tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la detrazione è pari al:

- *65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015,*
- *50% per le spese sostenute dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.*

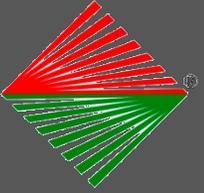


... segue

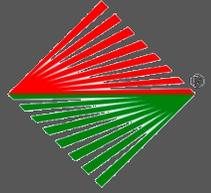


Dal 1° gennaio 2016 la detrazione sarà del 36%, **(per i condomini dal 1° luglio 2016)** cioè quella ordinariamente previsto per i lavori di ristrutturazione edilizia.

Interventi soggetti a detrazione del 65% dell'IRPEF



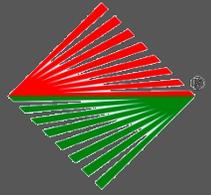
- **interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti**, che ottengono una riduzione del fabbisogno di energia annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% (rispetto alla tabella di riferimento D.M.). Detrazione max 100.000 euro **[SI APE]**;
- **interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti) **[SI APE]**, finestre comprensive di infissi **[NO APE]**. Detrazione max 60.000 euro;
- **l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali** **[NO APE]**. Detrazione max 60.000 euro;



... segue

- **interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione **[NO APE]**. Detrazione max 30.000 euro;
- **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore** ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia **[NO APE]**. Detrazione max 30.000 euro;
- **interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria **[NO APE]**. Detrazione max 30.000 euro.

(v. comma 24, lett. c), art. 1 della Legge 24 dicembre 2007 n. 244)



Per usufruire della detrazione fiscale del 65%

- **L'amministratore per il condominio** deve acquisire la certificazione energetica dell'edificio **[APE]**, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, qualora introdotta dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un «*attestato di qualificazione energetica*»;
- L'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare, a seguito della loro eventuale realizzazione.
- Le spese per la certificazione energetica, ovvero per l'attestato di qualificazione energetica, rientrano negli importi detraibili

2014

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio in condominio



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE DI NAPOLI

Gennaro Guida

Centro studi provinciale di Napoli

27/03/2014

Sommario

| | |
|--|----|
| Sommario | 1 |
| Dalla certificazione alla prestazione energetica | 1 |
| Le ristrutturazioni in condominio e l'APE | 3 |
| La validità dell'APE nei condomini | 6 |
| Il D.M. 22 novembre 2012 e gli impianti di riscaldamento | 8 |
| Le innovazioni agevolate dall'APE | 12 |
| Le innovazioni e la detrazione fiscale del 65% | 15 |

Dalla certificazione alla prestazione energetica

Con il decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 3 agosto 2013, n. 90 *-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* – lo Stato Italiano ha cercato inutilmente di evitare la procedura d'infrazione avviata dalla Commissione europea per il mancato recepimento della direttiva 2002/91/CE, modificando in via d'urgenza il decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005 mediante l'inserimento nell'art. 6 (commi 1, 2 e 3) dell'obbligo del proprietario di produrre, consegnare e allegare l'**attestato di prestazione energetica** in caso di trasferimento o locazione di edifici o di singole unità immobiliari.

Ma questa manovra in calcio d'angolo non è servita ad evitare che la **Corte di Giustizia UE, sez. X, con sentenza n. 345/12 del 13 giugno 2013** condannasse la Repubblica Italiana, nella procedura di infrazione contro la stessa instaurata, per la mancata ottemperanza alle disposizioni recate, in materia di certificazione energetica degli edifici, ai sensi della direttiva comunitaria 2002/91/CE, appunto per la mancata previsione, da parte delle norme nazionali in materia, dell'**«obbligo di consegnare un attestato relativo al rendimento energetico in caso di vendita o di locazione di un immobile, conformemente agli artt. 7 e 10 della direttiva 2002/91/CE [...]»**.

In ogni caso la nuova normativa ha portato due effetti immediati:

1. la trasformazione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) in Attestato di Prestazione Energetica (APE), introducendo il concetto di una attestazione riferita all'oggetto di ciò che si attesta, cioè alle prestazioni energetiche di un edificio, quali misurate dall'attestante;
2. il recepimento della **direttiva comunitaria 2010/31/UE** che riporta nuovi e diversi criteri di calcolo, cui i tecnici abilitati dovranno attenersi nella redazione della certificazione energetica degli edifici.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'APE rappresenta, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 1, lett. L-bis), del D.Lgs. n. 192/2005, il «**documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica**», da realizzarsi sulla base dei criteri di calcolo delle prestazioni energetiche contenute nella nuova direttiva comunitaria 2010/31/UE (secondo quanto disposto dal comma 1, numero 1 dell'art. 4 del D.Lgs. n. 192/2005).

Per prestazione energetica di un edificio s'intende(v. comma 1, lett. c dell'art. 2 del D.Lgs. n. 192/2005), invece, **la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata** o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio come:

- la climatizzazione invernale e estiva,
- la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari,
- la ventilazione
- l'illuminazione,
- gli impianti ascensori e scale mobili.

Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto:

- del livello di isolamento dell'edificio e
- delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici.

La prestazione energetica può essere espressa:

- in energia primaria non rinnovabile,
- in energia primaria rinnovabile, o
- totale come somma delle precedenti.

Le ristrutturazioni in condominio e l'APE

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. n. 192/2005 «**Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile**».

Al fine di comprendere pienamente la portata della norma bisogna precisare che la disposizione normativa in esame quando parla di "ristrutturazioni importanti" di edifici esistenti si riferisce a **lavori** [v. comma 1, lett. L-vicies quater) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 192/2005] in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) che **insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio**, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo nel rifacimento di:

- pareti esterne
- intonaci esterni
- tetti e impermeabilizzazione delle coperture

Quindi vengono ricompresi tra questi interventi di ristrutturazione tutti quelli che normalmente vengono eseguiti su vecchi edifici in condominio per il rinnovamento dei rivestimenti esterni dell'involucro edilizio (il classico rifacimento di tetti, cornicioni, facciate e balconi).

Nel caso di esecuzione di tali tipi di ristrutturazioni la persona obbligata a produrre l'APE è il proprietario che, appunto, negli edifici in condominio si identifica con l'amministratore, il quale **in caso di violazione dell'obbligo** di dotare di attestato di prestazione energetica l'edificio amministrato – sottoposto ad ristrutturazione importante – come previsto dall'articolo 6, comma 1, potrebbe essere punito con la **sanzione**

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro (v. comma 7, dell'art. 15 D.lgs. n. 192/2005).

Ai sensi dell'art. 8 del D.lgs. n. 192/2005 il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal decreto n. 192/2005 nella **relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici**, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in doppia copia, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori **complessivi** o degli **specifici** interventi proposti, o alla domanda di concessione edilizia.

In caso di **edifici soggetti a ristrutturazione importante**, nell'ambito della relazione iniziale è prevista una **valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica** per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza, tra i quali sistemi di fornitura di energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore e sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi. La valutazione della fattibilità tecnica di sistemi alternativi deve essere documentata e disponibile a fini di verifica.

La **conformità delle opere realizzate** rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica iniziale, nonché l'**attestato di qualificazione energetica dell'edificio** come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. **La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.**

Una copia della documentazione richiesta dal decreto di cui ai commi 1 e 2 è conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti e delle ispezioni in corso d'opera. A tale scopo, il comune può richiedere la consegna della **documentazione anche in forma informatica.**

Il Comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente decreto, **accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla**

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità alla documentazione progettuale prevista dal decreto (v. comma 1 dell'art. 8 del D.lgs. n. 192/2005).

I Comuni effettuano le operazioni di cui al comma 4 anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni è posto a carico dei richiedenti.

- Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica iniziale, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, commi 1 e 1-bis, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
- Il direttore dei lavori che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

La validità dell'APE nei condomini

L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano:

- la medesima destinazione d'uso
- la medesima situazione al contorno
- il medesimo orientamento
- la medesima geometria
- siano servite (qualora presenti):
 - o dal medesimo impianto termico di climatizzazione invernale
 - o dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

L'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di **dieci anni**(v. comma 5, dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005) a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di **controllo di efficienza energetica** dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli **impianti termici**, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica **decade il 31 dicembre** dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Quindi anche l'APE come il pregresso ACE avrà una durata decennale, salvo interventi di ristrutturazione che, incidendo sulle prestazioni energetiche dell'edificio (come, ad esempio: rifacimento di tetti, della facciata esterna con aggiunta del cosiddetto "cappotto" agli intonaci di superficie, sostituzione di infissi, etc.), ovviamente fanno decadere

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

l'efficacia dell'originaria certificazione, in quanto tali interventi avranno prodotto una alterazione ai parametri di riferimento per l'individuazione delle prestazioni energetiche. L'unica novità vera sul punto è costituita dall'aggiunta di una nuova causa di sopravvenuta inefficacia dell'APE determinata dal mancato rispetto delle prescrizioni dettate, in materia di controllo degli impianti termici.

La succitata aggiunta alle cause di sopravvenuta inefficacia dell'attestato energetico dovrebbe comportare una modificazione nella tecnica redazionale della cosiddetta "**dichiarazione di vigenza**", necessaria a concludere la piena validità di un APE (come prima accadeva con l'ACE), cui si faccia riferimento nel contratto di compravendita immobiliare, rilasciato in data anteriore l'atto medesimo.

Sotto tale aspetto si potrebbe pensare ad una clausola di tal fatta: *«La Parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica [l'attestato di cui l'immobile oggetto di vendita o di locazione è dotato n.d.r.] è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati»* (v. A. Testa, L'attestazione delle prestazioni energetiche secondo il D.L. 63/2013, in Immobili & Proprietà 8-9/2013).

L'allegazione all'APE dei libretti di impianto è prevista per i soli fini indicati dallo stesso art. 6, comma 5, cui più volte si è fatto riferimento, e cioè allo scopo di consentire un controllo documentale delle operazioni di verifica di efficienza energetica degli impianti termici in mancanza dei quali si produce l'invalidità dell'APE medesimo.

Il D.M. 22 novembre 2012 e gli impianti di riscaldamento

Sempre al fine di rimediare ad un'altra procedura di infrazione a carico dell'Italia aperta dalla Commissione Europea, per incompleta attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia (secondo la Commissione Europea, le Linee Guida di cui al D.M. 26 giugno 2009 avrebbero violato in particolare l'art. 7, paragrafi 1 e 2, della summenzionata Direttiva), il 13 dicembre 2012, n. 290 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il decreto 22 novembre 2012 del Ministero dello sviluppo economico e delle attività produttive relativo alla Modifica del decreto 26 giugno 2009 recante le **Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**.

I punti contestati all'Italia con la procedura di infrazione riguardavano proprio la certificazione (adesso prestazione) energetica. Infatti, la direttiva prevedeva che gli attestati di prestazione energetica fossero rilasciati da esperti qualificati indipendenti per tutti gli edifici nuovi e per quelli esistenti, invece, la legislazione italiana consentiva ai proprietari di autocertificare il rendimento energetico se dichiaravano che il loro edificio apparteneva alla classe di consumo inferiore alla "G". Questo significava che l'acquirente od il conduttore di un immobile non riceveva alcuna informazione sui futuri costi energetici, né alcuna indicazione su come migliorare il rendimento energetico dell'edificio. Così a decorrere dal 28 dicembre 2012 si è resa obbligatoria la consulenza di un tecnico abilitato per la redazione dell'attestato di prestazione energetica di qualsiasi tipologia di edificio (con alcune esclusioni), in linea con quanto era cominciato con il D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 che aveva introdotto l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita degli edifici.

Con il summenzionato decreto ministeriale - che interviene sulle linee guida nazionali modificando anche altri punti chiave si restituisce valore stesso alla prestazione, che diviene così non solo uno strumento di diagnosi, ma anche uno strumento propositivo per capire dove e come intervenire per migliorare l'efficienza energetica degli immobili, cosa che una volta non veniva fatta con l'autodichiarazione da parte del proprietario. L'attestazione viene, quindi, resa nell'ottica di un equilibrio tra l'esigenza della riduzione dei costi per i consumatori e una vera e propria proposta di qualificazione della diagnosi.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Probabilmente rispondendo a una specifica necessità dei certificatori energetici nata dal riscontro sul campo delle mille difficoltà incontrate nel reperimento dei dati presso i committenti, si dispone che **gli amministratori degli stabili** e i responsabili degli impianti forniscano ai condomini o ai certificatori, da questi incaricati, tutte le informazioni e i dati edilizi e impiantistici, compreso il libretto di impianto (o di centrale) per la climatizzazione, necessari alla realizzazione della certificazione energetica degli edifici.

E non è un caso che il Legislatore, in questa nuova versione delle linee guida nazionali, abbia voluto citare, tra le informazioni e i dati impiantistici obbligatori da rendere ai certificatori, il libretto di impianto (o di centrale) spesso irreperibile, o perché detenuto dagli installatori o dai responsabili degli impianti, o perché non perfettamente compilato nelle sue prescrizioni minime in merito ai controlli di sicurezza e alla manutenzione.

E in questo contesto si rafforza per i certificatori non solo l'obbligo, già cogente, di allegazione dei libretti, senza la quale gli attestati non possono avere una validità decennale, ma anche il ruolo deontologicamente corretto di informare i conduttori degli impianti circa le responsabilità sulla gestione degli stessi e l'importanza dei controlli sulle caldaie.

Il Decreto Ministeriale in parola con espresso riferimento agli impianti di climatizzazione invernale (v. punto 7.5) stabilisce che per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento. Nel caso di una pluralità di unità immobiliari in **edifici multipiano**, o con **una pluralità di unità immobiliari in linea**, si potrà prevedere, in generale, una **certificazione originaria comune per unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione**, (piani intermedi), sia nel caso di impianti centralizzati che individuali, in questo ultimo caso a parità di generatore di calore per tipologia e potenza.

Per i predetti edifici, si può quindi prevedere:

- a) in presenza di **impianti** termici autonomi o centralizzati **con contabilizzazione del calore**, un certificato per ogni unità immobiliare determinato con l'utilizzo del rapporto di forma proprio dell'appartamento considerato (lo stesso che si utilizza per la determinazione dell'indice di prestazione energetica, limite EPLi);

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- b) in presenza di **impianti centralizzati privi di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore**, l'indice di prestazione energetica per la certificazione dei singoli alloggi è ricavabile ripartendo l'indice di prestazione energetica (EPLi) dell'edificio nella sua interezza in base alle tabelle millesimali relative al servizio di riscaldamento;
- c) in presenza di appartamenti serviti da **impianto centralizzato** che si diversifichino dagli altri per l'installazione di **sistemi di regolazione** o per la realizzazione di **interventi di risparmio energetico**, si procede conformemente al punto a). In questo caso per la determinazione dell'indice di prestazione energetica si utilizzano i parametri di rendimento dell'impianto comune, quali quelli relativi a produzione, distribuzione, emissione e regolazione, ove pertinenti.

A tal fine è fatto obbligo agli amministratori degli stabili e ai responsabili degli impianti di fornire ai condomini o ai certificatori, da questi incaricati, tutte le informazioni e i dati edilizi e impiantistici, compreso il libretto di impianto (o di centrale) per la climatizzazione, necessari alla realizzazione della certificazione energetica degli edifici(Capoverso così sostituito nelle Linee Guida dall'art. 2, comma 3, D.M. 22 novembre 2012)

Sul punto anche l'art. 7 del D.lgs. 192/2005, in linea con quanto appena esposto, stabilisce che l'amministratore di condominio, o un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e **provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.**

2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un **rapporto di controllo** tecnico, conformemente ai modelli previsti dalle norme del presente decreto e dalle norme di attuazione, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, **da rilasciare all'amministratore di condominio che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.**

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le Linee guida nazionali citano il libretto d'impianto o di centrale. Pare opportuno dunque definire con precisione cosa si intende per l'uno e per l'altro. La differenza risiede nella potenza dell'impianto stesso:

- centrali di potenza (nominale) inferiore ai 35 kW devono essere accompagnati dal **libretto d'impianto**,
- centrali di potenza (nominale) uguale o superiore ai 35 kW devono essere dotate di **libretto di centrale**.

In entrambi i casi, il libretto rappresenta un po' la carta di identità dell'impianto che riporta le informazioni necessarie per il tecnico che redige l'Attestato di prestazione energetica.

Tra le informazioni contenute nel libretto vi sono i dati identificativi dell'impianto, quelli del responsabile (inquilino, proprietario o amministratore di condominio), l'ubicazione dell'impianto, i dati tecnici e i risultati delle visite di manutenzione periodiche (eseguite ogni anno), comprese le analisi dei fumi (eseguite a cadenza biennale).

I dati e i documenti che, in base alle caratteristiche dell'impianto, dovranno essere fornite da parte del responsabile (amministratore di condominio o inquilino o proprietario) sono appunto il libretto di centrale o il libretto di impianto, le istruzioni d'uso e manutenzione, dove prescritto il certificato di prevenzione incendi, la dichiarazione di conformità dell'impianto termico e, in caso di impianti ad acqua calda di potenza superiore ai 35 kw anche la relativa documentazione IspeSl.

Infine, l'evasione di tali controlli e manutenzioni da parte dell'amministratore **lo può vedere** punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro (v. comma 5 dell'art. 15 D.lgs. n. 192/2005).

Le innovazioni agevolate dall'APE

L'attestato di prestazione energetica svolge il suo ruolo di preminente importanza anche in sede assembleare per la deliberazione di innovazioni finalizzate al contenimento energetico degli edifici in condominio.

In seguito alla entrata in vigore della legge di riforma del condominio (L.n. 220/2012) accanto alle innovazioni costituite da opere ed interventi "dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni", il comma 2° dell'art. 1120 c.c. ha introdotto **nuove ipotesi di innovazioni**, che possono essere deliberate con una maggioranza inferiore od agevolata rispetto a quella ordinaria prevista per le normali innovazioni (articolo 1136, comma 5, c.c.). Nel concreto, tra le attività oggetto di tale "agevolazione" rientrano anche quelle degli interventi per il **contenimento del consumo energetico degli edifici e per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o rinnovabili**.

Con la lettura di questo secondo comma si ha la sensazione che col nuovo testo normativo il legislatore ha voluto far confluire nell'articolo 1120 c.c. alcune norme delle leggi speciali riguardanti il condominio, che erano già vigenti ed operative in precedenza, ma non con l'intento di una realizzare "un corpus unico" sul condominio, ma soltanto per dare loro un unico regime assembleare fatto di quorum costitutivi e deliberativi uguali per tutte le cc.dd. "innovazioni agevolate".

Questi tipi di opere, qualificate come innovazioni, godono della possibilità di essere approvate con un quorum deliberativo agevolato, di cui all'**art. 1136, comma 2°, c.c.**, che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea (50% dei presenti + 1) e la metà del valore dell'edificio (500/1000).

Concetto ribadito bene dal legislatore della riforma che – quasi a rimarcare la sua decisione sul punto – al 4° comma dell'art. 1136 c.c. precisa ulteriormente che «... **le deliberazioni di cui agli articoli 1117-ter, 1120, secondo comma, 1122-ter nonché 1135,**

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

secondo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo».

- Ma questa operazione di “restyling” delle innovazioni **in alcuni casi ha** peggiorato o meglio **aggravato**, con più alte maggioranze, **l'iter assembleare** finalizzato ad approvare proprio alcune di quelle opere con un'alta rilevanza sociale, il che risulta di difficile comprensione, visto che in passato con attenta valutazione dei singoli casi le legge speciali avevano inteso agevolare tali tipi di opere con maggioranze ancora più basse, e ciò in particolare nel settore della riqualificazione o riconversione energetica degli edifici in condominio. Vediamo nel dettaglio.

Innanzitutto le opere per il contenimento del consumo energetico degli edifici vengono – ad avviso di chi scrive – impropriamente qualificate come innovazioni in seguito all'entrata in vigore della riforma (17 giugno 2013) per essere deliberate dall'assemblea di condominio devono ottenere in riunione un quorum deliberativo più alto rispetto a quello fissato in precedenza. (v. L.n. 10/1991).

Tra le innovazioni agevolate il legislatore della riforma fa rientrare anche i **sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore**, infatti modificando il 5° comma dell'art. 26 della L. 9 gennaio 1991, n. 10, ha stabilito che *«Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile»*, mentre in precedenza era possibile decidere di installare tali sistemi con una maggioranza semplice degli intervenuti all'assemblea, senza neanche far riferimento ad un preciso quorum deliberativo.

Diversamente, invece, quando gli interventi per il contenimento energetico negli edifici, sono individuati attraverso un attestato di prestazione energetica, o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991 n. 10, il legislatore ha ritenuto di derogare alla regola generale della maggioranza degli intervenuti (50% dei presenti all'assemblea + 1) e della metà del valore dell'edificio (500/1000), introducendo la possibilità di deliberare l'innovazione per l'efficienza energetica con la maggioranza degli intervenuti (50% dei presenti

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

all'assemblea + 1) e 1/3 del valore dell'edificio (333,333/1000), quorum unico in 1^a ed in 2^a convocazione.

Infatti il 2° comma dell'art. 26 L.n. 10/1991 stabilisce che *«per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un **attestato di prestazione energetica** o una **diagnosi energetica** realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno **un terzo del valore dell'edificio**»*¹.

Ne deriva che tutti quegli interventi di ristrutturazione, che altrimenti, per espresso richiamo dell'art. 1120, comma 2, c.c. richiederebbero una maggioranza assembleare di 500/1000, se riportati nell'attestato di prestazione energetica o preceduti da un progetto da parte di un tecnico abilitato – che effettui una precisa diagnosi energetica dell'edificio in condominio per migliorarne l'efficienza, diminuendone i consumi e le dispersioni termiche – possono essere deliberati con una maggioranza ancora più agevolata, pari ad un terzo del valore dell'edificio.

¹ - Comma prima sostituito dal comma 1-bis dell'art. 16, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, aggiunto dall'art. 7, D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, e poi modificato dal comma 22 dell'art. 27, L. 23 luglio 2009, n. 99 e dal suddetto comma 1-bis dell'art. 16, D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal **comma 3 dell'art. 18, D.L. 4 giugno 2013, n. 63**. Infine, il presente comma è stato così modificato dal comma 1 dell'art. 28, L. 11 dicembre 2012, n. 220, con la decorrenza prevista dal comma 1 dell'art. 32 della medesima legge n. 220/2012.

Le innovazioni e la detrazione fiscale del 65%

Inquadrate tra le innovazioni agevolate tutte quelle opere finalizzate al contenimento energetico degli edifici in condominio, possiamo ad esaminare le agevolazioni fiscali che il legislatore ha voluto riconoscere per tali opere, al fine evidente di incentivare i condomini, in sede di deliberazione, ad optare per interventi edili che migliorino il rendimento energetico del fabbricato da ristrutturare.

In primo luogo è bene ricordare che la legge nazionale di stabilità del 27 dicembre 2013 nr. 147, ha prorogato le detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Ai sensi del comma 139, dell'art. 1, lett. b) della legge citata² per gli **interventi di riqualificazione energetica** di edifici esistenti, la detrazione è pari al:

- 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2014,
- 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Diversamente per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali, di cui agli articoli 1117 e 1117-bis c.c., o che interessano tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la detrazione è pari al:

- 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015,
- 50% per le spese sostenute dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.

Dal 1° gennaio 2016 la detrazione sarà del 36%, (per i condomini dal 1° luglio 2016) cioè quella ordinariamente previsto per i lavori di ristrutturazione edilizia.

La detrazione spettante ai sensi del presente articolo è ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244³, e successive modificazioni, e all'articolo

² - che ha modificato l'art. 14 del D.L. 04/06/2013, n. 63.

³- secondo cui ai fini di quanto disposto al comma 20 del citato art. 1:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2⁴.

La detrazione spetta per le spese sostenute, e rimaste a carico del contribuente (per es. non incentivati dal Comune) per:

1. **interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti**, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione

-
- a) i valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale ai fini dell'applicazione del comma 344 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e i valori di trasmittanza termica ai fini dell'applicazione del comma 345 del medesimo articolo 1 sono definiti con decreto del Ministro dello sviluppo economico entro il 28 febbraio 2008 (9);
 - b) per tutti gli interventi la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali di pari importo non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente, operata all'atto della prima detrazione;
 - c) per gli interventi di cui al comma 345 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, **limitatamente alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, e ai commi 346 e 347 del medesimo articolo 1, non è richiesta la documentazione di cui all' articolo 1, comma 348, lettera b), della medesima legge 27 dicembre 2006, n. 296**

⁴- Secondo cui: «per le spese sostenute nei periodi d'imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, i contribuenti interessati alle detrazioni di cui agli articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, fermi restando i requisiti e le altre condizioni previsti dalle relative disposizioni normative, inviano all'Agenzia delle entrate apposita comunicazione, nei termini e secondo le modalità previsti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Con il medesimo provvedimento può essere stabilito che la comunicazione sia effettuata esclusivamente in via telematica, anche tramite i soggetti di cui all'articolo 3, comma 3, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni, e sono stabiliti i termini e le modalità di comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati in possesso dell'Ente per le nuove tecnologie, l'energia e l'ambiente (ENEA) ai sensi del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2007. Il predetto decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 febbraio 2007, entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, è comunque modificato con decreto di natura non regolamentare al fine di semplificare le procedure e di ridurre gli adempimenti amministrativi a carico dei contribuenti. Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2009 la detrazione dall'imposta lorda deve essere ripartita in cinque rate annuali di pari importo».

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati in un'apposita tabella (i parametri cui far riferimento sono quelli definiti con decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro;

2. **interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro. La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m^2K , in un'apposita tabella (i valori di trasmittanza, validi dal 2008, sono stati definiti con il decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). In questo gruppo rientra anche la sostituzione dei portoni d'ingresso, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre;
3. **l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda** per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Il valore massimo della detrazione è di 60.000 euro;
4. **interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. La detrazione spetta fino a un valore massimo di 30.000 euro;
5. **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore** ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia, con un limite massimo della detrazione pari a 30.000 euro;
6. **interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, con un limite massimo della detrazione pari a 30.000 euro.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per usufruire della detrazione fiscale la Legge finanziaria prevede che, oltre alla documentazione relativa all'intervento di risanamento, venga presentato un **attestato energetico dell'edificio**, eccetto che per gli interventi di cui ai suddetti nn. 2 (limitatamente agli infissi), 3, 4, 5 e 6.

In particolare il contribuente o l'amministratore per il condominio deve acquisire la certificazione energetica dell'edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, qualora introdotta dalla regione o dall'ente locale, ovvero, negli altri casi, un **«attestato di qualificazione energetica»**, predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, o dell'unità immobiliare ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

L'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare, a seguito della loro eventuale realizzazione.

Le spese per la certificazione energetica, ovvero per l'attestato di qualificazione energetica, rientrano negli importi detraibili (v. art. 1, comma 348, L. 27/12/2006 n. 296).