

Carrara, 3 settembre 2013.
MEC-DL/

Spett. Ditta/Società/Egr. Sig.



FABBRICATI - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Ancora novità (ed oneri naturalmente, con sanzioni) per chi possiede o intende acquistare beni immobili. Con decorrenza 6 giugno 2013 il decreto legge 63/2013 (la materia era evidentemente *urgente*) ha infatti introdotto l' A.P.E., cioè l' Attestato di Prestazione Energetica.

Esso, in buona sostanza, è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un determinato edificio (abitazione, ufficio, fondo commerciale, stabilimento, salve le esclusioni riportate più avanti) e viene rilasciato da Certificatori appositi (esperti qualificati e indipendenti) previa diagnosi dell'immobile. L' A.P.E. è destinato inoltre a svolgere una duplice funzione: non solo sintetizzerà infatti, in una scala da A a G, le prestazioni energetiche degli edifici attraverso l'utilizzo di specifici *descrittori*, ma fornirà anche raccomandazioni per il miglioramento di tali prestazioni.

E nel timore però – par di capire – che le parti contraenti poi si accordino in qualche altro modo, la legge di conversione n. 90/2013 ha stabilito che l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e ai nuovi ⁽¹⁾ contratti di locazione ⁽²⁾ ⁽³⁾, pena la nullità degli atti stessi e le sanzioni a carico del proprietario/cedente.

Non solo: ma nei contratti di vendita ⁽⁴⁾ ed in quelli di locazione (si veda anche la nota 3) l' acquirente o il conduttore devono dichiarare espressamente di avere ricevuto adeguate informazioni ed A.P.E. ⁽⁵⁾. Anzi, anche gli stessi *annunci* di vendita o di affitto di immobili devono già riportare informazioni in merito alle prestazioni energetiche del cespite così proposto (prestazione energetica globale, prestazione energetica dell'involucro, classe energetica corrispondente, ecc.).

¹ Cioè ai contratti stipulati dopo l' entrata in vigore delle disposizioni in commento.

² Tutti i dati verranno quindi in possesso dell' Agenzia delle Entrate, mai sazia di acquisirne.

³ Ma anche – per prudenza – ai contratti di comodato.

⁴ E probabilmente anche nei loro “preliminari”.

⁵ L' eventuale omissione è naturalmente sanzionata, ma la sanzione potrebbe alla fine essere traslata sull' estensore della scrittura privata.

L'A.P.E. avrà comunque una validità di dieci anni dal momento in cui è redatto e dovrà essere predisposto nuovamente prima dei dieci anni solo nel caso in cui interventi di qualificazione o ristrutturazione vadano a modificare la classe energetica dell'edificio.

Non devono comunque dotarsi di A.P.E. gli immobili già muniti di A.C.E. (attestato di certificazione energetica) alla data del 6 giugno 2013. In tal caso, si ritiene, l' A.P.E. deve essere richiesto prima che l' A.C.E. perda la sua validità temporale, o quando sull' immobile intervengano modifiche rilevanti ai fini della classificazione energetica. Sono altresì esclusi da A.P.E. (Il Sole 24 Ore del 24 agosto 2013):

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 mq.;
- b) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- c) gli edifici adibiti a luoghi di culto;
- d) i manufatti qualificabili come "ruder";
- e) i fabbricati industriali ed artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo.

Quanto alla necessità ed all' efficacia di un tal provvedimento in termini di economia nazionale, c' è da temere che anche questa proliferazione di certificati, visti, carte, allegazioni, per non parlar d' altro, condanni il settore immobiliare a perdere ulteriormente vitalità. Eppure (stima ANCE, Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) in questi ultimi anni di crisi l' edilizia ha perduto ben 550mila occupati. Ci si può però consolare al pensiero che, comunque, ciò che essi avrebbero prodotto *in concreto* con il loro lavoro sarà alla fine sostituito da altrettanta *carta*. Un vero affare, per il Paese.

Restiamo come sempre a disposizione per ogni chiarimento, e – nel sottolineare che la materia è estranea all' assistenza convenuta a Vostro favore (la stellina gialla in apertura) - inviamo i migliori saluti.

S O F I M
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

SO-CIRC/CIR13-CIR/POR

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl
Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – sofimsrl@tin.it

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili