

Parola agli addetti ai lavori: non sarà una rivoluzione normativa con effetti dirompenti

Una promozione con riserva

DI LUIGI DELL'OLIO

Un passo in avanti in direzione della semplificazione e di una omogeneizzazione della normativa a livello nazionale. Così gli addetti ai lavori giudicano la nuova Ape che entrerà in vigore il 1° ottobre, che comunque non si attendono dall'innovazione normativa effetti dirompenti.

Bene la semplificazione, ma restano punti oscuri. «Per quanto riguarda il nostro lavoro, cambia poco», commenta **Giovanni Rizzi**, componente della commissione Studi pubblici del Consiglio nazionale del notariato. «Sicuramente va accolto positivamente il cambio di format del certificato, che d'ora in avanti sarà più leggibile anche dai non addetti ai lavori, così come l'obiettivo di superare la frammentazione della disciplina a livello regionale, ma per le pratiche notarili l'impatto sarà trascurabile».

Da **Confedilizia** arriva una sostanziale promozione: «Di positivo c'è l'obiettivo, espressamente dichiarato dal legislatore, di favorire l'applicazione omogenea e coordinata dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici e delle unità immobiliari sull'intero territorio nazionale», spiegano dall'organizzazione della proprietà immobiliare. «In questo modo si supera finalmente la frammenta-

zione legislativa alla quale abbiamo assistito in questi anni». Il riferimento è al fatto che le nuove disposizioni saranno immediatamente operative nelle regioni e nelle province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE. Le restanti regioni e province autonome (vale a dire Liguria, Piemonte, Valle d'Aosta, Lombardia, Trento, Bolzano ed Emilia-Romagna) dovranno, invece, adeguarsi entro due anni rispettando alcuni elementi essenziali e disposizioni minime comuni. Non manca una nota negativa: «Su alcuni passaggi», spiegano da Confedilizia, «il legislatore avrebbe dovuto essere più chiaro. In particolare, allorché si occupa di disciplinare alcuni adempimenti da effettuare in occasione del distacco dall'impianto centralizzato da parte del singolo condomino».

Professioni tecniche soddisfatte con riserva. Per **Maurizio Savonceli**, presidente nazionale del Cngegl (Consiglio nazionale **geometri** e **geometri** laureati), è positivo l'avvio di un percorso «per uniformare la procedura di compilazione dell'Ape, che prevede anche la conoscenza diretta dell'immobile, in linea con le

politiche di razionalizzazione e trasparenza intraprese dal Paese sulle procedure a tutela del cittadino e di tutti gli operatori». I **geometri** si dicono soddisfatti anche per il cambio di passo rispetto al passato nel modo di legiferare: «Questa volta, con un unico decreto sono state definite sia le linee guida, che i requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici», sottolinea Savonceli. Che vede nell'ultimo intervento normativo il pieno recepimento della direttiva 2010/31/UE. «Finalmente si fa chiarezza nel settore e questo aiuterà gli operatori».

Gaetano Fede, consigliere nazionale, responsabile area Energia del Cni (Consiglio nazionale ingegneri), giudica positivamente la riduzione dei coefficienti di trasmissione termica degli elementi dell'involucro edilizio e, più in generale, la semplificazione dell'attestazione. Tuttavia smorza gli entusiasmi di alcuni operatori: «Non ci facciamo troppe illusioni sull'innalzamento della qualità degli Ape, perché ormai il mercato è inquinato da personaggi assai poco competenti e non sarà semplice invertire la rotta». Infine, Fede lamenta il fatto che il ministero dello Sviluppo economico continui a non consultare preventivamente i professionisti quando si tratta di assumere decisioni di tipo energetico.

—© Riproduzione riservata—



Il sopralluogo è d'obbligo

Adempimenti invertiti per la consegna e la registrazione dell'Ape da parte del soggetto certificatore il quale, a differenza del passato, dovrà obbligatoriamente effettuare almeno un sopralluogo presso l'immobile oggetto di attestazione. Viene inoltre confermato che la sottoscrizione con firma digitale dell'Ape ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Queste alcune delle novità contenute nelle nuove linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui all'allegato n. 1 del dm del 26 giugno 2015, che dal prossimo 1° ottobre andranno a sostituire quelle utilizzate fino a oggi.

Le vecchie linee guida prevedevano infatti che nei 15 giorni successivi alla consegna dell'Ape al richiedente, il certificatore ne dovesse trasmettere copia alla regione o alla provincia autonoma competente per territorio. Come detto, è stato quindi invertito l'ordine degli adempimenti, perché l'Ape dovrà essere in primo luogo trasmesso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio alla p.a. e poi, entro i successivi 15 giorni, il certificatore dovrà consegnarne copia al richiedente. Pertanto, come rilevato dal Consiglio nazionale del notariato, se sino al 30 settembre 2015 si potranno utilizzare e allegare agli atti notarili anche Ape non ancora trasmessi alla p.a., dall'1 ottobre l'attestazione potrà essere allegata soltanto se preventivamente trasmessa alla regione o alla provincia autonoma territorialmente competente, producendo al notaio la relativa ricevuta.

Per quanto riguarda gli immobili esclusi dall'obbligo di attestazione, le nuove linee guida, oltre a richiamare i casi già previsti dalla normativa vigente, preve-

dono ulteriori ipotesi che, come sottolineato dal Notariato nel menzionato studio del 18 settembre 2015, non trovano riscontro nel dlgs n. 192/2005, ma l'esclusione delle quali si ricava dai principi che regolano il sistema dell'attestazione di prestazione energetica. Si tratta degli edifici industriali e artigianali utilizzati per attività che non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione, dei ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile, dei fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché anche in tale caso il relativo stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (si tratta degli immobili venduti nello stato di scheletro strutturale, cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e degli immobili venduti al rustico, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), nonché dei manufatti comunque non riconducibili alla definizione di edificio di cui al menzionato dlgs n. 192/2005 (per esempio una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie ecc.).

Anche le nuove linee guida, come già quelle precedenti, evidenziano poi la differenza tra attestato di qualificazione energetica e attestato di prestazione energetica. Viene quindi ribadito che il primo documento ha carattere complementare rispetto all'Ape, nel senso che il soggetto certificatore, nel redigere quest'ultimo, può utilizzare i dati ricavabili dal primo, ove il proprietario ne sia già in possesso, per semplificare il proprio lavoro e ridurre gli oneri a carico di quest'ultimo.

Gianfranco Di Rago