

## Prestazione energetica nell'edilizia

Dal 4 agosto 2013 è in vigore la Legge 3 agosto 2013, n.90 di conversione del **Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63**, recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, **sulla prestazione energetica nell'edilizia**. Il provvedimento, che si applica all'**edilizia pubblica e privata**, ha apportato alcune modifiche al testo di riferimento in tema di **efficienza energetica**, il **Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192**.

Queste le tematiche affrontate:

- [Edifici a energia quasi zero](#)
- [Piano di Azione per la promozione degli edifici a energia quasi zero](#)
- [Attestato di Prestazione Energetica](#)
- [Sanzioni](#)
- [Detrazioni fiscali](#)



### EDIFICI A ENERGIA QUASI ZERO

A partire dal 1 gennaio 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione **dovranno essere a energia quasi zero**. La disposizione è anticipata al 31 dicembre 2018 per gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di quest'ultime, compresi gli edifici scolastici. Con il termine edifici ad energia quasi zero si intendono edifici ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo e coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta "in situ".

### PIANO DI AZIONE

Entro il 31 dicembre 2014 è definito il Piano d'azione per la promozione e la diffusione degli edifici a energia quasi zero. Il Piano comprenderà i seguenti elementi:

- a) l'applicazione della definizione di edifici a energia quasi zero alle diverse tipologie di edifici e indicatori numerici del consumo di energia primaria, espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno;
- b) le politiche e le misure finanziarie o di altro tipo previste per promuovere gli edifici a energia quasi zero, comprese le informazioni relative alle misure nazionali previste per l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- c) gli obiettivi intermedi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione entro il 2015.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



L'attestato di certificazione energetica degli edifici è ora denominato **attestato di prestazione energetica**. Si tratta di un documento 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**. Ha una validità temporale massima di **dieci anni** a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

#### Rilascio dell'attestato:

- Per gli edifici o le unità immobiliari **costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario** deve essere prodotto a cura del **proprietario dell'immobile**. Nel caso di **nuovo edificio**,

l'attestato è prodotto a cura del **costruttore**. Inoltre, nei **contratti** di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nuovi contratti di locazione, deve essere inserita un'**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 prestazione energetica degli edifici. L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti. - 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**. 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, producendo l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Anche gli **annunci di vendita o di locazione, su tutti i mezzi di comunicazione commerciali**, dovranno riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

**SANZIONI**

L'art. 12 del D.L. 63/2013 ha sostituito completamente l'art. 15 del D.Lgs. 192/2005, in tema di **sanzioni**:

- nel caso di mancato rispetto degli schemi, delle modalità e delle metodologie previste dal D.L. 63/2013 nel rilascio della relazione tecnica o dell'attestato di prestazione energetica degli edifici, il professionista qualificato è punito con una sanzione amministrativa **da 700 a 4.200 euro**;
- in caso di omessa presentazione dell'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il direttore lavori è punito con la sanzione amministrativa **da 1.000 a 6.000 euro**;
- il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva, è punito con la sanzione amministrativa **da 500 a 3.000 euro**;
- l'operatore incaricato del controllo e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione, che non provvede a redigere e sottoscrivere il rapporto di controllo tecnico, è punito con la sanzione amministrativa **da 1.000 a 6.000 euro**;
- 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**, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa **da 3.000 a 18.000 euro**;
- in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita**, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa **da 3.000 a 18.000 euro**;
- in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione**, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa **da 300 a 1.800 euro**;
- in caso di **violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione** il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa **da 500 a 3.000 euro**.

[^ torna su](#)

**DETRAZIONI FISCALI**

Sulle **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013** per gli **interventi di riqualificazione energetica di edifici già esistenti** spetta una **detrazione del 65%**.

Per informazioni più dettagliate, è possibile consultare le pagine dell'**Agenzia delle Entrate** dedicate a questi temi:

- [Agenzia delle Entrate - Detrazione riqualificazione energetica](#)
- [Agenzia delle Entrate - Detrazione ristrutturazioni edilizie](#)

[^ torna su](#)

Tutti i diritti sui contenuti sono riservati al Comune di Verona (c) 2006

Comune di Verona - Piazza Bra,1 - 37121 Verona - P.IVA e C.F. 00215150236 - [PEC](#):

[protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)