



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



APE a due soldi e senza sopralluogo. Occhio perché può nascere una causa.

L'attestazione di prestazione energetica è uno degli allegati essenziali negli atti di trasferimento immobiliare. Se è sbagliata son dolori.

Ing. Cristian Angeli 07/07/2022

L'attestazione di prestazione energetica (APE) è un certificato redatto da un tecnico abilitato che riassume le informazioni necessarie per conoscere le caratteristiche di un edificio oggetto di trasferimento immobiliare, sotto il profilo del consumo energetico.

Dal 2013 è un documento obbligatorio, da allegare non solo in caso di compravendita, ma anche per locazioni, donazioni o semplici annunci commerciali.

Cos'è l'APE e quali sono i contenuti minimi.

L'APE ha un formato standard valido su tutto il territorio nazionale, strutturato per fornire informazioni chiare sulle prestazioni e il fabbisogno energetico degli edifici.

Un Attestato di Prestazione Energetica deve contenere i seguenti dati, definiti nell'Appendice B allegata al **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015**:

- dati identificativi dell'immobile e del proprietario
- destinazione d'uso
- oggetto e motivazione dell'attestato
- servizi energetici presenti
- prestazione energetica globale e del fabbricato
- prestazione energetica degli impianti e consumi stimati
- dati energetici generali
- dati di dettaglio degli impianti
- informazioni sul miglioramento della prestazione energetica
- dati del soggetto certificatore e del software utilizzato.

La classe energetica dell'edificio (individuata nella scala decrescente A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G) è determinata sulla base di un parametro denominato indice di prestazione energetica globale. Più è bassa la lettera indicativa della classe (ad esempio F o G), maggiore sarà il consumo energetico.

Perché è importante l'APE.

Già negli studi del Notariato si evidenzia come l'attestato di prestazione energetica possa considerarsi come un elemento essenziale, volto a fornire al proprietario e all'acquirente le corrette informazioni, il tutto sul presupposto che conoscere prima dell'acquisto le **prestazioni dell'edificio** nonché l'essere correttamente informati in merito agli strumenti per il miglioramento dell'efficienza, sia uno degli elementi fondamentali che conducono alla conclusione del contratto.

Il miglioramento della prestazione energetica diventa così, per quanto concerne i venditori, un fattore per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato, e per quanto concerne gli acquirenti, un elemento da valutare nella determinazione del prezzo, nell'ottica di contenimento dei consumi



energetici, cosa che in un momento storico come questo, assume una particolare rilevanza.

L'APE in pratica.

Purtroppo, nella pratica, **l'attestazione di prestazione energetica** viene sottovalutata e, a volte, viene vista come un inutile onere a carico della parte venditrice, cercando di aggirarla con escamotage rapidi ed economici.

Capita addirittura di leggere annunci nei quali vengono proposte inverosimili certificazioni svolte da remoto e senza una analisi approfondita dell'immobile.

Niente di più sbagliato perché le conseguenze, per chi vende e per il tecnico che ha redatto il documento, possono essere gravi ed onerose. Nel momento in cui l'APE viene consegnata all'acquirente e/o allegata al rogito, si presta una vera e propria garanzia in merito alla qualità dell'immobile, con le conseguenze che ne derivano in tema di tutele legali.

APE sbagliata. Richiesta danni anche per perdita dei benefici fiscali.

Se Tizio acquista un immobile con **attestato di prestazione energetica** che lo inserisce in classe B e, da verifiche, si scopre essere in realtà in classe D, può chiedere al venditore un risarcimento pari alla differenza del valore di mercato del bene o, in linea di diritto, anche la risoluzione del contratto laddove dimostrasse che, se fosse stato a conoscenza dell'errore, non avrebbe proceduto all'acquisto.

La Parte alienante potrebbe poi rivalersi sul tecnico che ha redatto il documento al fine di essere manlevata dalla richiesta di danni, con conseguente coinvolgimento dell'assicurazione e nascita di una causa.

Problemi ancora peggiori qualora l'acquisto fosse legato a una ristrutturazione edilizia con accesso agli incentivi fiscali. Il **Superbonus 110%** (versione "eco") presuppone infatti che, dagli interventi di efficientamento, derivi un salto di almeno due classi energetiche.

Così, se l'APE allegata all'atto di compravendita indica - erroneamente - una classe D e, a seguito di verifiche, dovesse risultare che la reale classe dell'edificio è B, sarebbe molto più arduo (o addirittura impossibile) ottenere il doppio salto di classe.

In tal caso è evidente che il "danno" potrebbe essere esteso anche alla perdita del corrispondente beneficio fiscale che, solo per quanto riguarda gli interventi di isolamento termico (coibentazione), può raggiungere i seguenti limiti, da moltiplicarsi per il numero di unità immobiliari che costituiscono l'edificio:

- 50.000 euro, per gli edifici unifamiliari e per le unità funzionalmente indipendenti;
- 40.000 euro, per i condomini composti da 2 a 8 unità immobiliari;
- 30.000 euro, per i condomini composti da più di 8 unità immobiliari.

Numeri che fanno paura e che dimostrano l'importanza di rivolgersi a professionisti esperti che svolgano - realmente - tutte le verifiche necessarie per determinare l'APE dell'edificio oggetto di compravendita.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/appe-a-due-soldi-e-senza-sopralluogo-occhio-perchepuo.19518#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano