

Certificazione energetica in l'Alto Adige

Situazione al
05/2021

Quando in Alto Adige viene costruito oppure venduto un edificio, oppure viene semplicemente stipulato un nuovo contratto di locazione, viene richiesto un certificato energetico.

Anche per i risanamenti energetici è necessario il certificato energetico, ad esempio quando si vuole accedere ai bonus di cubatura.

Per maggiori dettagli vedasi foglio informativo "Agevolazioni e incentivi nell'edilizia" e "aumenti di cubatura – riqualificazione energetica".

Breve riepilogo dei certificati

A seconda dell'età e delle condizioni energetiche dell'edificio, e anche a seconda dello scopo per il quale serve il certificato energetico, è possibile scegliere fra varie tipologie.

Edificio di vecchia costruzione con un consumo energetico alto (edificio intero)

Negli edifici di classe energetica G (consumi molto alti, corrispondenti ad un fabbisogno energetico per il riscaldamento superiore a 160 kWh/m² ed anno), costruiti prima del 1991, non sottoposti a sostanziali risanamenti energetici, il certificato può essere sostituito da un protocollo di certificazione semplice.

Il relativo modulo, composto da 6 pagine e una fotodocumentazione, è reperibile sul sito internet dell'Agenzia CasaClima, alla quale va poi trasmesso.

I costi per il protocollo di certificazione ammontano 183 euro IVA incl., da corrispondere alla Agenzia CasaClima.

Successivamente l'Agenzia procede all'emmissione del certificato energetico di classe G. In genere i tempi tecnici per ottenere il documento sono all'incirca 14 giorni.

Questo certificato può essere richiesto soltanto per l'intero edificio, quindi è necessario che tutti i comproprietari siano d'accordo. Il certificato è valido per tutte le unità abitative dell'edificio, e può

essere allegato ai contratti di vendita o locazione. Chi invece desideri avere un certificato che comprenda soltanto la propria abitazione, deve farsi rilasciare una cd. certificazione semplificata.

Certificazione semplificata (APE)

Per le singole unità abitative, un tecnico qualificato (architetto, geometra, ingegnere ...) può redigere un attestato per la prestazione energetica (APE). Questo attestato vale per abitazioni di tutte le classi energetiche.

Il certificato va poi trasmesso all'Agenzia CasaClima entro il termine di 60 giorni dalla stipula del contratto.

I costi partono da ca. 250 euro Iva incl., ed è buona prassi richiedere un preventivo scritto prima di dare il relativo incarico.

Certificazione semplificata per edifici di vecchia costruzione

Per gli edifici di classe energetica D, E ed F - ovvero la maggior parte degli edifici di vecchia costruzione - esiste un protocollo di certificazione semplificata.

La certificazione semplificata può essere applicata anche per edifici precedentemente certificati, in cui sono state effettuate modifiche all'involucro e / o agli impianti.

Anche nel caso di interventi non importanti con demolizione della cubatura esistente inferiore al 50% e per modifiche dell'involucro (inferiore al 25% - omettendo le finestre) e l'ampliamento della superficie netta riscaldata (inferiore al 25%) può essere applicata la procedura semplificata.

Viene richiesto il „bonus Energia“ (ulteriori dettagli nel foglio informativo “riqualificazione energetica degli edifici per persone fisiche”) non può essere applicata la procedura semplificata.

Il modulo per richiederlo è disponibile sul sito dell'Agenzia CasaClima. Un tecnico qualificato deve eseguire il calcolo, predisporre la documentazione fotografica e presentare il tutto all'Agenzia CasaClima.

I costi per la certificazione semplificata ammontano ad alcune centinaia di euro per il tecnico (calcolo, documentazione fotografica, planimetria), nonché un importo di 183 oppure 366 euro (risanamento importante) dovuti all'Agenzia CasaClima.

Dato che per i compensi dei tecnici non esistono importi massimi, è buona prassi chiedere preventivi scritti.

Certificazione CasaClima

Una certificazione casa clima completa va fatta in caso di nuove costruzioni oppure quando si usufruisce del bonus energia (ex bonus cubatura) per risanamenti energetici.

Oltre ai calcoli "CasaClima" (che vanno eseguiti da un professionista qualificato iscritto ad un albo professionale, come tecnici, architetti, geometri, ingegneri, ...) bisogna trasmettere all'Agenzia una corposa documentazione per ottenere la certificazione. Ad esempio disegni dettagliati, dati tecnici e relativa documentazione, fotografie, "blower door"-test, dichiarazione di conformità, etc.

I costi per il "calcolo CasaClima", compresi i documenti necessari, per una casa monofamiliare ammontano a ca. 1.800 euro. Se la casa viene classificata come CasaClima Nature, si aggiungono degli altri costi.

Inoltre, i costi per la misurazione della tenuta d'aria ammontano a ca. 600 euro.

Anche l'Agenzia CasaClima chiede un contributo per la certificazione. Per edificio con una superficie netta riscaldata per piano, inferiore a 500 m², questi ammontano a 800 euro. Per una CasaClima Nature si aggiungo ulteriori 488 euro (fino ai 300 m²).

Certificati energetici per il superbonus

Per poter richiedere la detrazione fiscale del 110%, un certificato energetico (attestato per la prestazione energetica - APE) deve essere rilasciato da un tecnico abilitato prima e dopo la ristrutturazione. Questi certificati energetici per l'intero edificio devono essere rilasciati solo per ottenere il superbonus. Inoltre, per ogni appartamento deve essere creato un APE separato. Ulteriori informazioni sul superbonus e i calcoli necessari sono contenuti nella guida dell'Agenzia delle Entrate.

Cenni normativi

Se un edificio o un appartamento vengono venduti o concessi in locazione senza allegare la certificazione energetica ai contratti, gli stessi contratti possano essere dichiarati nulli. Tale nullità è stata sostituita dalla legge di stabilità 2014 con una sanzione pecuniaria, in quanto in contrasto con le norme europee.

Quindi alla stipula di un contratto di compravendita o di locazione deve essere allegato un certificato energetico, oppure essere contenuta una dichiarazione in tal senso nel contratto stesso. In assenza di certificato e/o dichiarazione si dovrà pagare una sanzione da 1.000 a 18.000 euro.

Soltanto per i casi di passaggio di proprietà tramite donazione o successione non è necessario allegare né il certificato né la dichiarazione all'atto ma gli stessi devono comunque essere predisposti.

Validità

La certificazione CasaClima vale per 10 anni, e va aggiornata con ogni intervento che modifichi sostanzialmente l'efficienza energetica dell'edificio.

Importante

Le disposizioni qui descritte, i relativi costi e le relative procedure valgono esclusivamente per il territorio dell'Alto Adige.

Maggiori informazioni

Nei fogli informativi del CTCU:

- Risanamento edilizio - Requisiti minimi
- Edifici a tenuta d'aria
- Agevolazioni e incentivi nell'edilizia
- CasaClima - Requisiti minimi per edifici di nuova costruzione

<http://www.agenziacasaclima.it/it/il-vostro-certificato-casaclima--5-61.html>