

# Corsa al (caro) bollino

Per trasformare un appartamento in classe energetica A si deve investire una cifra pari al 20% del valore

Mariangela Latella

Debutto di nuovi adempimenti per i proprietari immobiliari. Con l'introduzione dell'obbligo della certificazione energetica per tutte le unità immobiliari, in vigore dallo scorso primo luglio, aumentano gli obblighi a carico dei proprietari. Con essi crescono i costi che essi devono sostenere per farvi fronte. Costi che in molti casi si possono tradurre in un corrispondente incremento del valore di mercato dell'immobile, anche oltre il 20%, a cui va aggiunto il beneficio del risparmio fiscale Irpef. Per le certificazioni energetiche l'incremento del prezzo è dato dalle risultanze nell'attestazione, ossia dalla tipologia di classe in cui rientra l'immobile a seguito delle perizie. «Per le nuove costruzioni - spiega Enzo Balbi, presidente del collegio dei geometri di Milano - ci sono determinati tipi di interventi che debbono considerarsi necessari per ottenere la certificazione nelle classi più alte (A, B o C). Con la sola applicazione di un impianto di riscaldamento centralizzato, magari alimentato a pannelli solari con caldaie di ultima generazione, l'incremento del valore di mercato dell'immobile sarebbe già del 5% ma potrebbe aumentare, ad esempio, isolando la casa con l'installazione di cappotti esterni o di infissi ad alta efficienza energetica. Per l'usato, su cui invece non si apportano modifiche, la certificazione energetica in sé non produce nessun incremento di prezzo». In particolare, per accedere alla classe energetica A (la migliore) con rivalutazioni del prezzo a me-



**+20%** L'investimento necessario sul valore della casa per passare dalla classe energetica D alla A

## GUIDA

### La trascrizione del preliminare

#### In caso di acquisto

Agli adempimenti burocratici si aggiungono anche quelli fiscali come, ad esempio, il pagamento dell'Iva (4% prima casa, 10% per le seconde case e 20% per quelle di lusso) sul valore indicato nel rogito, nel caso di acquisto da impresa. Se il venditore è un privato, invece, è dovuta dall'acquirente l'imposta di registro al 3% sulla rendita catastale. Sulla stipula del preliminare, inoltre, gravano i costi di trascrizione (il 3% sulla caparra penitenziale ovvero lo 0,50% su quella confirmatoria). «Per fare ordine - spiega Armando Barsotti, responsabile del centro studi Fiaip - abbiamo pubblicato una guida per gli associati ma occorrerebbe un libro bianco che riordini l'intera materia».

tro quadro rispetto alle abitazioni in classe D (quelle cioè costruite in base agli standard minimi di legge) fino al 21%, è necessaria l'installazione di un impianto di filtraggio dell'aria che permette l'espulsione dell'aria viziata e il recupero del calore di quest'ultima. Possono invece arrivare a incidere anche il 10% sulla determinazione del prezzo finale, ma solo per gli immobili di nuova costruzione, gli adempimenti legati alla fidejussione del

costruttore sugli acconti o sulle caparre versate dall'acquirente e previsti dal Dlgs 122 del 2005. «È un caso estremo che si può verificare - spiega Ilario Tesio, presidente del collegio dei geometri di Torino e membro di Evaluation, associazione nazionale di valutatori immobiliari - in caso di costruttori in difficoltà, spesso a causa di tassi poco convenienti che la banca, vista la situazione, potrebbero richiedere insieme a ulteriori garanzie rispetto

a quelle già prestate in fase di finanziamento iniziale. Ripercuotendosi sull'incidenza della fidejussione sul costo effettivo, altrimenti pari a circa lo 0,8-1,7% della caparra o dell'acconto versato. Proprio per gli alti costi che comporta, questa normativa spesso viene disattesa». Sulla abitazioni usate, i costi degli adempimenti sono legati, per esempio, agli obblighi di manutenzione (di caldaia, ad esempio, o ascensori con spese di circa 300 euro all'anno), o alla messa a norma degli impianti (circa 500 euro per la certificazione). Non comportano invece nessuna incidenza sul canone di affitto gli oneri a carico del locatore come la registrazione del contratto, il cui costo (pari al 2% del canone annuo con un minimo di 67 euro) viene sostenuto in solido con il conduttore, o la denuncia di cessione di fabbricato che è gratuita. «Il caro affitti non è legato agli adempimenti a carico del locatore - fanno sapere da Sunia, il sindacato degli inquilini - Basti pensare che il canone in nero solitamente segue l'andamento dei canoni di mercato regolarizzati».

### Gli adempimenti obbligatori

|         | Certificazione*          | Costo una tantum                | Onere                               |
|---------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Usato   | caldaia riscaldam.       | 100 €**                         | proprietario                        |
|         | ascensore cond.          | 480-960 €**                     | proprietario                        |
|         | impianto elettrico       | 500 €                           | proprietario                        |
|         | classe energetica        | 400-2.500 €                     | venditore                           |
| Nuovo   | classe energetica        | 300-2.500 €                     | venditore                           |
|         | fidejussione costruttore | 0,80-1,70% su caparre o acconti | costruttore                         |
|         | polizza decennale        | 1.000 €                         | costruttore                         |
| Affitto | registrazione contratto  | da 67 €**                       | proprietario e conduttore in solido |

(\*): più manutenzione; (\*\*): costo annuo

Fonte: Fiaip; Anacam

## CASA QUALITÀ

### Previsti premi e sanzioni

Potrebbe arrivare entro la fine dell'anno il testo definitivo del disegno di legge sul nuovo tipo di certificazione «Casa qualità». Si tratterà di una specie di bollino che verrebbe dato a quelle abitazioni costruite nel rispetto di determinati criteri di risparmio energetico e sostenibilità. La normativa, attualmente al vaglio della commissione Ambiente, nasce sulla constatazione dell'insufficienza degli strumenti di promozione e controllo dell'edilizia di qualità. «Non si tratterà di un adempimento obbligatorio - fanno sapere dalla commissione Ambiente della Camera - L'obiettivo è quello di fissare delle linee guida che dovranno essere recepite dalle regioni. Intorno all'idea di creare dei meccanismi premianti per chi la richiede piuttosto che procedure sanzionatorie per chi invece non si adegua, si è già formato un consenso unanime. Il problema sarà, poi, quello di fare in modo che sugli incentivi ci sia uniformità sul territorio». Per fare sì che questa certificazione di qualità guardi all'efficienza energetica di tutto l'edificio complessivamente considerato, l'Anie, la Federazione di imprese elettrotecniche ed elettroniche di Confindustria, ha proposto, nel corso di un'audizione tenutasi in commissione Ambiente lo scorso aprile, di estenderla anche all'impiantistica. Tra cui, ad esempio, l'installazione di un impianto di tipo domestico, che, cioè, prevede degli automatismi legati, ad esempio allo spegnimento automatico delle luci nelle stanze quando non vi soggiorna nessuno. Si tratta di interventi minimali il cui costo si aggira intorno ai 5 mila euro.



Avvertenze. In caso di locazione verificare lo stato degli impianti

## Ai proprietari l'onere degli impianti a norma

Fili elettrici scoperti o che si staccano dai muri, prese poco sicure, caldaie obsolete? Quali sono gli strumenti che il locatario ha per tutelarsi contro un proprietario negligente? La norma a cui fare riferimento è la legge 46 del 1990 che pone l'obbligo di dotarlo del salva vita (che costa circa 80 euro) e di sostituire le prese esistenti con quelle di sicurezza. L'ente preposto al controllo è il Comune e le sanzioni in caso di inadempimento sono molto salate (da 100 mila euro). Se il proprietario non adempie il conduttore può richiedere formalmente (con una raccomandata) la messa a norma ed eventualmente provvedere egli stesso a farlo decurtando poi la spesa sostenuta dal canone di affitto. Attenzione però a farsi rilasciare la fattura dall'impiantista, necessaria per potersi poi rivalere sul proprietario. Anche in merito all'obbligo di manutenzione della caldaia l'inquilino può esigere dal proprietario la consegna della relativa documentazione. «In caso non lo facesse - spiega Pieraldo Isolani, responsabile settore Energia e ambiente di Adiconsum - il conduttore può, dopo avergliela richiesta formalmente, provvedere a sue spese a ottenere il li-

bretto da un impiantista e poi rivalersi sul proprietario decurtando il costo sostenuto dal canone». Il discorso è lo stesso anche nel caso di impianti centralizzati solo che in questo caso l'obbligo ricade sull'amministratore di condominio. «Se il proprietario si oppone alla decurtazione da canone di affitto - continua Isolani - l'inquilino può denunciare l'omessa manutenzione ai vigili del fuoco o alle Asl che possono attivare le procedure sanzionatorie a carico del proprietario». Riguardo infine alla certificazione energetica, «essendo venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato e la relativa sanzione di nullità dell'atto, con legge 133 del 2008 - spiega Bruno Volpe, consigliere nazionale del notariato -, rimane in capo al proprietario, un generico obbligo di dotare l'edificio di un certificato che, non essendo corroborato da nessuna sanzione, di fatto, rimane lettera morta». «In Piemonte - chiarisce Gustavo Gili, notaio in Torino e membro della commissione studi civilisti del notariato - la legge regionale 13 prevedeva una sanzione per il caso in cui la certificazione energetica non fosse consegnata all'inquilino, tuttavia, anche a seguito di una nota interpretativa della Regione inviata al consiglio provinciale del notariato lo scorso marzo, la legge deve considerarsi quiescente poiché mancano le delibere attuative».

Mar. La.

© RIPRODUZIONE RISERVATA