

**Certificazione** È di un anno fa l'obbligo di inserire l'attestato energetico negli avvisi immobiliari. Ecco gli effetti sul mercato

# CHI NON SALE IN CLASSE A

di **Teresa Campo**

**C**ertificazione energetica un anno dopo. Già 12 mesi sono passati infatti da quando è diventato obbligatorio riportare anche negli annunci commerciali (esposti in vetrina o pubblicati su carta stampata e web) la classe energetica delle abitazioni in vendita e anche il loro indice di prestazione energetica (Ipe). La normativa, di ispirazione europea, aveva due obiettivi: uno immedia-

to, di una maggiore trasparenza nelle transazioni ovvero di indicare chiaramente i consumi energetici dell'immobile in vendita, l'altro, più a lungo termine, di incentivare iniziative virtuose mirate al risparmio di energia al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico. I due parametri insieme esprimono infatti quanta energia viene consumata affinché l'edificio (o l'unità immobiliare) raggiunga le condizioni di comfort per il riscaldamento invernale.

A un anno di distanza il bilancio è abbastanza positivo ma, come forse

prevedibile, con alcune zone d'ombra. «L'elemento positivo sta nella maggiore trasparenza del mercato che così ha potuto cominciare a prezzare la qualità energetica di un'abitazione», spiega Lidia Ranghetti, specialista assistenza legale e fiscale di **TreeRealEstate** (gruppo Gabetti). «O meglio, grazie alla nuova normativa che obbliga a indicarle chiaramente fin dalla pubblicazione dell'annuncio di vendita, classe energetica e Ipe sono entrate a far parte integrante della trattativa di compravendita. Più

(continua a pag. 61)

## Certificazione

(segue da pag. 59)

difficile un chiaro riscontro sui prezzi, comunque in calo, ma a causa della debolezza del mercato immobiliare». Inoltre, è vero che le abitazioni in classe A costano in genere di più, ma anche perché si tratta sempre di case di nuova costruzione.

**A non funzionare sono** state piuttosto altre cose, da una relativa lentezza nell'adeguamento degli annunci a una situazione molto a macchia di leopardo, in puro stile caos all'italiana. Tutta colpa delle regioni, che sono gli enti deputati a dettare la linea in materia, che come al solito «si sono espresse in maniera diversa da caso a caso, e talvolta non si sono espresse affatto», continua Ranghetti.

Il risultato a oggi è che, secondo le analisi svolte dall'ufficio studi di Immobiliare.it, solo il

47% degli immobili in vendita (il 37% di quelli in affitto) in pubblicità riporta un valore effettivo di classificazione energetica e dell'indice di prestazione Ipe. Tra l'altro, il valore del 45% di immobili con certificazione era già stato raggiunto prima dell'estate 2012, da allora la crescita è diventata molto più lenta, tipicamente solo sui nuovi immobili appena posti in vendita.

Si salvano solo i grandi network del franchising, come Tecnocasa, Gabetti e diversi altri, che danno precisi ordini di scuderia agli affiliati (e anche tariffe agevolate ai clienti per l'ottenimento della certificazione) così proporre offerte corrette e omogenee. Sui portali, che raccolgono l'offerta di più soggetti, incluse agenzie singole e privati, il quadro è ovviamente più variegato.

«La maglia nera continua a spettare alle pubblicazioni dirette dei privati, senza quindi l'utilizzo di un intermediario professionista», continuano da Immobiliare.it. «In molti

casì non c'è neppure la conoscenza dell'obbligatorietà. Sul fronte opposto, a guidare la classifica sono ovviamente le nuove costruzioni, dove la classe energetica fa parte dei documenti di progetto».

In termini geografici, le più virtuose sono in genere le regioni del Nord, più attente ai consumi energetici anche per ragioni climatiche, divario che del resto si registra anche a livello europeo. Nel Sud Italia peraltro sono ancora molte le abitazioni prive di impianto di riscaldamento. A oggi, classe energetica e Ipe invece non prendono in considerazione i costi per il raffrescamento.

**Accanto alle differenze** nell'incidenza percentuale, si trovano poi quelle qualitative. Rimane estremamente ricorrente l'utilizzo della classe G con l'indicazione «immobile in attesa di certificazione», «soluzione che in realtà non sarebbe consentita», spiegano gli analisti di Immobiliare.it, «e che sottintende che l'attestato di certificazione energetica verrà realizzato in corrispondenza

dell'atto di vendita. In pratica il venditore autocertifica la classe energetica, scegliendo più bassa, e omette l'Ipe, rinviando l'ottenimento dell'attestato da parte di un perito a quando la vendita verrà conclusa». Questo atteggiamento non esprime una volontà di dolo, quanto una resistenza da parte dei proprietari a spendere soldi per la perizia, già scoraggiati dai tempi sempre più lunghi di vendita.

**Ma alcune cose stanno** già cambiando o lo faranno a breve, proprio sulla base di questi elementi. «Per esempio, proprio per gravare il meno possibile sui proprietari che si trovano a vendere in un mercato in flessione», spiega Ranghetti, «abbiamo limato i costi per ottenere l'attestato di certificazione energetica, il cosiddetto Ace, che viene fornito da professionisti che visitano l'immobile e ne controllano tutte le caratteristiche che incidono sui consumi di riscaldamento». Inoltre, proprio a fine dicembre il ministero dell'Economia

ha dato lo stop, via decreto, G, una misura che finirà solo completa di modalità e timing di sanzioni ai trasgressori. (ri-  
all'autocertificazione in classe la Lombardia aveva adottato, per l'adeguamento, e con tanto produzione riservata)

## ANNUNCI CON CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Distribuzione degli immobili per classe energetica

	Numero	Quota
<b>Classe A+</b>	4.798	2%
<b>Classe A</b>	24.658	9%
<b>Classe B</b>	53.676	19%
<b>Classe C</b>	38.177	14%
<b>Classe D</b>	38.935	14%
<b>Classe E</b>	39.670	14%
<b>Classe F</b>	43.036	15%
<b>Classe G</b>	37.150	13%
<b>TOTALE</b>	<b>280.100</b>	<b>100%</b>

  

	Numero	Quota
<b>classificati</b>	<b>280.100</b>	<b>47%</b>
<b>non classificati</b>	<b>313.700</b>	<b>53%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>593.800</b>	<b>100%</b>

Fonte: Immobiliare.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

## LA MAPPA CON GLI EDIFICI CERTIFICATI IN ITALIA

Dati a gennaio 2013, sugli annunci pubblicati sul portale Immobiliare.it

	Annunci in pubblicità (vendita)		Annunci con certificazione energetica	
	Quota	Numero	Quota	Numero
■ Agenzie Indipendenti	69,10%	410.200	188.400	46%
■ Gruppi Immobiliari	16,30%	96.700	56.200	58%
■ Costruttori	5,10%	30.100	29.200	97%
■ Privati	9,60%	56.800	6.300	11%
<b>■ Totale</b>	<b>100%</b>	<b>593.800</b>	<b>280.100</b>	<b>47%</b>



### Immobili non segnalato la classe energetica per regione

■ Trentino	80%	■ Emilia Romagna	42%	■ Lazio	28%
■ Veneto	62%	■ Abruzzo	40%	■ Marche	25%
■ Valle d'Aosta	58%	■ Sardegna	39%	■ Liguria	25%
■ Lombardia	57%	■ Toscana	39%	■ Puglia	24%
■ Piemonte	52%	■ Umbria	36%	■ Sicilia	23%
■ Friuli Venezia Giulia	49%	■ Campania	31%	■ Basilicata	19%
■ Molise	43%	■ Calabria	29%	<b>■ Totale complessivo</b>	<b>47,2%</b>

mobiliari.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA