

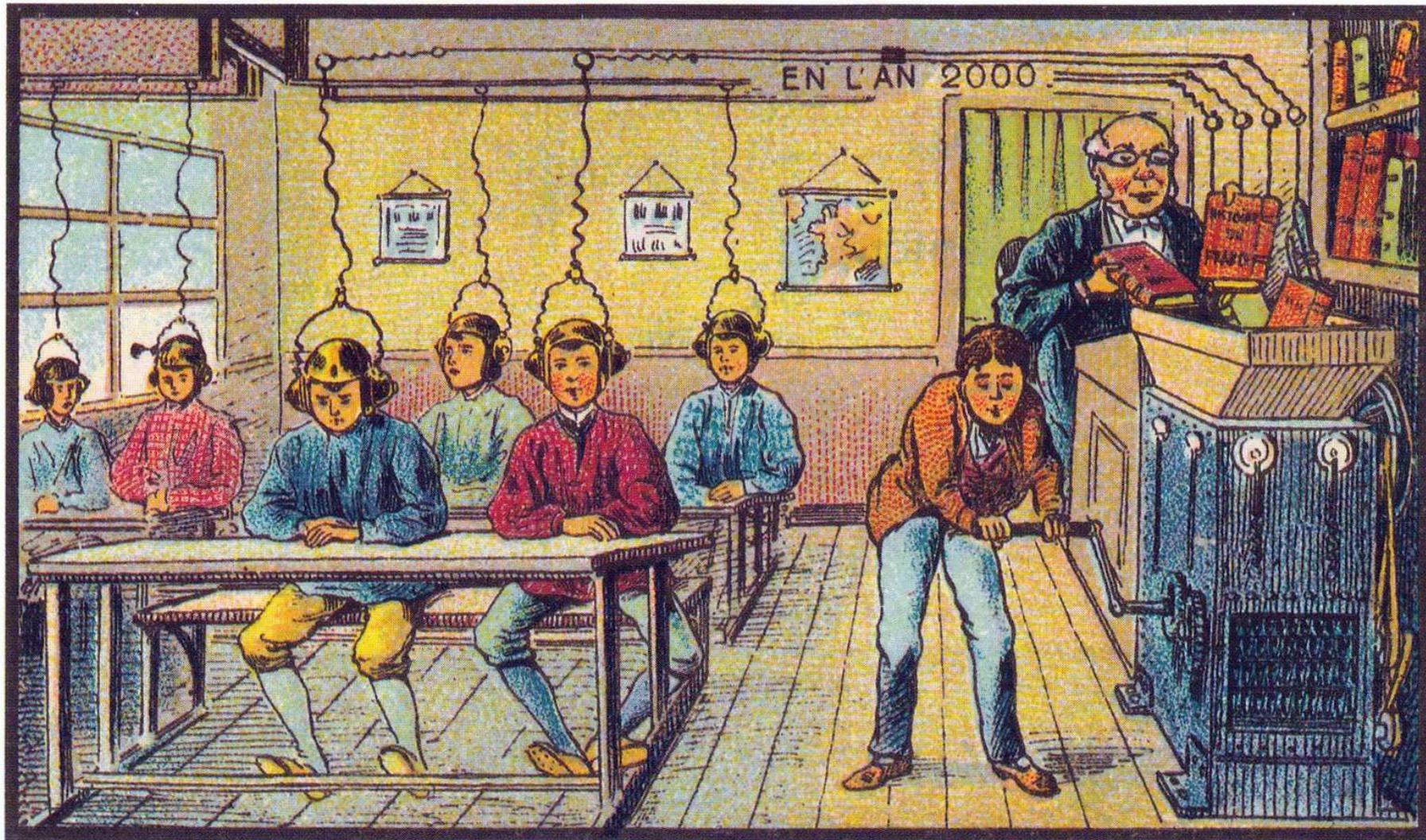
CERTIFICARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI

**Dalla due diligence al rapporto di valutazione,
cosa occorre per certificare il valore degli immobili**

*La certificazione energetica e impiantistica
degli immobili*

Simone Silvestri
24 Novembre 2023
Roma

Perché dotarsi della certificazione ?



At School



Obiettivo:

- energetico e ambientale

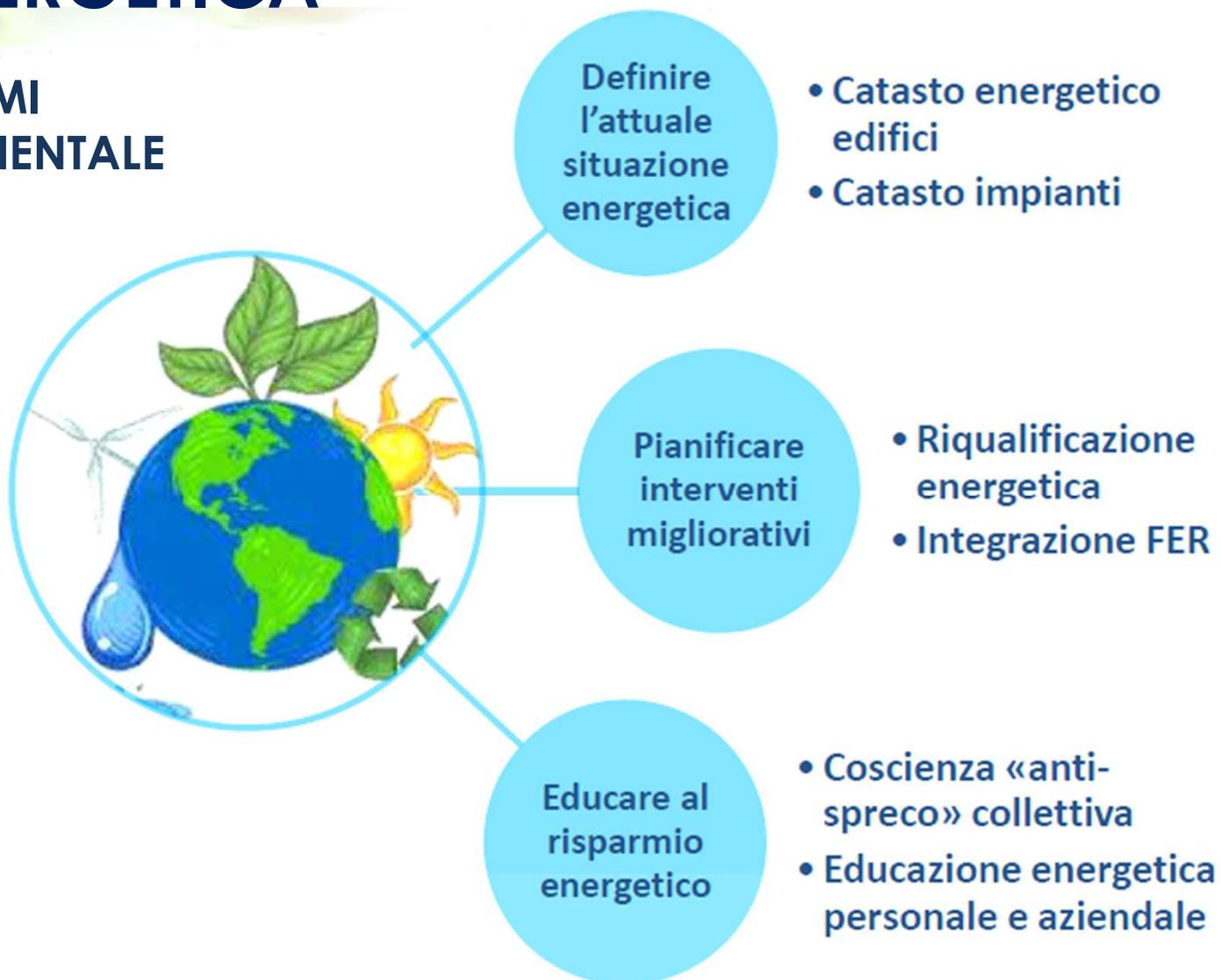
inoltre

- occorre spendere bene



SCOPO DELLE DISPOZIONI IN MATERIA DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- RIDUZIONE DEI CONSUMI
- MINIMO IMPATTO AMBIENTALE



CERTIFICARE

Rendere certo, assicurare qualcuno
con parole o più spesso con apposito certificato

Abbiamo visto la **due diligence**: una forma di valutazione dei rischi.
Prima di procedere con l'acquisto si chiariscono all'acquirente i vantaggi
e i rischi che sono collegati alla compravendita.



Il rapporto di valutazione:

accerta e descrivere il bene;
verifica la valida circolazione giuridica dell'immobile;
determina il valore di mercato.

Il rapporto di valutazione, quindi, è un documento, afferente
la perizia di stima di un immobile, che
*"deve indicare chiaramente e accuratamente le conclusioni
della valutazione, in modo non ambiguo o fuorviante e senza
creare false impressioni."*

Fonte: RICS, 2014; TEGoVA, 2016

PAROLE CHIAVE



- **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**
- **REQUISITI OBBLIGATORI**
- **PARAMETRI, REQUISITI E VERIFICHE**

La certificazione energetica

I PROVVEDIMENTI che recepiscono concretamente la direttiva europea SONO DESCRITTI NEI TRE DECRETI MINISTERIALI

(G.U. Serie Generale n.162 del 15-7-2015 - Suppl. Ordinario n. 39)

... E SONO IN VIGORE DAL 1 OTTOBRE 2015

Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.
(15A05200)

Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici. (15A05198)

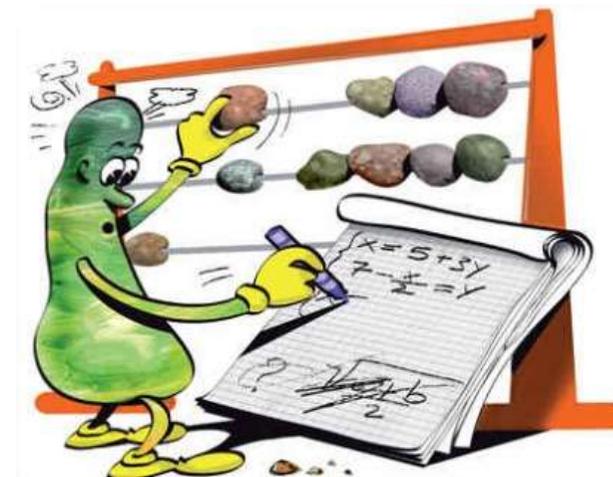
Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici.
(15A05199)

TIPOLOGIE DI NORME: calcolo e controllo

- DISTINGUERE LE NORME

Le norme di calcolo definiscono il metodo per **DETERMINARE** in modo **UNIVOCO** e standardizzato i parametri necessari a definire la prestazione energetica.

- **NORME DI CALCOLO : UNI/TS 11300**



Le norme di controllo servono a definire i **VALORI DI RIFERIMENTO** con cui vanno confrontati i parametri di prestazione energetica

- **NORME DI CONTROLLO : Decreti e Leggi**

La certificazione energetica

D.Lgs. n.192/2005

L'APE, ai sensi dell'art. 6, comma 5, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A tali fini, i libretti di impianto ... sono allegati ... all'APE (art. 4, comma 3).

La certificazione impiantistica

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37

– Regolamento –

si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura

I DM 37/2008 ha disposto che **determinati impianti esistenti negli edifici**, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto) **a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati e a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi, debbano essere sottoposti** a idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi impianti **a regola d'arte**, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

La certificazione energetica

D.Lgs. n.192/2005 – art, 15 – comma 1

- **L'attestato di prestazione energetica ,**
- **il rapporto di controllo tecnico,**
- **la relazione tecnica,**
- **l'asseverazione di conformità e**
- **l'attestato di qualificazione energetica ,**

sono resi in forma di **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** ai sensi dell'articolo 47, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La certificazione energetica

D.Lgs. n.192/2005

Tutte le categorie di edifici hanno l'obbligo di dotarsi di APE.

Sono escluse solo alcune categorie...

...per i curiosi vedere gli **articoli 3, 3-bis e 3-ter**

La certificazione energetica

APE, è chiamato a svolgere il ruolo di strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente sulla prestazione dell'edificio e il grado di efficienza energetica dei servizi impiantistici oltre a fornire al potenziale acquirente raccomandazioni con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti.

APE è un documento avente **data certa** (firmato digitalmente), **valore legale** per tutta la sua validità secondo le prescrizioni della norma a partire dall'**originale generato informaticamente sul SIAPE** della Regione per la gestione degli attestati di prestazione energetica degli edifici; presente con **identificativo univoco** nell'**archivio della pubblica amministrazione** che ne rilascia il protocollo di ricezione.

La certificazione energetica



Il codice identificativo serve per identificare l'APE. E' attribuito dal sistema informativo regionale all'attestato di prestazione energetica dopo il completamento della procedura di trasmissione a cura dei soggetti certificatori. E' anche il codice con cui verrà anche spedito al SIAPE nazionale.

La validità è stata fissata in 10 anni, se si rispettano le scadenze del controllo sugli impianti. Il certificatore non può cambiare la validità dell'attestato.

La certificazione impiantistica

le **dichiarazioni di conformità** – e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza – possono avere un ruolo nella **determinazione del prezzo**

la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza se da un lato **non incide sulla commerciabilità giuridica di un immobile**, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti nello stesso, **incide** in maniera rilevante **sulla sua commerciabilità economica**.

Il venditore è tenuto a garantire che il bene non presenti vizi ed è quindi tenuto a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza;
il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione all'immobile venduto.

nell'interesse di entrambe le parti ovvero:

del venditore, che ha l'interesse di non vedersi coinvolto in azioni di tutela poste dall'acquirente (risoluzione del contratto, riduzione del prezzo, risarcimento del danno);

dell'acquirente che ha l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto se potrà utilizzare gli impianti senza dover eseguire interventi di adeguamento.

La certificazione impiantistica

L'esigenza di conoscere la conformità degli impianti (e quindi alle norme di sicurezza) ricorre sia per la stipula del contratto definitivo che per il preliminare.

Conoscere lo status degli impianti solo al momento del rogito potrebbe risultare **“troppo tardi”**;
essere fonte di tensioni e contrasti tra le parti.

Tale elemento rilevante, non preso in considerazione in occasione della sottoscrizione del contratto preliminare, potrebbe ovviamente comportare grossi problemi nel caso in cui gli impianti non fossero conformi (o comunque privi delle dichiarazioni di conformità).

La certificazione impiantistica

Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74

Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari

I responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente.

L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.

La certificazione impiantistica

DPR n.74/2013 – art. 7, comma 5

«Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un **Libretto di impianto per la climatizzazione**".

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare **i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.**»

La certificazione impiantistica

D.Lgs. n.192/2005 – art. 2, comma 1 lettera l-trices)

«**impianto termico**»: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di **climatizzazione invernale o estiva** degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.

La certificazione impiantistica

Gli **installatori e i manutentori** degli impianti termici, abilitati ai sensi del [decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37](#), nell'ambito delle rispettive responsabilità, **devono definire e dichiarare** esplicitamente al committente o all'utente, **in forma scritta** e facendo riferimento alla **documentazione tecnica del progettista** dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:

- a) **quali siano le operazioni di controllo e manutenzione** di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;
- b) con **quale frequenza le operazioni** di cui alla lettera a) vadano effettuate.

EFFICIENZA ENERGETICA e CERTIFICAZIONE



VALORE di mercato

- **influenza** significativa sulla **decisione** di acquisto
- **supporta le trattative** tenendo presente i punti di visita dei proprietari e degli acquirenti
- **si basa sui prezzi**



Il prezzo è un dato storico:

la quantità di moneta realmente pagata per l'acquisto del bene.

Il valore, invece, è un dato atteso:

un giudizio che esprime in termini previsionali e probabilistici il probabile prezzo secondo l'aspetto economico che si è utilizzato per la valutazione.

Oggetto della valutazione economica è:
il **sistema edificio-impianto**.

La determinazione
del «*valore venale in comune commercio*»
del **sistema edificio-impianto**,
è stimato.



dove
con “*valore venale in comune commercio*”
si intende
il “**più probabile valore di mercato**”,

RISCHI



... il principale è il cosiddetto

«Rischio mercato»:

attiene alla possibilità che

il prezzo dell'immobile acquistato
non rispecchi l'andamento effettivo del
valore dello stesso nel tempo.



RISCHI

attenzione a quando, invece,

si certifica un VALORE

a tutela dell'acquirente ...

i costi e i rischi possono essere **notevoli**.

La **certificazione di un valore**, infatti,

è uno strumento che **garantisce il capitale investito**, con riferimento al prezzo di compravendita, **a patto che tale capitale non scenda al di sotto di un livello di prezzo** che, se raggiunto, fa cadere la possibilità reale di un recupero integrale sul mercato del valore inizialmente certificato.

CASA GARANTITA – è un marchio cosiddetto «**marchio collettivo**»,
usato nel commercio,
ai sensi *dell'art.11 del D.Lgs. n.30/2005 (codice della proprietà industriale)*
il cui è titolare al **100%** è il collega Giuseppe Sestito.

**Rilasciato dalla Direzione generale per la tutela della proprietà industriale -
Ufficio Italiano Brevetti e Marchi** del Ministero dello Sviluppo Economico
per la Classe 35 – la cui declaratoria prevede servizi di:
pubblicità;
gestione di affari commerciali;
amministrazione commerciale;
lavori di ufficio.

In particolare oggetto di protezione per tale classe sono più di 100 servizi
specifici ricadenti in tale declaratoria.

il marchio collettivo «casa garantita»
consente ad un **qualsiasi**
prestatore di servizi professionali aderente
al **regolamento d'uso specifico del marchio**
di certificare le caratteristiche degli immobili.

Esiste un terzo indipendente che
controlla e garantisce l'utente finale.

.... **un canale di intermediazione lavorativa,**
un modo interessante in cui la domanda
(committente/datore di lavoro) e l'offerta
(tecnico / lavoratore) si incontrano.

... **uno strumento per promuovere**
la propria professionalità.

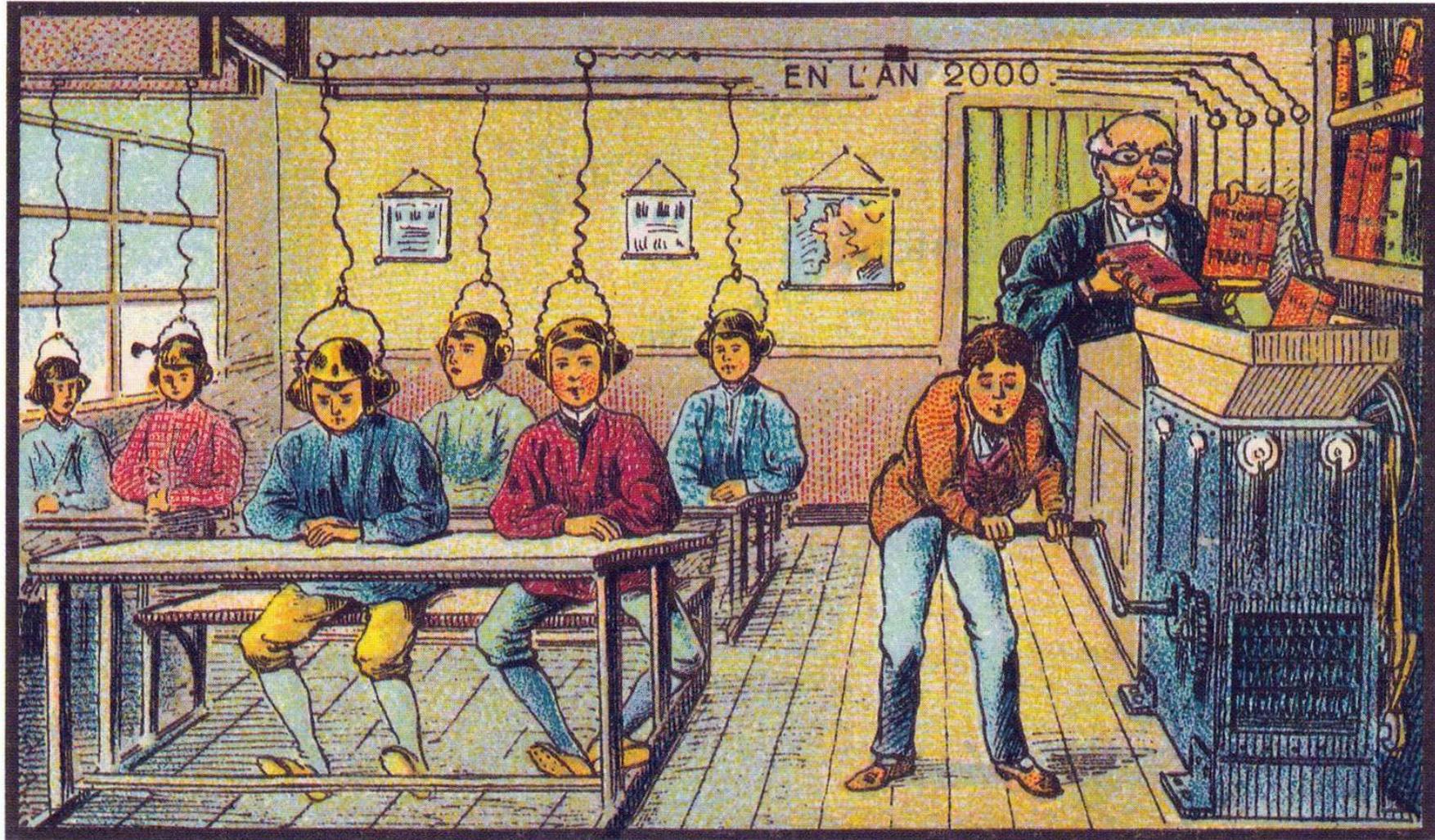
... **uno strumento per valorizzare**
le potenzialità dei servizi tecnici
all'interno del mercato immobiliare.

**il marchio casa garantita
non certifica il valore economico
del sistema edifico-impianto.**

**un tecnico fornisce informazioni e
documenti certificati necessari
per la compravendita.**

**Non certifica il valore del bene ma
garantisce la certezza della
transazione**

COSA AVETE CAPITO?



At School



GRAZIE PER L'ATTENZIONE...
a presto!

