Il risparmio energetico premia gli affitti concordati

11 Maggio 2018

Lo scorso anno, con il *Decreto interministeriale 16 gennaio 2017* (pubblicato sulla *G.U. n. 62 del 15/3/2017*) sono stati riscritti i criteri di calcolo per definire le fasce di oscillazione dei canoni di locazione da applicare agli affitti a canone concordato. Una delle novità riguarda proprio gli elementi che concorrono a determinare il valore del canone. Tra questi assume ora importanza la tipologia del riscaldamento o di condizionamento d'aria così come la prestazione energetica. Gli altri elementi da considerare, che non sono cambiati, riguardano: la tipologia dell'alloggio e il suo stato manutentivo, le pertinenze e la presenza di spazi comuni quali cortile, aree a verde, e infine, la dotazione del mobilio.

A livello locale (quindi comunale) le organizzazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini recependo i nuovi contenuti dell'Accordo nazionale hanno già sottoscritto numerosi Accordi.

Di seguito si riporta un prospetto, che riguarda solo i Comuni più grandi, di come l'aspetto energetico, inteso in senso ampio, possa influire sulla determinazione del canone.

Legenda: nella *prima colonna* è riportato l'indice alfabetico degli Accordi territoriali sottoscritti in attuazione della nuova Convenzione nazionale all'interno dei quali sono presenti elementi di interesse ai fini del prospetto riportato. Nella *seconda colonna* sono indicati quei parametri (strettamente attinenti al risparmio energetico/sicurezza/manutenzione alloggio) che singolarmente o unitamente ad altri comportano l'assegnazione ad una fascia di canone maggiore tra quelle individuate nell'Accordo. Nella *terza colonna* sono riportati, laddove specificatamente previsti dai singoli Accordi, le maggiorazioni previste in presenza di alcuni elementi.

Comune	**Parametri che incidono sul canone**	**Ulteriore elementi di maggiorazione del canone**
Alessandria *Accordo territoriale rinnovato il 30/3/2018*		Classe energetica A1, A2, A3, A4 +12% Classe energetica A +10% Classe energetica B, C +8% Classe energetica D, E +5%
Arezzo *Accordo territoriale rinnovato il 20/7/2017*		Unità immobiliari situate nel centro storico integralmente ristrutturate negli ultimi 10 anni maggiorazione fino al 20%
Avellino *Accordo territoriale rinnovato il 19/12/2017*	• Stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni • Stato di manutenzione ottimo • Infissi con doppio vetrocamera • Classe energetica A, B, C, D	
Bergamo *Accordo territoriale rinnovato il 13/6/2017*	• impianti elettrici efficienti	
Bologna *Accordo territoriale rinnovato il 26/9/2017*	• Interventi di risparmio energetico (interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico ed al miglioramento termico dell'edificio da documentare all'atto della stipula del contratto consegnando copia del documento di qualificazione energetica che attesti una classe energetica almeno fino alla "D")	Classe energetica A-B-C-D + 5%

Cagliari *Accordo territoriale rinnovato il 21/3/2018*	• Impianto di condizionamento canalizzato ovvero a pompa di calore in tutti i vani principali • Infissi esterni con doppi vetri ovvero doppie finestre ovvero vetri singoli con spessore almeno 6 mm. • Classe energetica A, B, C • Presenza impianto a pannelli fotovoltaici • Presenza impianto a pannelli solari termici • Abitazione costruita o ristrutturata negli ultimi 15 anni	
Caserta *Accordo territoriale rinnovato il 1/2/2018*	• Edificio o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli 10 dieci anni • Stato di manutenzione ottimo • Infissi con doppio vetrocamera	
Catanzaro *Accordo territoriale rinnovato il 17/10/2017*	• Doppi infissi oppure vetrocamera o infissi antirumore • Edificio ultimato o completamente ristrutturato negli ultimi 10 anni • Classe energetica A, B, C	
Ferrara *Accordo territoriale rinnovato il 26/3/2018*	• Doppi vetri • Classe energetica A, B, C, D	
Firenze *Accordo territoriale rinnovato il 20/10/2017*	• Immobili nuovi completamente ultimati ed abitabili entro 10 anni dalla stipula del contratto di acquisto, completamente conformi alle norme vigenti. • Immobili ristrutturati e risanati, con esecuzione dei lavori ultimati entro 10 anni con interventi di ammodernamento e aggiornamento che abbiano coinvolto in toto gli impianti elettrico, idrico, sanitario, con la sostituzione degli infissi esterni e con un Attestato di Prestazione Energetica migliorativo rispetto al precedente; fermo restando che le parti eventualmente non coinvolte (tipo intonaci, infissi interni, pavimenti, rivestimenti, et similia) risultino integri e di buona qualità	
Forlì *Accordo territoriale rinnovato il 19/12/2017*	• Doppi vetri in tutti gli infissi dell'abitazione • Presenza di pannelli solari • Certificazione Antisismica • Classe energetica A, B	
Frosinone *Accordo territoriale rinnovato il 18/1/2018*	• Presenza di doppi vetri o vetro termico • Unità abitativa ultimata o completamente ristrutturata negli ultimi 10 anni	Classe energetica E riduzione – 2% Classe energetica F, G riduzione – 5%
Genova *Accordo territoriale rinnovato il 5/12/2017*	• Doppi vetri ad almeno il 90% delle finestre • Classe energetica A, B, C, D • Edificio ultimato da non oltre 10 anni • Edificio oggetto di integrale ristrutturazione ultimato da non oltre 10 anni • Intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato ultimato da non oltre 5 anni • Ristrutturazione interna ultimata da non oltre 5 anni	
Grosseto *Accordo territoriale rinnovato il 21/6/2017*	• Ultimazione (accertata in base a dichiarazione di ultimazione lavori) negli ultimi dieci anni antecedente alla data di stipula del contratto di locazione • Restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione con interventi edilizi conformi al T.U. n° 380/2001, effettuati negli ultimi dieci anni dalla data di stipula della locazione • Classe Energetica (APE) da A a C • Rinnovamento sostanziale (accertabile anche con verbale di constatazione sottoscritto dalle parti) effettuato negli ultimi 5 anni dalla data della locazione, con interventi di manutenzione straordinaria riguardanti almeno 4 dei 14 punti indicati all'art. 2 della L.R. Toscana 25.5.1980 n° 59 (All.t. 6)	

Latina *Accordo territoriale rinnovato il 28/11/2017*	• Finestre con doppi vetri o vetri termici • Presenza di pannelli fotovoltaici o termici • Immobile costruito da non oltre 15 anni • Immobile completamente ristrutturato negli ultimi 15 anni	
Mantova *Accordo territoriale rinnovato il 9/11/2017*	• Classe energetica A, B, C • Presenza di fonti energetiche rinnovabili (solare, termica, fotovoltaica ecc.) • Edificio ultimato da non oltre 10 anni • Edificio oggetto di integrale ristrutturazione	
Napoli *Accordo territoriale rinnovato il 7/11/2017*	• Edificio o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi 10 anni • Infissi con doppio vetrocamera • Classe energetica A, B, C, D	
Pisa *Accordo territoriale rinnovato il 13/3/2018*		Classe energetica A, B, C, + 5%
Pordenone *Accordo territoriale rinnovato il 2/2/2018*		Vetustà fino a 10 anni dall'agibilità da 0 a + 5 % Classe energetica C da 0 a + 5 % Classe energetica B da 0 a + 10 % Classe energetica A da 0 a + 15 %
Ravenna *Accordo territoriale rinnovato il 22/1/2018*	• Doppi vetri o verti camera	Classe energetica F + 1% Classe energetica E + 2% Classe energetica D + 3% Classe energetica C + 4% Classe energetica B + 6% Classe energetica A e superiori + 8%
Reggio Calabria *Accordo territoriale rinnovato il 30/4/2018*	• Pannelli solari	Unità abitative con permesso di costruire a far data 1/1/2002 +15%
Torino *Accordo territoriale rinnovato il 28/12/2017*		Classe energetica A, B, C + 5% Classe energetica D, E
Treviso *Accordo territoriale rinnovato il 10/11/2017*		Classe energetica A, B + 10%.
Viterbo *Accordo territoriale rinnovato il 16/2/2018*	• Ristrutturato o costruito negli ultimi 10 anni • Classe energetica A, B, C, D • Doppie finestre o vetrocamera	
Verona *Accordo territoriale rinnovato il 12/5/2017*	• Doppie finestre • Serramenti isolati con vetrocamera • Presenza impianto solare termico • Presenza impianto geotermico • Cappotto esterno o interno • Edificio di nuova costruzione o ristrutturato da meno di 15 anni	