

Ebook gratuito

APE

Attestato di Prestazione Energetica



A cura di:
Giacomo Forato

FISCO [7]

Attestato di Prestazione Energetica

Sommario

Introduzione dell'autore.....	3
Capitolo 1 – Normativa di riferimento	4
Il Decreto Legge n. 63/2013	5
Altri interventi normativi.....	10
Capitolo 2 - Obblighi normativi	11
Obbligo di dotazione (articolo 6, comma 3, D.Lgs. 192/2005).....	11
Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione	13
Atti senza effetti traslativi	14
Obbligo di allegazione (articolo 6, commi 2 e 3, D.Lgs. 192/2005)	14
Obbligo autonomo di consegna (articolo 6, commi 2 e 3, D.Lgs. n. 192/2005)	14
Obbligo di informativa (articolo 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005)	15
Il ruolo dell'intermediario e l'obbligo di allegazione.....	15
Capitolo 3 – Le sanzioni	16
Capitolo 4 – L'Attestato di Prestazione Energetica	18
Professionista qualificato	24
Come leggere l'Attestato di Prestazione Energetica	28
Le classi energetiche.....	29
APE nel condominio.....	29
Capitolo 5 – Riepilogo finale.....	29

Introduzione dell'autore

La casa è dove il cuore alberga – antico detto indiano

Scrivere oggi un e-book sull'Attestato di Prestazione Energetica è fare un salto nel futuro.

La normativa che ha introdotto questa nuova certificazione, infatti, ha spalancato le porte a una progettazione e un utilizzo dei fabbricati molto più consapevoli, molto più efficienti e molto più ecologici.

Un modo nuovo di percepire l'edificio, che non è più solo mero spazio da occupare od oggetto da edificare, ma che diventa opportunità di crescita individuale e collettiva, che impone comportamenti e risultati trasparenti, che invita a miglioramenti prestazionali, che indirizza al risparmio energetico e alla ristrutturazione, che funge da connettore con il futuro concetto di abitare.

Un futuro fatto di edifici autonomi e indipendenti dal punto di vista energetico, di strutture più accoglienti ed efficaci, di fabbricati che diventano parte integrante con dell'ambiente esterno e che migliorano i rapporti con gli "utilizzatori", consentendo loro di effettuare valutazioni più convenienti sotto il profilo costi-benefici.

Ma può un semplice documento apportare una così ampia riforma e una così rivoluzionaria idea di abitare? Certamente può, perché l'Attestato di Prestazione Energetica sarà il criterio di selezione per chi acquista o prende in affitto, offrirà visibilità e chiarezza nei rapporti contrattuali, favorirà un sensibile risparmio energetico.

Più in particolare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il **documento** con il quale un soggetto certificatore indipendente attesta la prestazione energetica di un determinato edificio. È uno strumento che informa il possessore, il possibile acquirente, l'eventuale conduttore, sul grado di efficienza energetica del fabbricato: cioè le necessità energetiche di cui l'immobile abbisogna durante l'intero anno solare, in base alle caratteristiche peculiari, all'orientamento, all'utilizzo dello stesso. Semplificando, è una previsione di quanto l'utilizzatore consumerà di luce, gas ed acqua calda, con un uso ipotetico medio delle utenze ed è, quindi, un importante momento di confronto e di analisi.

Tale attestato deve essere considerato, a tutti gli effetti, un elemento **aggregato dell'immobile**, un elemento dell'immobile stesso come possono esserlo degli infissi o delle scale, ed ha una sua fondamentale importanza come parametro di riferimento per la scelta di acquisto e/o di locazione dello stesso, per il prezzo che eventualmente si andrà a valutare, per l'indirizzo che dovrà seguire il mercato immobiliare: perché è uno strumento di orientamento della compravendita che privilegerà gli edifici dal migliore rendimento energetico.

L'APE ha una sua utilità che va oltre al "*prezzo di mercato dell'immobile*" e **serve** principalmente come indicatore di stima della prestazione energetica e delle eventuali modifiche che si possono attuare nel tempo per migliorare tale prestazione. È quindi uno strumento di trasparenza tra le parti in causa, affinché stipulino il contratto nel modo più chiaro possibile.

L'Attestato di Prestazione Energetica **informa**, mediante specifici descrittori e parametri energetici, circa la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione, l'illuminazione e gli eventuali impianti di ascensori e scale mobili.

Inoltre, l'APE **illustra** le eventuali nuove misure di risparmio energetico che è possibile adottare nel futuro e il potenziale di perfezionamento e sviluppo che con i giusti interventi si può ottenere.

L'attestato è **obbligatorio** in fase di contrattazione sia in caso di una vendita, sia in caso di una locazione; deve essere mostrato al potenziale acquirente/conducente e deve essere consegnato alla fine delle medesime trattative: quindi nel momento della sottoscrizione del contratto, una copia va consegnata ad ognuna delle parti coinvolte ed allegata al contratto.

L'APE, a parere di chi scrive, è **un faro** che si accende sul mare in burrasca del mercato immobiliare. È una guida sicura per chi vuole acquistare o vendere. È una priorità per chi vuole dare o prendere in locazione. È una garanzia di qualità, di trasparenza, di professionalità e serietà. Perché diciamo, verificare "i consumi" di un qualsiasi elettrodomestico prima del suo acquisto, è una prassi a cui nessuno si sottrae, sia che si tratti di dare (venditore) che di ricevere (acquirente) l'informazione, e allo stesso modo, verificare la classe energetica di un immobile che si sta acquistando/locando – dato che l'esborso monetario inciderà sul proprio reddito pesantemente e per molto tempo – è un atto responsabile e necessario.

Il mercato immobiliare deve privilegiare gli immobili con categorie di alta efficienza a beneficio dell'ecologia dell'abitare e dell'ambiente. Avere la possibilità di agire "alla luce del sole" dona sempre un po' di felicità.

Capitolo 1 – Normativa di riferimento

Con il Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto del 2005 è stata data attuazione alla Direttiva Comunitaria 2002/91/CE attinente al rendimento energetico nell'edilizia.

Al fine di armonizzare la legislazione italiana alla normativa comunitaria in tema di efficienza energetica e di riduzione dei consumi, la disciplina dettata dal suddetto D.Lgs. è stata successivamente modificata con ulteriori decreti:

- Decreto Legislativo n. 311/2006 con disposizioni correttive ed integrative;
- Decreto Legislativo n. 115/2008 che ha razionalizzato le procedure amministrative e regolamentari al fine di incentivare la riqualificazione energetica e di ricorso ad energie alternative;
- Decreto Legge n. 112/2008 che ha istituito l'obbligo di consegna e/o messa a disposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica;
- D.P.R. n. 59/2009 che ha regolamentato i criteri generali di adozione di una metodologia di calcolo e requisiti della prestazione energetica;
- Decreto Ministeriale del 26 giugno 2009 che ha approvato le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica";
- Decreto legislativo n. 28/2011 ha introdotto la possibilità di indicare una clausola nel contratto di compravendita o di locazione che attesti la presenza della certificazione energetica e che la stessa è stata consegnata in copia alle parti. Inoltre che negli annunci commerciali sia obbligatorio indicare la classe energetica;
- Decreto Ministeriale del 22 novembre 2012 con il quale sono state apportate delle modifiche alle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica";
- Decreto Legge n. 63/2013 con rilevanti modifiche normative che hanno dato attuazione alla nuova Direttiva Comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, la 2010/31/UE;
- Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 (Destinazione Italia);
- Decreto 26 giugno 2015: Adeguamento del decreto del ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009. Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Il Decreto Legge n. 63/2013

Convertito con la Legge 3 agosto 2013 n. 90, il Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 è sicuramente l'intervento normativo più corposo in quanto ha riscritto/integrato il D.Lgs. 192/2005 dando attuazione della Direttiva Comunitaria 2010/31/UE, nei seguenti articoli:

Articolo 1: tratta delle finalità della norma che sono:

- promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne;
- fornire prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi favorendo lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili;
- determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- sostenere la diversificazione energetica, coniugando le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni;
- razionalizzare le procedure per l'attuazione di norme energetiche al fine di ridurre i costi complessivi per la pubblica amministrazione, per i cittadini e per le imprese;
- assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati;
- promuovere la sensibilizzazione degli utenti finali a comportamenti più responsabili.

Articolo 2: specifica le definizioni di:

- *"edificio"* sistema costituito di strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno;
- *"nuova costruzione"* edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto;
- *"prestazione energetica di un edificio"* quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione, l'illuminazione, gli eventuali impianti come ascensori e scale mobili;
- *"Attestato di Prestazione Energetica"* documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica;
- *"Attestato di Qualificazione Energetica"* documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione, o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione;
- *"cogenerazione"* produzione simultanea, nell'ambito di un unico processo, di energia termica e di energia elettrica;
- *"edificio adibito ad uso pubblico"*;
- *"edificio ad energia quasi a zero"* edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del presente decreto, che rispetta i requisiti definiti al decreto di cui all'articolo 4, comma 1. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili.

Articolo 3: chiarisce gli ambiti di intervento ai fini del contenimento dei consumi energetici nella progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici anche preesistenti, alla certificazione energetica degli edifici, alla ristrutturazione di edifici esistenti; sono escluse dall'applicazione del presente decreto gli edifici culturali e del paesaggio, gli edifici industriali ed artigiani quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, gli edifici rurali non residenziali, i fabbricati isolati, gli edifici che hanno una particolare destinazione d'uso (box, cantine, autorimesse..), gli edifici adibiti a luoghi di culto.

Articolo 4: illustra le modalità di adozione di criteri generali di una metodologia di calcolo e i requisiti della prestazione energetica tramite decreti ministeriali successivi che rimandano alla Direttiva 2010/31/UE, tenendo conto che la prestazione energetica degli edifici è determinata in conformità alla normativa tecnica UNI e CTI, allineate con le norme predisposte dal CEN, che il fabbisogno energetico annuale globale si calcola per singolo servizio energetico, espresso in energia primaria, su base mensile, che ai fini della compensazione mensile tra i fabbisogni energetici e l'energia rinnovabile è consentito utilizzare l'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili all'interno del confine del sistema ed esportata, secondo le modalità stabilite dal presente decreto.

Articolo 6: definisce l'Attestato di Prestazione Energetica, il rilascio e l'affissione:

- comma 1: *A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un Attestato di Prestazione Energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;*
- comma 2: *nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità;*
- comma 3: *nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'Attestato di Prestazione Energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 euro a 18.000 euro; la sanzione è da 1.000 euro a 4.000 euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689;*
- comma 3-bis: *non più previsto;*

- comma 4: *l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva;*
- comma 5: *l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi 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 dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'Attestato di Prestazione Energetica;*
- comma 8: *nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;*
- comma 10: *l'obbligo di dotare l'edificio di un Attestato di Prestazione Energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE;*
- comma 11: *l'Attestato di Qualificazione Energetica, al di fuori di quanto previsto all'articolo 8, comma 2, è facoltativo ed è predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica. A tale fine, l'Attestato di Qualificazione Energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo;*
- comma 12: *con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata, sentito il CNCU, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all' articolo 4, è predisposto l'adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009, nel rispetto dei seguenti criteri e contenuti:*
 - a) *la previsione di metodologie di calcolo semplificate, da rendere disponibili per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini;*
 - b) *la definizione di un Attestato di Prestazione Energetica che comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi. Tra tali dati sono obbligatori:*
 - c) *la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;*
 - d) *la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;*

- e) *la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;*
- f) *i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;*
- g) *le emissioni di anidride carbonica;*
- h) *l'energia esportata;*
- i) *le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;*
- j) *le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;*
- k) *la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;*
- l) *la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le regioni e le province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici.*

Articolo 11: detta la disciplina transitoria sull'aggiornamento delle specifiche norme europee di riferimento per l'attuazione della direttiva 2010/31/UE, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

- Raccomandazione CTI 14/2013 "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- UNI/TS 11300 - 1 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale;
- UNI/TS 11300 - 2 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione;
- UNI/TS 11300 - 3 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;
- UNI/TS 11300 - 4 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria;
- e-bis) UNI EN 15193 - Prestazione energetica degli edifici - Requisiti energetici per illuminazione.

Articolo 13: reca le misure di accompagnamento per il Ministero delle attività produttive, che predisporre programmi, progetti e strumenti di informazione, educazione e formazione al risparmio energetico. I programmi e i progetti di cui sopra privilegiano le sinergie di competenza e di risorse dei pertinenti settori delle amministrazioni regionali e possono essere realizzati anche avvalendosi di accordi con enti tecnico scientifici e agenzie, pubblici e privati. Gli stessi programmi e progetti hanno come obiettivo:

- la piena attuazione del presente decreto attraverso nuove e incisive forme di comunicazione rivolte ai cittadini, e agli operatori del settore tecnico e del mercato immobiliare;
- la sensibilizzazione degli utenti finali e della scuola con particolare attenzione alla presa di coscienza che porti a modifiche dei comportamenti dei cittadini anche attraverso la diffusione di indicatori che esprimono l'impatto energetico e ambientale a livello individuale e collettivo. Tra questi indicatori, per immediatezza ed elevato contenuto comunicativo, si segnala l'impronta ecologica;
- l'aggiornamento del circuito professionale e la formazione di nuovi operatori per lo sviluppo e la qualificazione di servizi, anche innovativi, nelle diverse fasi del processo edilizio con particolare

attenzione all'efficienza energetica e alla installazione e manutenzione degli impianti di climatizzazione e illuminazione;

- la formazione di esperti qualificati e indipendenti a cui affidare il sistema degli accertamenti e delle ispezioni edili ed impiantistiche.

Inoltre, le attività di cui al comma 2, lettere a) e b), sono condotte in sinergia con le misure di accompagnamento previste dall'articolo 16 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 28 dicembre 2012, recante disposizioni in materia di incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni, e all'articolo 15 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 28 dicembre 2012, recante disposizioni in materia di determinazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico che devono essere perseguiti dalle imprese di distribuzione dell'energia elettrica e il gas per gli anni dal 2013 al 2016 e per il potenziamento del meccanismo dei certificati bianchi, pubblicati nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 1 del 2 gennaio 2013. Le attività per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2, lettere c) e d) competono alle regioni e alle province autonome di Trento e Bolzano, che possono provvedervi nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

Articolo 15: tratta delle sanzioni secondo le seguenti disposizioni:

1. L'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui all'articolo 8, 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
2. Le autorità competenti che ricevono i documenti di cui al comma 1 eseguono i controlli periodici e diffusi con le modalità di cui all'articolo 71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e applicano le sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6. Inoltre, qualora ricorrano le ipotesi di reato di cui all'articolo 76, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, si applicano le sanzioni previste dal medesimo articolo.
3. Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un Attestato di Prestazione Energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
4. Il direttore dei lavori che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'Attestato di Qualificazione Energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 6.000 euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
5. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro.
6. L'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non provvede a redigere e sottoscrivere il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 6.000 euro. L'ente locale, o la regione competente in materia di controlli, che applica la sanzione comunica alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
7. In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, come previsto dall'articolo 6,

comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro.

8. In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro.
9. In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro.
10. In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro.

Altri interventi normativi

Altre normative sono intervenute successivamente per meglio specificare alcuni aspetti operativi.

Il Decreto Legge 23 dicembre 2013, n.145 (Destinazione Italia), convertito dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9 (entrata in vigore il 22 febbraio 2014) ha apportato modifiche all'articolo 6 comma 3, 3-bis e comma 8, cambiando le sanzioni di nullità per la mancanza dell'attestato di prestazione in sanzione amministrativa: *"Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato"*. Il decreto è intervenuto anche sulla pubblicazione degli annunci di vendita/locazione all'articolo 6 comma 8: *"Nel caso di offerta di vendita o di locazione, (ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno,) i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente"*.

Il Decreto Ministeriale 10 febbraio 2014, entrato in vigore l'8 marzo 2014, invece, ha definito i nuovi modelli per il libretto di impianto per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici per il rapporto di efficienza energetica. A partire dal 1° giugno 2014 gli impianti termici sono obbligatoriamente muniti di libretto di impianto per la climatizzazione conforme a quanto stabilito negli Allegati del decreto stesso:

- Allegato I: contiene il libretto di impianto e reca le istruzioni per la sua compilazione;
- Allegato II: contiene il rapporto di controllo di efficienza energetica di tipo 1 – gruppi termici;
- Allegato III: contiene il rapporto di controllo di efficienza energetica di tipo 1 – gruppi frigo;
- Allegato IV: contiene il rapporto di controllo di efficienza energetica di tipo 1 – scambiatori;
- Allegato V: contiene il rapporto di efficienza energetica di tipo 1 – cogeneratori.

Sempre a partire dal 1° giugno 2014, in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'art. 7 del decreto del Presidente della Repubblica 74/2013, su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10 kW e di climatizzazione estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 kW, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui all'art. 8, comma 5, si conforma ai modelli riportati agli allegati II, III, IV e V del presente decreto.

Il decreto 20 giugno 2014 del Ministero dello sviluppo economico ha fissato al 15 ottobre 2014 la scadenza entro la quale tutti i libretti di impianto per la climatizzazione e il rapporto di controllo di efficienza energetica sugli impianti termici di climatizzazione invernale ed estiva, dovranno essere conformi ai modelli di cui al D.M. 10 febbraio 2014. La sostituzione dei vecchi libretti avverrà gradualmente con il procedere dei

controlli (periodici o per guasti). I nuovi libretti per i nuovi impianti saranno già adeguati alla normativa vigente.

Il decreto del 26 giugno 2015 ha introdotto le Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, disponendo che:

- l'Attestato di Prestazione Energetica è un modello unico per tutto il territorio nazionale (quindi le regioni devono adeguare i propri modelli), elaborato con un metodo di calcolo unico ed uguale per tutti;
- le classi energetiche passano da sette a dieci, dove la G è la classe peggiore per prestazioni energetiche e la classe A4 è la migliore per classe energetica;
- il Sistema informativo unico nazionale (SIAPA) raccoglie tutti i dati relativi agli attestati di prestazione energetica. Tale archivio dovrà essere gestito dalla regioni (e province autonome) e comprenderà un catasto unificato degli APE;
- i dati contenuti nel nuovo APE sono obbligatoriamente l'indice di prestazione globale, gli indici di energia primaria totale e rinnovabile, la classe energetica calcolata, la qualità energetica del fabbricato, i requisiti minimi di efficienza energetica, le emissioni di anidride carbonica, ecc.

Capitolo 2 - Obblighi normativi

Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 discendono 4 obblighi normativi di cui è necessario tener conto in caso di trasferimento di un immobile energeticamente rilevante: obbligo di dotazione, obbligo di allegazione, obbligo di consegna, obbligo di informativa.

Obbligo di dotazione (articolo 6, comma 3, D.Lgs. 192/2005)

Il Comma 1 dell'articolo 6 D.Lgs. 192/2005, ordina che: *"l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, **sono dotati** di un Attestato di Prestazione Energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile"*.

Il comma 2 dell'articolo 6 D.Lgs. 192/2005 dispone che *"nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità"*.

Ai fini normativi, quindi, i presupposti per il verificarsi dell'obbligo di dotazione dell'APE sono che:

- l'utilizzo dell'immobile, di nuova costruzione oppure sottoposto a ristrutturazione importante, comporti un consumo energetico;
- l'immobile sia messo in vendita oppure dato in locazione.

Il verificarsi del primo presupposto è che a prescindere da un loro trasferimento (vendita o locazione), i nuovi edifici e gli edifici ristrutturati devono essere dotati dell'attestato di prestazione.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b) per nuovo edificio s'intende: "un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto", ossia gli edifici costruiti dopo l'8 settembre del 2005. Il costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente, a far data della richiesta deve necessariamente dotare di APE l'immobile, prima del rilascio dell'agibilità.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera l-vicies ter) "un edificio esistente è sottoposto a riqualificazione energetica quando i lavori in qualunque modo denominati, a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo, ricadono in tipologie diverse da quelle indicate alla lettera l-vicies quater)". Quindi deve trattarsi di una ristrutturazione importante, che coinvolge almeno il 25% della superficie dell'immobile e che consiste in un qualsiasi intervento di recupero edilizio anche di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo. Pertanto, una volta eseguiti i lavori, sorge l'obbligo di dotare l'edificio dell'APE.

Per quanto concerne gli immobili adibiti ad uso pubblico, non necessariamente di proprietà pubblica, nei quali si svolge un'attività istituzionale di enti pubblici, è fatto obbligo al proprietario di dotare l'edificio di Attestato di Prestazione Energetica così come stabilito dall'articolo 6 ai seguenti commi:

- comma 6: "Nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m², ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'Attestato di Prestazione Energetica entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e di affiggere l'Attestato di Prestazione Energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m² di cui sopra, è abbassata a 250 m². Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari di cui all'articolo 3 della legge 11 gennaio 1996, n. 23";
- comma 7: "Per gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 m², per i quali sia stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui ai commi 1 e 2, è fatto obbligo, al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell'edificio stesso, di affiggere con evidenza tale attestato all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico";
- comma 9: "Tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati".

Per quanto concerne il verificarsi del secondo presupposto (cioè immobile messo in vendita e/o in affitto), il comma 2, articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 prevede che: "Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità". Pertanto, gli immobili, che comportano un consumo energetico, posti in vendita o in locazione devono essere preventivamente muniti di attestato. Trattandosi di un contratto di vendita o di un nuovo contratto di locazione è il proprietario a dover produrre l'attestato sia in fase di preliminare sia in fase di stipula definitiva. Inoltre, se si tratta di trasferimento e/o di locazione di edificio prima della sua costruzione, l'alienante e/o il costruttore dovranno fornire l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Il comma 8 dell'articolo 6 D.Lgs. 192/2005 stabilisce, inoltre, che: "Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione

energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente". Quindi, nel caso ci si avvalga di annunci commerciali tramite i mezzi di comunicazione quali giornali, radio, televisione, internet, ecc. è necessario riportare tra le righe dell'annuncio stesso l'indice di prestazione energetica e la classe energetica corrispondente.

Infine, al comma 10, dell'articolo 6, D.Lgs. 192/2005 si legge: *"L'obbligo di dotare l'edificio di un Attestato di Prestazione Energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE"*. La disposizione, quindi, consente al possessore di mantenere valido un certificato energetico rilasciato prima dell'entrata in vigore del presente decreto, sempre che non siano intervenute modifiche che abbiano cambiato la prestazione energetica dell'immobile stesso.

Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione

Come stabilito dal comma 3 dell'articolo 3: *"Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:*

- a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis;*
- b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;*
- d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*
- e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;*
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose".*

Per quanto concerne la lettera "a" si tratta di immobili soggetti al vincolo culturale e paesaggistico, cioè edifici soggetti a vincoli che divengono oggetto di interventi di riqualificazione energetica, interventi che potrebbero portare ad una alterazione del loro carattere e aspetto con riferimento agli aspetti storici, artistici, paesaggistici. Si ricorda che tali interventi, ad ogni modo, devono essere vagliati dalle autorità competenti e devono rispettare gli obblighi di legge.

Per la lettera "b" si tratta di fabbricati industriali nei quali non è nemmeno considerato l'impianto di riscaldamento: si pensi ad esempio a magazzini per deposito di materiali, nei quali non è necessario garantire un confort abitativo e non è prevista un'attività permanente di persone. Oppure può trattarsi di ambienti riscaldati dal processo produttivo. Per questa tipologia di fabbricati, quindi, date le sanzioni previste, è utile documentare, con una perizia rilasciata da un tecnico abilitato, la sussistenza della mancanza dell'APE

Per quanto riguarda la lettera "c", si tratta di fabbricati agricoli non residenziali, totalmente sprovvisti di un impianto di climatizzazione di riscaldamento o di raffrescamento e di condizionamento d'aria.

Per la lettera "d" si tratta di fabbricati cosiddetti "isolati" con una superficie complessiva inferiore ai 50 metri quadrati.

Per quanto concerne la lettera "e", la disposizione esclude tutti gli edifici non compresi nelle categorie abitative, turistiche, alberghiere, uffici e assimilati, ospedali, cliniche, case di cura, commerciali, attività scolastica, attività industriale ed artigianale, edifici destinati ad attività ricreative. Pertanto, non devono avere l'APE, in quanto per il loro utilizzo standard non è richiesta l'installazione di sistemi di climatizzazione: i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli

Software

Contratti di Locazione

di Servizi CGN



Scadenario dei contratti
e degli adempimenti successivi



Calcolo convenienza cedolare secca



Aggiornamento ISTAT
del canone di affitto



Assistenza telematica gratuita
24 ore su 24

[Clicca qui](#)

impianti sportivi. Inoltre, si aggiungono gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, i ruderi, gli edifici inagibili, i fabbricati al grezzo, gli edifici marginali come portici, legnaie, ecc.

Atti senza effetti traslativi

Sono esclusi dagli obblighi di allegazione, di consegna, di informativa, ma non di dotazione, gli atti senza effetti traslativi a titolo gratuito (contratti di comodato).

Per il contratto di comodato, quindi, essendo un contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina in tema di Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto, è soggetto all'obbligo di allegazione, di consegna e di informativa. Tuttavia permane l'obbligo di dotazione: cioè l'immobile oggetto del contratto dovrebbe avere la propria APE

Obbligo di allegazione (articolo 6, commi 2 e 3, D.Lgs. 192/2005)

Il D.Lgs. 192/2005 prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per i seguenti atti:

- atto di trasferimento a titolo oneroso;
- nuovo contratto di locazione.

Non è prevista l'allegazione per gli atti traslativi a titolo gratuito.

Il comma 3 dell'articolo 6 della suddetta legge stabilisce che: *“Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'Attestato di Prestazione Energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari”*. Salvo prossime interpretazioni da parte del legislatore e/o dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che con il termine “copia” si intenda “esemplare”, cioè una copia dell'attestato originale che porti la firma in originale del certificatore. Nel caso di nuovo contratto di locazione, invece, dovrebbe essere sufficiente consegnare una copia dell'APE originale.

L'obbligo di allegazione, quindi, è funzionale all'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, nel caso in cui non vi sia l'obbligo di dotazione, non vi sarà nemmeno l'obbligo di allegazione.

Nel caso in cui l'APE sia già stato utilizzato per un atto di trasferimento, lo stesso si ritiene possa essere riallegato ad un altro atto di trasferimento, sempre che nel frattempo sia ancora valido temporalmente e sempre che non siano intervenute modifiche per le quali è stato necessario rilasciare un nuovo attestato.

Obbligo autonomo di consegna (articolo 6, commi 2 e 3, D.Lgs. n. 192/2005)

Quanto disposto dall'articolo 6, comma 2 del D.Lgs. n. 192/2005 prevede che *“Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità”*. Pertanto, è lecito aspettarsi che l'alienante e/o il locatore renda disponibile obbligatoriamente l'APE in caso di inizio delle trattative al potenziale acquirente/conducente e che lo consegni al termine delle medesime.

Obbligo di informativa (articolo 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005)

Il comma 3 dell'articolo 6 D.Lgs. n. 192/2005 stabilisce che *“Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'Attestato di Prestazione Energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 euro a 18.000 euro; la sanzione è da 1.000 euro a 4.000 euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689”*.

In detti contratti, quindi, deve essere inserita l'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarino di aver ricevuto tutte le informazioni in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (classe di riferimento, interventi da eseguire o che saranno eseguiti, comportamenti per il miglioramento energetico, ecc.) e di aver ricevuto la documentazione corredata dell'Attestato di Prestazione Energetica (consegna materiale di una copia dell'APE).

L'obbligo di informativa, quindi, riguarda gli atti di compravendita di fabbricati per i quali sussista la dotazione dell'APE e i nuovi contatti di locazione, esclusi ovviamente i contratti non soggetti a registrazione (durata inferiore ai 30 giorni).

Il ruolo dell'intermediario e l'obbligo di allegazione

Nel contesto della stipula di un atto (di cessione, di locazione, ecc.) per il quale è obbligatoria la presenza dell'APE, un intermediario (avvocato, notaio, commercialista, ecc.) incaricato dalle parti della stesura del testo e della registrazione del contratto, deve certamente fare attenzione affinché tale certificato sia presente e venga consegnato alle parti in causa. Ovviamente il professionista non è tenuto ad alcun controllo sul contenuto tecnico e sul merito dell'attestato; tuttavia dovrà verificare formalmente che il documento contenga tutte le informazioni necessarie:

- classe energetica;
- data di rilascio;
- termine di validità (10 anni);
- dati di identificazione catastale;
- indirizzo dell'immobile;
- generalità del possessore/proprietario;
- sottoscrizione del tecnico abilitato che lo ha redatto;
- dichiarazione d'indipendenza e d'imparzialità del tecnico abilitato;
- copia del documento d'identità del tecnico abilitato (in caso di presenza di libretto dell'impianto);
- gli interventi migliorativi necessari per perfezionare la prestazione energetica, la tempistica di realizzo e la nuova classe energetica raggiungibile.

Attenzione, quindi, se mancano alcune di queste informazioni, il proprietario dell'immobile è da considerarsi inadempiente e il contratto non è stipulabile fino a quando non si presenta un APE completo. Il comma 3, dell'articolo 15 del D.Lgs. 192/2005 così dispone: *“Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel*

decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un Attestato di Prestazione Energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale o la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti”.

L'incaricato alla registrazione del contratto, quindi, deve garantire il rispetto delle disposizioni di allegazione al fine di evitare l'applicazione delle sanzioni (che non lo coinvolgeranno, ma che coinvolgeranno i suoi clienti) nei confronti delle parti, deve informare le parti delle conseguenze dell'eventuale assenza del certificato, deve invitare le parti ad allegare l'atto e, in caso di reiterata richiesta delle parti di violare la prescrizione, il professionista può comunque procedere all'iter di stipula del contratto e inserire una clausola che evidenzia l'assenza dell'APE su specifica richiesta delle parti (onde evitare responsabilità civili o azioni di rivalsa nei suoi confronti).

Capitolo 3 – Le sanzioni

L'articolo 15 del D.Lgs. n. 192/2005 al comma 1 così dispone: *“L'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui all'articolo 8, 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445”.* Al comma 2 l'articolo prosegue: *“Le autorità competenti che ricevono i documenti di cui al comma 1 eseguono i controlli periodici e diffusi con le modalità di cui all'articolo 71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e applicano le sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6. Inoltre, qualora ricorrano le ipotesi di reato di cui all'articolo 76, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, si applicano le sanzioni previste dal medesimo articolo”.*

Ai commi 7, 8, 9 e 10 si prevedono le seguenti sanzioni:

- comma 7: *“In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, come previsto dall'articolo 6, comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro”;*
- comma 8: *“In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro”;*
- comma 9: *“In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro”;*
- comma 10: *“In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro”.*

Ai sensi del comma 3, articolo 6, D.Lgs. n. 192/2005: *“In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 euro a 18.000 euro; la sanzione è da 1.000 euro a 4.000 euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei*

contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689".

La norma, quindi, distingue in tre momenti l'eventuale sanzione: il caso di mancata dotazione, il caso di mancata allegazione ed il caso di mancata informativa dei parametri negli annunci. Le prime due hanno importi che vanno da un minimo di 3.000 euro ad un massimo di 18.000 euro (per i nuovi contratti di locazione la sanzione va da un minimo di 1.000 euro ad un massimo di 4.000 euro e, nel caso di durata della locazione inferiore ai 3 anni, la sanzione è ridotta della metà). La mancata informativa negli annunci ha importi minori con un minimo di 500 euro e un massimo di 3.000 euro.

Non è più prevista la nullità dell'atto in caso di assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, come disposto dalla prima stesura del Decreto Legge n. 63/2013, ma tale sanzione è stata sostituita dalla presente sanzione amministrativa pecuniaria. A riguardo, si presume che tutti gli atti stipulati, compresi tra il 4 agosto del 2013 (data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 63/2013) e la data di entrata in vigore del Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 (Destinazione Italia), nulli perché privi dell'APE siano "sanati" dalle parti (se ovviamente non è ancora incorsa la nullità dell'atto) con il pagamento della sanzione pecuniaria ora prevista per la mancata allegazione. Il pagamento della sanzione impedisce future possibili declaratorie di nullità.

Il comma 3, articolo 6 in commento, indica anche i soggetti preposti al controllo della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica: Guardia di Finanza ed Agenzia delle Entrate. Gli stessi soggetti sono preposti all'emissione della sanzione.

Il professionista incaricato alla registrazione che riceve un atto privo dell'APE, quando invece sarebbe obbligatorio allegarlo:

- non incorre in alcuna sanzione di carattere pecuniario;
- non è soggetto ad alcuna attività di accertamento, né è obbligato a denunciare l'omissione alla Guardia di Finanza o all'Agenzia delle Entrate;
- informa i soggetti attori del contratto degli obblighi previsti.

Sempre il comma 3 dell'articolo 6, D.Lgs. 192/2005 dispone che *"Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica entro quarantacinque giorni"*. Pertanto, è necessario considerare che:

- nell'atto traslativo o di locazione deve essere inserita la clausola con la quale l'acquirente e/o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le dovute informazioni e la documentazione inerente;
- all'atto traslativo o di locazione deve essere allegata l'APE;
- l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica obbliga all'applicazione della sanzione amministrativa;
- il pagamento della sanzione non esenta dall'obbligo di presentare la certificazione o la copia.

La norma qui in esame non indica, in ogni caso, a quali soggetti è necessario presentare l'atto entro 45 giorni:

- in quanto il professionista incaricato alla registrazione ha già presentato l'atto privo dell'APE e può solo integrare la documentazione tra gli allegati;
- la pubblica autorità che ha comminato la sanzione pecuniaria (Guardia di Finanza o Agenzia delle Entrate) può solo constatare il versamento dell'importo e l'integrazione della certificazione.

Ai sensi di quanto stabilito dalle Linee Guida, a rischiare le sanzioni sono il progettista, il direttore dei lavori, il proprietario (o detentore o amministratore di condominio), il tecnico manutentore e il costruttore.

Il progettista rischia una sanzione amministrativa variabile dal 30 al 70% della propria parcella in caso di emissione di un APE senza il rispetto dei criteri e delle metodologie indicate dal decreto e in caso di presentazione di documenti non veritieri.

Il direttore dei lavori rischia un'ammenda pari al 50% della parcella se non presenta in Comune l'asseverazione di conformità delle opere insieme alla dichiarazione di fine lavori. La sanzione diventa anche penale (reclusione fino a 6 mesi e 500 euro di multa) nel caso l'asseverazione di conformità delle opere, presentata in Comune, attesti in maniera falsa la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica.

Il proprietario (detentore/conducente o amministratore di condominio) che non mantiene in efficienza e non controlla gli impianti è punibile con una multa variabile dai 500 ai 3.000 euro.

Il tecnico manutentore che viene incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, se non esegue con perizia il suo compito rischia una sanzione amministrativa variabile da un minimo di 1.000 euro a un massimo di 6.000 euro.

Il costruttore, infine, che non consegna al proprietario l'originale dell'Attestato di Prestazione Energetica contestualmente alla consegna dell'immobile può incappare in una sanzione che arriva fino a 30.000 euro (sanzione minima 5.000 euro).

Capitolo 4 – L'Attestato di Prestazione Energetica

Con il Decreto Legge n. 63/2013 è stata dettata la disciplina di adeguamento del D.Lgs. n. 192/2005 alla Direttiva Comunitaria 2010/31/CE che ha sostituito la precedente Direttiva Comunitaria 2002/91/CE. Tale adeguamento normativo è stato necessario per porre termine alla procedura d'infrazione avviata dalla Commissione Europea proprio per il mancato recepimento della suddetta direttiva.

Con il D. L. M. n. 63/2013, quindi, viene soppresso l'Attestato di Certificazione Energetica e sostituito dall'Attestato di Prestazione Energetica, e nel contempo, vengono così riscritti l'articolo 1 (relativo alle finalità della norma), l'articolo 2 (che contiene tutte le definizioni), l'articolo 3 (con gli ambiti di intervento dell'attestato), l'articolo 4 (adozione di criteri generali di una metodologia di calcolo e requisiti della prestazione energetica), l'articolo 6 (che rubrica l'Attestato di Prestazione Energetica, il rilascio e l'affissione), l'articolo 11 (disciplina transitoria), l'articolo 13 bis (inserito in sede di conversione con le misure di accompagnamento), l'articolo 15 (con le sanzioni).

Con il decreto del 26 giugno 2015 vengono introdotte definitivamente le Linee Guida nazionali per l'APE.

Il comma 1-bis dell'articolo 2 del D.Lgs. 192/2005 così definisce: *“l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio come il documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica”*.

L'APE è un documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs. n. 192/2005, e del decreto del 26 giugno 2015, in cui vengono indicate le previsioni di quantità di energia consumata per un utilizzo standard dell'edificio: *“Ogni APE è redatto da un soggetto abilitato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n.75 e riporta obbligatoriamente, per l'edificio o per l'unità immobiliare pena l'invalidità:*

- *la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;*
- *la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile;*

- la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- le emissioni di anidride carbonica;
- l'energia esportata;
- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di qualificazione energetica.

Ogni APE riporta, inoltre, le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche”.

La valutazione è fatta da un esperto indipendente e qualificato, che definisce la classe energetica – compresa tra G (poco efficiente) e A4 (molto efficiente) – e indica le misure atte al miglioramento dell'efficienza energetica. Comprende, quindi, i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'immobile, i valori vigenti a norma di legge, i valori di riferimento, e i suggerimenti di corredo in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

L'articolo 2 del D.Lgs. n. 192/2005 definisce alla lettera C del comma 1, cos'è la prestazione energetica di un edificio, cioè la *“quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti”*.

L'APE, quindi, non è un documento totalmente diverso dal vecchio ACE, tuttavia pur percorrendone la strada ne potenzia le informazioni e lo integra di/con nuovi contenuti. L'articolo 6 sempre del medesimo Decreto Legislativo e non modificato dalla Linee Guida Nazionali, così dispone:

- al comma 1: *a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un Attestato di Prestazione Energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;*
- al comma 2: *nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità);*
- al comma 3: *nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'Attestato di Prestazione Energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di*

omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3.000 euro a 18.000 euro; la sanzione è da 1.000 euro a 4.000 euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica entro quarantacinque giorni. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689;

- *al comma 8: nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.*

Nello stesso articolo 6, inoltre, è stato dettato il ruolo di strumento di informazione che l'APE riveste per il proprietario, per l'acquirente/conducente, circa la prestazione energetica e il grado di efficienza. Fornisce cioè all'utente le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, e deve contenere tutti i dati che consentano ai "cittadini di valutare e confrontare edifici diversi", quindi, teoricamente poter scegliere l'edificio da acquistare/locare in base alla prestazione energetica.

Dall'articolo 4 del D.Lgs. n. 192/2005 che rimanda a decreti interministeriali per le modalità di applicazione di criteri generali della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche, si evince: "Con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e, per i profili di competenza, con il Ministro della salute e con il Ministro della difesa, acquisita l'intesa con la Conferenza unificata, sono definiti:

- *le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione ai paragrafi 1 e 2 dell'allegato I della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia, tenendo conto dei seguenti criteri generali:*
 - a) *la prestazione energetica degli edifici è determinata in conformità alla normativa tecnica UNI e CTI, allineate con le norme predisposte dal CEN a supporto della direttiva 2010/31/CE, su specifico mandato della Commissione europea;*
 - b) *il fabbisogno energetico annuale globale si calcola per singolo servizio energetico, espresso in energia primaria, su base mensile. Con le stesse modalità si determina l'energia rinnovabile prodotta all'interno del confine del sistema;*
 - c) *si opera la compensazione mensile tra i fabbisogni energetici e l'energia rinnovabile prodotta all'interno del confine del sistema, per vettore energetico e fino a copertura totale del corrispondente vettore energetico consumato;*
 - d) *ai fini della compensazione di cui al numero 3, è consentito utilizzare l'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili all'interno del confine del sistema ed esportata, secondo le modalità definite dai decreti di cui al presente comma;*
- *l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi, aggiornati ogni cinque anni, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, siano essi di nuova costruzione, oggetto di ristrutturazioni importanti o di riqualificazioni energetiche, sulla base dell'applicazione della metodologia comparativa di cui all'articolo 5 della direttiva 2010/31/UE, secondo i seguenti criteri generali:*
 - 1. *i requisiti minimi rispettano le valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, fondate sull'analisi costi benefici del ciclo di vita economico degli edifici;*

2. *in caso di nuova costruzione e di ristrutturazione importante, i requisiti sono determinati con l'utilizzo dell' "edificio di riferimento", in funzione della tipologia edilizia e delle fasce climatiche;*
3. *per le verifiche necessarie a garantire il rispetto della qualità energetica prescritta, sono previsti dei parametri specifici del fabbricato, in termini di indici di prestazione termica e di trasmittanze, e parametri complessivi, in termini di indici di prestazione energetica globale, espressi sia in energia primaria totale che in energia primaria non rinnovabile”.*

Le metodologie descrittive stabilite dalla Direttiva 2010/31/UE e successivi decreti, sono dettate al fine di definire le modalità di progettazione, installazione, esercizio, manutenzione ed ispezione degli impianti termici (invernali ed estivi), come disposto al comma 1-bis, sempre del predetto articolo 4: *“con uno o più decreti del Presidente della Repubblica ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono aggiornate, in relazione all'articolo 8 e agli articoli da 14 a 17 della direttiva 2010/31/UE, le modalità di progettazione, installazione, esercizio, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici...”.*

La prestazione energetica è così specificata dalle Linee Guida Nazionali:

“Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell’immobile è espressa attraverso l’indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EPgl,nren , definito al paragrafo 3.3, dell’Allegato 1, del decreto sui requisiti minimi di cui all’articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005 (di seguito solo “decreto requisiti minimi”).

Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva (EPH,nren ed EPC,nren), per la produzione di acqua calda sanitaria (EPW,nren), per la ventilazione (EPV,nren) e, nel caso del settore non residenziale, per l’illuminazione artificiale (EPL,nren) e il trasporto di persone o cose (EPT,nren). Pertanto esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell’edificio in esame. L’indice è espresso in kWh/m2anno in relazione alla superficie utile di riferimento come definita all’Allegato A del decreto legislativo.

La determinazione dell’indice di prestazione energetica per l’illuminazione degli ambienti e dell’indice di prestazione energetica per il trasporto di persone o cose è obbligatoria per gli immobili appartenenti alle categorie E.1, limitatamente a collegi, conventi, case di pena e caserme, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, e E.7, come definite all’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412, di seguito D.P.R. 412/93.

L’APE pone nella massima evidenza i servizi energetici presi in considerazione per la valutazione, riportando questa informazione negli appositi spazi e nelle note.

Per le finalità di cui al capitolo 1, si ritiene di fondamentale importanza che l’APE, oltre a fornire l’indice di prestazione energetica globale (EPgl), riporti anche informazioni sui contributi dei singoli servizi energetici che concorrono a determinarlo (EPH, EPW, EPV, EPC, EPL, EPT), in conformità con le definizioni e disposizioni del decreto legislativo e dell’Allegato 1, paragrafo 3.3, del decreto requisiti minimi. Tali indici sono, a loro volta, la sintesi di diversi parametri e caratteristiche dell’edificio e degli impianti. In particolare:

- *EPH, indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, deriva dall’indice della capacità dell’involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il riscaldamento (EPH,nd: indice di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale dell’edificio) e dal rendimento dell’impianto di riscaldamento (H: rendimento medio stagionale dell’impianto di riscaldamento);*
- *EPC, indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva, deriva dall’indice della capacità dell’involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento (EPC,nd: indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva dell’edificio) e dal rendimento dell’impianto di raffrescamento (C: rendimento medio stagionale dell’impianto di raffrescamento).*

È evidente che in entrambe le situazioni, climatizzazione invernale ed estiva, lo stesso indice di prestazione EP si può raggiungere con diverse combinazioni del fabbisogno EPnd e dell'efficienza dell'impianto.

Per il cittadino, proprietario o conduttore dell'immobile, è importante disporre di queste informazioni al fine di conoscere come la qualità dell'involucro edilizio e degli impianti contribuiscono al raggiungimento del livello di prestazione globale al fine di poter mettere "a fuoco" le più significative carenze energetiche dell'immobile e orientare le priorità di intervento.

Poiché nella grande maggioranza degli edifici esistenti, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, le criticità si presentano in riferimento all'involucro edilizio, l'APE di cui alle presenti linee guida dedica particolare attenzione alla prestazione energetica di tale elemento".

Nel caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui sopra, 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 come indicato nel comma 5 dell'articolo 6 e dalle Linee Guida Nazionali: *"L'Attestato di Prestazione Energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi 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 dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'Attestato di Prestazione Energetica 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 previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'Attestato di Prestazione Energetica".*

L'APE ha una la validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Ai fini della correttezza compilativa e del perdurare della validità, sono allegati, in originale o in copia, i libretti di impianto. Tali libretti non sono obbligatori come parte integrante dell'APE, anche se è opportuna la loro allegazione.

La validità dell'Attestato di Prestazione Energetica pertanto rimane immutata:

- a seguito dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento delle linee guida nazionali;
- a seguito di aggiornamento dello stesso, che può avvenire ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei seguenti termini: ad ogni intervento migliorativo che riqualifichi almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile, ad ogni intervento migliorativo che riqualifichi gli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria con sistemi a rendimenti più alti di almeno 5 punti dai precedenti sistemi, ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.

Le Linee Guida Nazionali stabiliscono che:

"L'APE, tramite l'attribuzione agli immobili di specifiche classi prestazionali e di specifiche raccomandazioni per la riqualificazione energetica, è uno strumento di orientamento del mercato verso edifici a migliore qualità energetica. Un attestato correttamente compilato, consente agli utenti finali di valutare e comparare le prestazioni dell'edificio di interesse e di confrontarle con i valori tecnicamente raggiungibili in un corretto rapporto tra i costi di investimento e i benefici che ne derivano.

Le esperienze maturate con l'applicazione della direttiva 2002/91/CE a livello regionale, nazionale ed europeo, rilevano diversi sistemi di classificazione energetica degli edifici che, in alcuni casi, possono coprire anche aspetti di sostenibilità ambientale.

Nel seguito è fornita la metodologia di classificazione adottata a livello nazionale per il raggiungimento degli obiettivi posti dalla direttiva 2010/31/UE, in relazione allo stato del patrimonio edilizio nazionale, valutato nella sua globalità territoriale.

Rispetto alla preesistente normativa, sono state introdotte diverse novità poiché, come già indicato nel capitolo 2, per il cittadino, proprietario o conduttore dell'edificio, è importante conoscere come la qualità dell'involucro edilizio e degli impianti contribuiscano al raggiungimento del livello di prestazione globale, al fine di poter mettere "a fuoco" le più significative carenze energetiche dell'edificio e orientare le priorità di intervento.

La classe energetica dell'edificio è determinata sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio (EP_{gl,nren}) per mezzo del confronto con una scala di classi prefissate, ognuna delle quali rappresenta un intervallo di prestazione energetica definito.

La classe energetica è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe caratterizzata dall'indice di prestazione più elevato (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta la classe con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici). Un indicatore numerico, affiancato alla lettera A, identificherà i livelli di prestazione energetica in ordine crescente a partire da 1 (rappresentante del più basso livello di prestazione energetica della classe A). Un apposito spazio, se barrato, indicherà che si tratta di un "Edificio a energia quasi zero" come definito dall'Allegato 1, paragrafo 3.4 del decreto requisiti minimi.

La scala delle classi è definita a partire dal valore dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'edificio di riferimento (EP_{gl,nren,rif,standard} (2019/21)), calcolato secondo quanto previsto dall'Allegato 1, capitolo 3 del decreto requisiti minimi, ipotizzando che in esso siano installati elementi edilizi e impianti standard dell'edificio di riferimento, dotati dei requisiti minimi di legge in vigore dal 1° gennaio 2019 per gli edifici pubblici, e dal 1° gennaio 2021 per tutti gli altri. Tale valore è posto quale limite di separazione tra le classi A1 e B. Gli intervalli di prestazione che identificano le altre classi sono ricavati attraverso coefficienti moltiplicativi di riduzione/maggiorazione del suddetto valore (EP_{gl,nren,rif,standard} (2019/21)).

Ai fini della determinazione della classe energetica complessiva dell'edificio per la redazione dell'APE, in base a quanto suddetto, si procede come segue:

- a) si determina il valore di (EP_{gl,nren,rif,standard} (2019/21)), per l'edificio di riferimento secondo quanto previsto dall'Allegato 1, capitolo 3 del decreto requisiti minimi, dotandolo delle tecnologie standard, in corrispondenza dei parametri vigenti per gli anni 2019/21;*
- b) si calcola il valore di (EP_{gl,nren}) per l'immobile oggetto dell'attestazione e si individua la classe energetica da attribuire.*

Si evidenzia che ai fini della determinazione dei requisiti costruttivi di cui al decreto requisiti minimi, l'edificio di riferimento si considera dotato degli stessi impianti di produzione di energia dell'edificio reale. Differentemente, ai fini del calcolo dell'indice (EP_{gl,nren,rif,standard} (2019/21)) per la classificazione dell'edificio, esso si considera dotato degli impianti standard, escludendo quindi gli eventuali impianti a fonti rinnovabili presenti nell'edificio reale. Tale differenza è motivata dal fatto che nel caso del calcolo della prestazione energetica dell'immobile, riferirsi ad una tecnologia standard permette di valorizzare l'utilizzo di tecnologie più efficienti in termini energetici, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni e riqualificazioni, dando riscontro di tali scelte nella classe energetica conseguita. D'altro canto, nella definizione dei requisiti minimi costruttivi per gli edifici nuovi e sottoposti a ristrutturazione importante, riferirsi agli stessi impianti di produzione di energia dell'edificio reale permette di garantire che su di essi, indipendentemente dalla tecnologia, siano rispettati requisiti minimi di efficienza più sfidanti lasciando al contempo al progettista maggiore libertà di scelta".

Il professionista qualificato che rilascia un APE senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, a norma dell'articolo 15 comma 3 è punito con una sanzione da 700 a 4.200 euro: *“il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un Attestato di Prestazione Energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti”*.

Professionista qualificato

Solo i soggetti certificatori sono abilitati al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo quanto stabilito dal D.P.R. n. 75/2013, che definisce i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

All'articolo 2 si legge: *“Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo, sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori:*

- a) i tecnici abilitati, la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b);*
- b) gli Enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che esplicano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico e la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b);*
- c) gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, opere di ingegneria civile in generale e impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n. 99, o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17020, criteri generali per il funzionamento dei vari tipi di organismi che effettuano attività di ispezione, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico e la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b);*
- d) le società di servizi energetici (ESCO) di cui al comma 2, lettera a), che operano conformemente alle disposizioni di recepimento e attuazione della direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 5 aprile 2006, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico e la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b)”*.

Secondo quanto stabilito al punto a), nel comma 2 lettera b) si evince che il tecnico abilitato è *“un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, che di professionista libero od associato. I tecnici abilitati devono rispondere almeno a uno dei requisiti di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo”*.

Al comma 3 si legge che i tecnici abilitati sono soggetti in possesso di uno dei titoli di studio qui elencati: *“Il tecnico abilitato di cui alla lettera b) del comma 2, deve essere in possesso di uno dei titoli di cui alle lettere da a) ad e) del presente comma, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ove esistenti, e abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle specifiche competenze a esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente in tutti i campi sopra citati o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza, egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui e' richiesta la competenza. I titoli richiesti sono:*

- a) laurea magistrale conseguita in una delle seguenti classi: ((LM-4, da LM-20 a LM-35, LM-48, LM-53, LM-69, LM-71, LM-73)), di cui al decreto del Ministro dell'università e della ricerca in data 16 marzo 2007, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 157 del 9 luglio 2007, ovvero*

- laurea specialistica conseguita nelle seguenti classi: (4/S, da 25/S a 38/S, 54/S, 61/S, 74/S, 77/S, 81/S), di cui al decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica in data 28 novembre 2000, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 18 del 23 gennaio 2001, ovvero corrispondente diploma di laurea ai sensi del decreto del Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca in data 5 maggio 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 196 del 21 agosto 2004;
- b) laurea conseguita nelle seguenti classi: L7, L9, L17, L23, L25, di cui al decreto ministeriale in data 16 marzo 2007, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2007, ovvero laurea conseguita nelle classi: 4, 8, 10, 20, di cui al decreto ministeriale in data 4 agosto 2000, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 245 del 19 ottobre 2000;
- c) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico, in uno dei seguenti indirizzi e articolazioni: indirizzo C1 'meccanica, mecatronica ed energia' articolazione 'energia', indirizzo C3 'elettronica ed elettrotecnica' articolazione 'elettrotecnica', di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 88, ovvero, diploma di perito industriale in uno dei seguenti indirizzi specializzati: edilizia, elettrotecnica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgia, navalmeccanica, metal meccanica di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1961, n. 1222, e successive modificazioni;
- d) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico indirizzo C9 'costruzioni, ambiente e territorio', di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 88, ovvero diploma di geometra;
- e) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico indirizzo C8 'agraria, agroalimentare e agroindustria' articolazione 'gestione dell'ambiente e del territorio', di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 88, ovvero diploma di perito agrario o agrotecnico”.

Al comma 4 si aggiunge: “Il tecnico abilitato di cui alla lettera b) del comma 2, deve essere in possesso di uno dei titoli di cui alle lettere da a) a d) del presente comma, e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici, di cui al comma 5. Il soggetto in possesso di detti requisiti è tecnico abilitato esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici. I titoli richiesti sono:

- a) titoli di cui al comma 3, ove non corredati della abilitazione professionale in tutti i campi concernenti la progettazione di edifici e impianti asserviti agli edifici stessi;
- b) laurea magistrale conseguita in una delle seguenti classi: (LM-17, LM-40, LM-44, LM-54, LM-60, LM-74, LM-75, LM-79), di cui al decreto del Ministro dell'università e della ricerca in data 16 marzo 2007, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 157 del 9 luglio 2007, ovvero laurea specialistica conseguita nelle seguenti classi: (20/S, 45/S, 50/S, 62/S, 68/S, 82/S, 85/S, 86/S), di cui al decreto del Ministro dell'università e della ricerca scientifica e tecnologica in data 28 novembre 2000, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 18 del 23 gennaio 2001, ovvero corrispondente diploma di laurea ai sensi del Ministro dell'università e della ricerca in data 5 maggio 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 196 del 21 agosto 2004;
- c) laurea conseguita nelle seguenti classi: L8, L30, L21, L27, L32, L34, L35, di cui al decreto ministeriale in data 16 marzo 2007, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2007, ovvero laurea conseguita nelle classi: 7, 9, 16, 21, 25, 27, 32, di cui al decreto ministeriale in data 4 agosto 2000, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 245 del 19 ottobre 2000;
- d) diploma di istruzione tecnica, settore tecnologico, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 marzo 2010, n. 88, con indirizzi e articolazioni diversi da quelli indicati al comma 3, lettere c), d) ed e), ovvero diploma di perito industriale di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1961, n. 1222, e successive modificazioni, con indirizzi specializzati diversi da quelli indicati al comma 3, lettera c).

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti, a livello nazionale, da università, da organismi ed enti di ricerca, e da consigli, ordini e collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico di intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei

trasporti ed il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare; a livello regionale, i medesimi corsi sono svolti direttamente da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale con competenza in materia di certificazione energetica autorizzati dalle predette regioni e province autonome. Per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, i corsi sono svolti in base ai contenuti minimi definiti nell'Allegato 1. L'attestato di frequenza con superamento di esame finale è rilasciato dai soggetti erogatori dei corsi e degli esami".

Per essere un tecnico abilitato, legittimato al rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica, in sintesi è necessario possedere un titolo di studio (ad esempio laurea in ingegneria, in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metal meccanica, diploma di geometra, ecc.) congiuntamente all'iscrizione al relativo ordine professionale e all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi.

All'articolo 3 del presente decreto sono specificate le caratteristiche che garantiscono i criteri di indipendenza ed imparzialità del tecnico abilitato: *"Ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'Attestato di Certificazione Energetica, dichiarano:*

- a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;*
- b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.*

Al comma 1-bis. Qualora il tecnico abilitato sia dipendente e operi per conto di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza di cui al comma 1 si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi".

Con una dichiarazione da sottoscrivere all'atto della compilazione dell'APE, quindi, i tecnici abilitati garantiscono l'assenza di conflitto d'interessi cioè il non coinvolgimento nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado.

All'articolo 6, si sottolinea come: *"1. Per gli edifici già dotati di Attestato di Certificazione Energetica, sottoposti ad adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, l'eventuale aggiornamento dell'attestato di certificazione, di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, può essere predisposto anche da un tecnico abilitato, la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b), dell'articolo 2, dell'impresa di costruzione ovvero installatrice incaricata dei predetti adeguamenti".*

Le disposizioni del presente decreto all'articolo 4 vengono assegnate alle Regioni ed alle Province autonome:

- 1. Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo, fermo restando quanto disposto dal comma 3, le disposizioni del presente decreto si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti regionali.*

2. *Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo, per promuovere la tutela degli interessi degli utenti attraverso una applicazione omogenea della predetta norma sull'intero territorio nazionale, nel disciplinare la materia le regioni e le province autonome nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario nonché dei principi fondamentali della direttiva 2002/91/CE e desumibili dal decreto legislativo, possono:*
- a) *adottare un sistema di riconoscimento dei soggetti abilitati di cui all'articolo 2 a svolgere le attività di certificazione energetica degli edifici, nel rispetto delle norme comunitarie in materia di libera circolazione dei servizi;*
 - b) *a)-bis riconoscere, quali soggetti certificatori, i soggetti che dimostrino di essere in possesso di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, di specifico corso di formazione per la certificazione energetica degli edifici, attivato precedentemente alla data di entrata in vigore del presente decreto e comunque conforme ai contenuti minimi definiti nell'allegato 1;*
 - c) *promuovere iniziative di informazione e orientamento dei soggetti certificatori e degli utenti finali;*
 - d) *promuovere attività di formazione e aggiornamento dei soggetti certificatori;*
 - e) *monitorare l'impatto del sistema di certificazione degli edifici in termini di adempimenti burocratici, oneri e benefici per i cittadini;*
 - f) *predisporre, nell'ambito delle funzioni delle regioni e degli enti locali di cui all'articolo 9 del decreto legislativo, un sistema di accertamento della correttezza e qualità dei servizi di certificazione di cui all'articolo 5, direttamente o attraverso enti pubblici ovvero organismi pubblici o privati di cui sia garantita la qualificazione e indipendenza, e assicurare che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti interessati al servizio;*
 - g) *promuovere la conclusione di accordi volontari ovvero di altri strumenti al fine di assicurare agli utenti prezzi equi di accesso a qualificati servizi di certificazione energetica degli edifici;*
 - h) *ai fini del comma 2, le regioni e le province autonome che alla data di entrata in vigore del presente decreto abbiano già provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, adottano misure atte a favorire un graduale ravvicinamento dei propri provvedimenti anche nell'ambito delle azioni di coordinamento tra lo Stato le regioni e le province autonome, di cui al decreto ai sensi dell'articolo 6, comma 9, del decreto legislativo. Le regioni e le province autonome provvedono affinché sia assicurata la coerenza dei loro provvedimenti con i contenuti del presente decreto”.*

Molte regioni hanno provveduto a dettare specifiche norme per i requisiti dei tecnici abilitati istituendo appositi Albi e/o Registri.

All'articolo 5: *“i Criteri di controllo della qualità del servizio di certificazione energetica: 1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano procedono ai controlli della qualità del servizio di certificazione energetica reso dai Soggetti certificatori attraverso l'attuazione di una procedura di controllo congruente con gli obiettivi del decreto legislativo e le finalità della certificazione energetica, coerentemente agli indirizzi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera e). Ove non diversamente disposto da norme regionali i predetti controlli sono svolti dalle stesse autorità competenti a cui sono demandati gli accertamenti e le ispezioni necessari all'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia nell'esercizio e manutenzione degli impianti di climatizzazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, del decreto legislativo.*

2. *Ai fini del comma 1, i controlli sono prioritariamente orientati alle classi energetiche più efficienti e comprendono tipicamente:*

- a) *l'accertamento documentale degli attestati di certificazione includendo in esso anche la verifica del rispetto delle procedure;*
- b) *le valutazioni di congruità e coerenza dei dati di progetto o di diagnosi con la metodologia di calcolo e i risultati espressi;*
- c) *le ispezioni delle opere o dell'edificio”.*

Come leggere l'Attestato di Prestazione Energetica

Grazie all'APE si acquisisce una valutazione globale dello stato dell'edificio sotto il profilo energetico. La valutazione è effettuata da un esperto indipendente che indica anche gli interventi di risanamento e di riduzione del consumo energetico. L'Attestato di Prestazione Energetica ha una validità di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che interessa l'edificio certificato.

Per effettuare un'APE è necessario che il proprietario dell'immobile fornisca al tecnico abilitato i seguenti documenti:

- visura catastale dell'edificio;
- estremi del proprietario dell'immobile;
- planimetria catastale dell'edificio;
- libretto d'impianto nel caso l'edificio sia provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

Il tecnico quindi procede con un sopralluogo da cui dovrà evincere i dati caratteristici dell'immobile:

- stratigrafica e spessore delle pareti esterne ed interne, del solaio e della pavimentazione dell'edificio;
- dati geometrici e caratteristiche costruttive degli infissi, distinguendo sia i dati relativi al telaio che quelli relativi alle superfici vetrate;
- dati geometrici e termo fisici caratteristici delle porte interne ed esterne;
- dati caratterizzanti gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento, qualora presenti, con particolare attenzione al sistema di produzione del calore o del raffrescamento, sistema di distribuzione, sistema di regolazione e sistema di emissione dell'impianto;
- verifica dei dati geometrici riportati in planimetria o ricostruzione della planimetria, qualora quest'ultima non fosse resa disponibile, con particolare attenzione ai vani adiacenti alle pareti perimetrali esterne, ai vani confinanti superiormente ed inferiormente all'edificio, ad oggetti, ostacoli ombreggianti, edifici nelle adiacenze, orientamento e ponti termici rilevabili.

Una volta raccolti tutti i dati, il tecnico potrà compilare l'attestato indicando gli indici di prestazione energetica e gli interventi migliorativi quali: coibentazione delle pareti esterne (cappotto esterno o interno); sostituzione degli infissi, sostituzione dell'impianto di caldaia a gas, coibentazione dei pavimenti e dei soffitti, installazione di impianti solari termici per la produzione di energia termica per acqua calda sanitaria o di integrazione al riscaldamento o al raffrescamento, installazione di pompe di calore ad alta efficienza, miglioramento del sistema di regolazione, installazione di valvole termostatiche, sostituzione di sistemi di illuminazione, installazione di impianto solare fotovoltaico, ecc.

L'APE, quindi, è un'opportunità per conoscere meglio l'edificio e gestirlo con minor spesa.

Ad ogni edificio viene assegnata una classe che va da G (peggiore) ad A4 (migliore). La classe energetica è importante ma non è il fattore più importante: i valori, infatti, oscillano in funzione di molte variabili (zona, forma, dimensioni, orientamento, caratteristiche, ecc) e quindi la classe non può essere utilizzata come unico paragone tra edifici. Ad esempio: un appartamento in classe F probabilmente "consuma" meno di una villetta in classe F.

Sicuramente, il dato più importante è l'indice di prestazione energetica globale che rappresenta il consumo di gas, acqua calda ed elettricità al metro quadro di superficie per anno. È quindi un indice di prestazione energetica che corrisponde all'energia totale consumata ogni anno dall'edificio per metro quadro di superficie. L'indice cioè, determina quanta energia viene richiesta affinché l'edificio tocchi le condizioni di comfort per i servizi energetici presi in considerazione dal tipo di immobile.

La prestazione energetica dell'immobile viene espressa dall'Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile (EP_{gI,nren}) che comprende:

- la climatizzazione invernale (EPH,nren);
- la climatizzazione estiva (EPC,nren);
- la produzione di acqua calda sanitaria (EPW,nren);
- la ventilazione (EPV,nren);
- l'illuminazione artificiale 3 (EPL,nren), per gli immobili non residenziali;
- il trasporto di persone o cose (EPT,nren), per gli immobili non residenziali.

L'unità di misura per prestazioni relative ad edifici residenziali è il kWh/m² anno.

Ipotizziamo che il costo base di un kWh di un dato edificio sia di 0,12 euro: per saper quanto consuma tale immobile e quanto spende l'occupante, è sufficiente moltiplicare l'indice di prestazione energetica per la superficie dell'edificio e per il costo base di 1 kWh (0,12 euro).

La spesa teorica è quindi una moltiplicazione di tre fattori:

indice EP_g,nren X metri quadri X 0,12 euro.

Quanto ottenuto è una rappresentazione teorica delle prestazioni energetiche, perché il reale prezzo pagato per le bollette è soggetto ad oscillazioni legate alle abitudini di consumo dell'utilizzatore, alla tassazione dell'energia, alla posizione dell'immobile, al clima, alla latitudine, alla superficie esposta, ai ponti termici, alle trasmittanze, alle perdite per ventilazione, ecc.

Le classi energetiche

Per una migliore efficacia comunicativa, è stato ritenuto opportuno affiancare ad una rappresentazione grafica diretta (le lunette) un sistema di valutazione a classi.

La classe energetica di un edificio è attribuita all'edificio sulla base di un intervallo convenzionale di riferimento che colloca la prestazione complessiva. Essa è contrassegnata da un valore che va da A4 (più efficiente) a G (meno efficiente). All'interno di ogni classe ci possono essere delle maggiori specificazioni. Ogni specificazione rappresenta dei singoli servizi energetici: riscaldamento, illuminazione, acqua calda sanitaria, raffrescamento, ecc.

La scelta del sistema a classificazioni è sicuramente un importante parametro riassuntivo della prestazione energetica complessiva e un valido riferimento per le informazioni fornite ai cittadini.

APE nel condominio

Ai sensi dell'articolo 6 comma 2 del D.Lgs. 192/2005, l'Attestato di Prestazione Energetica è riferito alla singola unità immobiliare. Tuttavia, la certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi su una certificazione comune all'intero edificio.

Nel caso di una pluralità di unità immobiliari, in un edificio multipiano, si può prevedere una certificazione originaria comune riferita all'intero edificio, sia in presenza di impianti termici in comune sia in presenza di impianti termici autonomi.

Capitolo 5 – Riepilogo finale

L'Attestato di Prestazione Energetica è redatto ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e vale per 10 anni (salvo aggiornamento dovuto ad interventi strutturali o di riqualificazione che modifichi la classe energetica).

L'APE deve essere allegato ai contratti di compravendita, ai nuovi contratti di locazione.

L'APE deve essere allegato al contratto stipulato, consegnato alle parti attrici del contratto nonché menzionato in una specifica clausola contrattuale.

Gli edifici esclusi dalla dotazione dell'APE sono: fabbricati isolati, fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo, fabbricati agricoli, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali, luoghi di culto, ruderi, fabbricati al grezzo, marginali o inagibili, immobili soggetti al vincolo culturale e paesaggistico.

Sanzioni:

- sanzione per mancata dotazione, allegazione, consegna, nel contratto da un minimo di 3.000 euro ad un massimo di 18.000 euro (per contratti di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta della metà);
- sanzione per mancata informativa: da un minimo di 1.000 euro ad un max di 4.000 euro.

Professionisti abilitati al rilascio dell'attestato: sono i tecnici in possesso del titolo di studio (laurea in ingegneria, architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metalmeccanica, diploma di geometra...) congiuntamente all'iscrizione al relativo ordine professionale e all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici oppure congiuntamente all'attestato di frequenza relativo a specifici corsi di formazione (nazionali e/o regionali) per il rilascio della certificazione energetica degli edifici.

Lettura API: indice EPgl,nren X metri quadri X costo base per kWt (0,12 euro)

Classe energetica da A4 (maggiore efficienza) a G (poca efficienza).