

8 agosto 2013 11:39

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'e' e quando serve

di [Rita Sabelli](#)

Ultimi aggiornamenti: 30/12/2014 e 1/10/2015

Il dl 63/2013 diventato legge 90/2013 ha riscritto parte del D.lgs. 192/2005 (il decreto sul rendimento energetico nell'edilizia) introducendo, tra le altre cose, una nuova certificazione energetica degli edifici, ovvero l'APE (attestazione di prestazione energetica) in sostituzione dell'ACE (attestato di certificazione energetica).

Il decreto detta anche nuove norme sull'efficienza energetica degli edifici (nuovi od oggetto di ristrutturazione), adeguando la normativa italiana a quella europea e piu' precisamente recependo la Direttiva 2010/31/UE cosi' da evitare di aggravare la procedura di infrazione avviata dalla commissione europea nei nostri confronti nel settembre 2012.

A tal proposito è stato emanato a Luglio 2014 un piano d'azione allo scopo di migliorare l'efficienza energetica degli edifici e aumentare il numero di edifici ad energia "quasi zero" (con fabbisogno energetico molto basso coperto da energia da fonte rinnovabile prodotta in loco).

La nuova attestazione APE e' entrata in vigore fin da Giugno 2013, ma fino ad oggi veniva redatta secondo i "vecchi" criteri previsti per l'ACE. Dal 1 Ottobre 2015, grazie all'entrata in vigore di nuovi decreti del Min.svil.economico, i criteri sono stati rivisti e l'APE è redatta secondo un modello unico nazionale con uniformi metodologie di calcolo dei valori contenuti. Le classi energetiche passano da sette a dieci (da A4, la migliore, a G, la peggiore).

E' bene sapere comunque che il DI 63/2013 si applica in tutte le regioni e province autonome che non si sono ancora adeguate alla direttiva 2010/31/UE. Le normative regionali, quindi, "superano" quella nazionale solo se emesse in conformita' a tale direttiva.

Altra novita', anche questa introdotta da Giugno 2013 per porre rimedio ad una procedura europea di infrazione avviata nel 2006 nei nostri confronti per la quale siamo stati recentemente condannati dalla Corte di Giustizia europea (sentenza 13/6/2013), e' la reintroduzione -o meglio la definitiva e completa introduzione- dell'obbligo di allegare le attestazioni di efficienza energetica ai contratti di trasferimento della proprietà dell'immobile a titolo oneroso (compravendita) e ai contratti di affitto di interi edifici.

In caso di mancato rispetto di tale obbligo scatta una sostanziosa sanzione (non più, dal 24/12/2013, la nullità del contratto). Per i contratti di affitto di singole unità immobiliari l'obbligo di allegazione non c'e', ma possono scattare sanzioni se l'attestazione non viene consegnata all'inquilino (con apposizione di una specifica clausola sul contratto).

Ma vediamo le regole piu' nel dettaglio.

Indice scheda

[NORME ENERGETICHE PER EDIFICI NUOVI OD OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE](#)

[LA CERTIFICAZIONE "APE" \(cos'è, quando serve, come ottenerla\)](#)

[ADEMPIMENTI IN CASO DI LOCAZIONE O VENDITA DELL'IMMOBILE](#)

[SANZIONI E CONTROLLI](#)

[LA NUOVA BANCA DATI "SIAPE"](#)

[FONTI NORMATIVE](#)

[NORME ENERGETICHE PER EDIFICI NUOVI OD OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE](#)

Il decreto della nuove norme in materia di prestazioni energetiche degli edifici NUOVI od oggetto di ristrutturazioni importanti, norme generali che dovranno essere completate da decreti attuativi.

Dal 1/10/2015 sono definiti tutti i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici nuovi e in ristrutturazione, ed è data per la prima volta definizione tecnica all'edificio a "energia quasi zero". La normativa in questione (uno dei decreti del Min.svil.ec.del 26/6/2015) definisce i criteri tecnici e le normative Uni di riferimento.

Si ricorda che gli obiettivi sono: a partire dal 31/12/2018 tutti i nuovi edifici pubblici, scuole comprese, dovranno essere ad energia "quasi zero"; dal 1/1/2021 dovranno esserlo TUTTI gli edifici di nuova costruzione. Si vedano in proposito il D.lgs. 102/2014 e il Dm 17/7/2014 (Piano d'azione per l'efficienza energetica 2014).

Ricordiamo inoltre che già dal 1/1/2012 tutti gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione devono coprire almeno il 20% dei propri consumi con le energie rinnovabili. Questa percentuale diventerà del 50% dal 2017 (vedi allegato 3 del D.lgs. 28/2011).

LA CERTIFICAZIONE "APE"

Cos'e'

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e' un documento che certifica la prestazione energetica -ovvero il fabbisogno energetico- di un edificio attraverso specifici descrittori (dati, grafici, etc.) e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Il fabbisogno energetico dell'edificio e' la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria, rispetto ad un uso standard, per i vari bisogni energetici dell'edificio (climatizzazione invernate ed estiva, preparazione acqua calda, ventilazione, etc.). Il dato tiene conto anche dell'isolamento dell'edificio e delle caratteristiche degli impianti.

Dal 1/10/2015 col nuovo modello di APE uniforme in tutto il territorio nazionale, la certificazione esprime la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, espressa con indici di prestazione (kWh al metro quadro). Viene anche riportata la prestazione energetica degli impianti presenti (distinta per fonti energetiche utilizzate), l'energia eventualmente esportata e le emissioni di CO2 annue.

Uno dei dati presenti di grossa utilità valutativa e comparativa e' la classe energetica che per il nuovo APE può variare da A4 (classe più alta, con consumi più bassi) a G (classe più bassa, consumi più alti).

L'attestazione APE può riferirsi a più unità immobiliari facenti parte del medesimo edificio, se le stesse hanno la stessa destinazione d'uso, la stessa situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, se presenti, dallo stesso impianto termico di climatizzazione invernale e dallo stesso sistema di climatizzazione estiva.

L'APE ha validità massima di dieci anni a partire dal rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La durata decennale e' subordinata al rispetto delle norme di controllo, manutenzione e adeguamento di tutti i sistemi termici dell'edificio, impianti termici compresi. Al fine di verificare tali adempimenti i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato APE.

E' redatto da esperti qualificati (tecnici certificatori) sulla base di disposizioni normative specifiche.

Il nuovo modello di riferimento è, dal 1/10/2015, contenuto nell'Appendice B del DM Min.sviluppo economico del 26/6/2015

(http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/DM_Linee_guida_APE_appendiceB.pdf).

Da tener conto che le attestazioni redatte secondo le regole vigenti fino al 1/10/2015 (linee guida del 2009) sono valide fino alla loro naturale scadenza. Le nuove regole valgono per quelle redatte a partire dal 1/10/2015.

Quando serve

L'attestazione APE deve essere rilasciata per gli edifici nuovi e nei casi di ristrutturazione importante prima del rilascio del certificato di agibilità. Si intendono per lavori di "ristrutturazione importante" gli interventi edilizi di qualsivoglia tipo (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo) che riguardano almeno il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono (esempi: rifacimento pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture).

Deve inoltre essere prodotta in tutti i casi in cui l'immobile venga ceduto a terzi per affitto, vendita o altro trasferimento a titolo oneroso di diritto reale su di esso (usufrutto, uso, abitazione, etc.). Cio' per contratti posti in essere dal 6/6/2013, pena il pagamento di una sostanziosa sanzione (vedi piu' avanti).

Per gli edifici aperti al pubblico con superficie superiore a 500 mq dotati di APE, lo stesso va affisso all'ingresso dell'edificio o comunque in un luogo ove sia ben visibile al pubblico. Per gli edifici della pubblica amministrazione che non si erano ancora muniti della certificazione c'e' stato tempo fino al 3/12/2013 (180 giorni dal 6/6).

Come ottenerla

Nel caso di nuovo edificio l'attestazione APE e' rilasciata dal costruttore, sia esso committente o impresa costruttrice che opera direttamente. Per gli edifici gia' esistenti deve invece essere prodotta dal proprietario dell'immobile che la ottiene rivolgendosi ad un tecnico abilitato (i cosiddetti certificatori energetici le cui funzioni sono dettate dal Dpr 75/2013).

Si puo' trattare di liberi professionisti (geometri, architetti, etc.) o di tecnici dipendenti da enti pubblici o privati che operano nel settore dell'energia e dell'edilizia.

Il certificatore dovrà, prima di rilasciare l'attestazione, fare obbligatoriamente almeno un sopralluogo presso l'immobile. Una volta redatta l'attestazione dovrà inoltrarne copia alla Regione (o provincia autonoma) sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e poi consegnarla, entro 15 giorni, al richiedente. Hanno valore di dichiarazioni sostitutive di atto notorio anche le attestazioni sottoscritte con firma digitale.

Il modello di riferimento è, dal 1/10/2015, contenuto nell'Appendice B del DM Min.sviluppo economico del 26/6/2015

(http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/DM_Linee_guida_APE_appendiceB.pdf).

Da tener conto che le attestazioni redatte secondo le regole vigenti fino al 1/10/2015 (linee guida del 2009) sono valide fino alla loro naturale scadenza. Le nuove regole valgono per quelle redatte a partire dal 1/10/2015.

ADEMPIMENTI IN CASO DI LOCAZIONE O VENDITA DELL'IMMOBILE

Come gia' detto, quando si cede l'immobile in affitto o lo si vende (o si cede a titolo oneroso in usufrutto, uso od abitazione), e' obbligatorio munirsi della certificazione energetica e consegnarla all'inquilino o acquirente (o usufruttuario che sia).

Piu' precisamente il proprietario dell'immobile deve rendere disponibile la certificazione al potenziale acquirente o inquilino fin dalla fase di trattativa.

Gli stessi annunci di vendita o locazione che vengono pubblicati sui mezzi di comunicazione devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare e la corrispondente classe energetica (sono escluse solo le locazioni di durata fino a 4 mesi).

Dal 1/10/2015 inoltre gli annunci, con esclusione di quelli via internet e a mezzo stampa, devono contenere una sorta di "etichetta energetica" come la si vede a questo

link (http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/DM_Linee_guida_APE_appendiceC.pdf).

Se la vendita o la locazione avvengono prima della costruzione dell'edificio, il venditore o locatario deve comunque fornire informazioni sulla futura prestazione energetica e produrre l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilita'.

Nel contratto di cessione (compravendita, affitto, etc.) deve essere riportata un'apposita clausola con la quale l'acquirente, l'inquilino o comunque la parte a cui l'immobile viene ceduto dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio, comprensiva dell'attestato APE.

Per i contratti di trasferimento di proprieta' o altro diritto reale a titolo oneroso (tipicamente la compravendita) e per i nuovi contratti di affitto -esclusi quelli relativi a singole unita' immobiliari- e' obbligatorio anche allegare l'attestazione, in originale o in copia.

E' dal 24/12/2013 che l'obbligo non vige più sia per le donazioni sia, come già detto, per i contratti di affitto di singole unità immobiliari; per questi ultimi però rimane l'obbligo di consegnare la documentazione all'inquilino e di inserire nel contratto la clausola di avvenuta consegna.

Sempre dal 24/12/2013, inoltre, non scatta più la nullità dei contratti in caso di mancato rispetto dell'obbligo di allegazione, ma "solo" la sanzione amministrativa (vedi più avanti).

ATTENZIONE! Una nota interpretativa del Notariato ha chiarito che l'obbligo di allegazione ai contratti, nel momento in cui vengono conclusi, riguarda essenzialmente la certificazione energetica e non i libretti di impianto, che non devono essere considerati "allegati" in senso stretto ma "documentazione di corredo". Tali libretti possono quindi essere consegnati all'acquirente o all'inquilino in un momento diverso, tipicamente prima della conclusione del contratto, al termine delle trattative. Il Notariato ha anche espresso parere riguardo all'obbligo di allegazione per tutti i contratti traslativi a titolo oneroso.

Qui le note interpretative del Notariato:

- la prima, con molti dettagli e chiarimenti, e' la nota del 7/8/2013

(http://www.notariato.it/it/primo-piano/studi-materiali/studi-materiali/contratti/020813_Prime_note_Segnalazione_novita_APE.pdf)

- la seconda, inerente specificatamente i libretti di impianto, e' del 9/9/2013.

- la terza, con un riepilogo aggiornato che specifica gli obblighi per ogni tipo di atto, e' del 20/6/2014
(http://www.nextville.it/repository/reteambiente/normativa/20614_consiglienotariatostudiogiugno.pdf)

SANZIONI E CONTROLLI

Se non si ottempera all'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione importante (vedi sopra) si rischia l'addebito di una sanzione variabile da 3.000 a 18.000 euro. A seconda dei casi il soggetto sanzionabile e' il costruttore o il proprietario dell'immobile, e la sanzione viene comminata dall'ente locale preposto (comune, provincia autonoma, regione).

Nel caso si ometta di inserire nei contratti la clausola di consegna (quando obbligatorio) o di allegare la certificazione (quando obbligatorio) la sanzione addebitabile alle parti, e per la quale esse sono responsabili in solido in parti uguali, varia da 3.000 a 18.000 euro

Per i contratti di affitto di singole unità immobiliari la sanzione (applicabile nel caso di mancata consegna all'inquilino, con relativa clausola sul contratto) varia da 1.000 a 4.000 euro (meta' se la locazione non supera i tre anni).

Se nell'annuncio di vendita o locazione mancano i dati sui parametri energetici dell'immobile la sanzione, a carico del responsabile dell'annuncio, varia da 500 a 3000 euro.

Per il tecnico/professionista che redige la certificazione APE in difformità rispetto alle norme la sanzione applicabile varia da 700 a 4200 euro.

Controlli e accertamenti

Fino all'entrata in vigore del D.lgs. 175/2014 di semplificazione fiscale (13/12/2014) la normativa prevedeva genericamente che i controlli fossero messi in atto dalla Guardia di Finanza e dall'Agenzia delle entrate all'atto della registrazione.

Considerate le molte difficoltà di applicazione la norma e' stata cambiata dal suddetto decreto prevedendo intese tra l'Agenzia delle entrate e il Ministero dello sviluppo economico per lo scambio telematico di dati contenuti negli archivi informatici dell'Agenzia stessa relativi a contratti registrati (anche telematicamente) fin dal 24/12/2013, al fine di individuare quelli irregolari e quindi sanzionabili. Delle attività di accertamento e contestazione si occuperà il Ministero dello sviluppo economico.

Si ricorda che su richiesta di almeno una delle parti (o di un suo avente causa) la sanzione può essere applicata al posto della nullità dei contratti prevista per le violazioni commesse PRIMA dell'entrata in vigore del DL 145/2013 (24/12/2013), a patto che la nullità non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

Attenzione! Il pagamento delle sanzioni amministrative relative alla mancata allegazione non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica al Ministero dello sviluppo economico entro 45 giorni.

LA NUOVA BANCA DATI "SIAPE"

Entro l'inizio del 2016 dovrà essere attivato un sistema informativo comune denominato SIAPE, una banca dati nazionale dei dati relativi alle attestazioni Ape, agli impianti termici e ai relativi controlli e ispezioni, alimentata dalle Regione e Province autonome sulla base delle attestazioni via via ricevute e registrate.

A questa banca dati si potrà accedere entro Aprile 2016 attraverso il sito dell'Enea (<http://www.enea.it/it>) che avrà una sezione dedicata all'APE con una guida e un opuscolo informativo.

FONTI NORMATIVE

- D.lgs. 192/2005 artt.1/2/3/4/5/6/15 modificati da
- DI 63/2013 diventato legge 90/2013 (recepimento della Direttiva 2010/31/UE), artt.1/13bis
- DI 145/2013 diventato legge 9/2014 art.1 commi 7/8

- D.lgs.175/2014 "semplificazione fiscale" art.34

Nota importante: la modifica introdotta dalla Legge di Stabilita' 2014 (Legge 147/2013 art.1 comma139 lettera a) che avrebbe teoricamente differito l'obbligo di allegazione a data futura -per la precisione l'emissione del decreto ministeriale che fissa i contenuti della nuova certificazione APE- e' stata abrogata in sede di conversione in legge del DI 145/2013.

- DM 26/6/2015 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (che adeguano dal 1/10/2015 il Dm 26/9/2009)

(http://sostonline.aduc.it/normativa/decreto+min+sviluppo+economico+26+2015+linee+guida_23407.php)

- DM 26/6/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici" (decreto requisiti minimi),

(http://sostonline.aduc.it/normativa/decreto+min+sviluppo+economico+26+2015+metodi_23412.php) che abroga e sostituisce il Dpr 59/2009 dal 1/10/2015 (vedi art. 16 comma 4bis D.lgs.192/2005).

- Risoluzione Agenzia delle entrate n.83/E del 22/11/2013

(<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/risoluzioni/archivio+risoluzioni/risoluzioni+2013/novembre+2013+risoluzioni/risoluzione+83e+del+22+novembre+2013/risoluzione+83e.pdf>) relativa alla registrazione dei contratti di locazione