

## **Quando è obbligatorio redigere la Certificazione Energetica:**

I casi in cui bisogna affidare l'incarico di redigere un [APE \(Attestato di Prestazione Energetica\)](#) sono diversi e spesso poco chiari perchè oggetto di numerose modifiche normative negli ultimi anni.

La Certificazione Energetica è richiesta nei seguenti casi (aggiornamento Ottobre 2014):

1. [Compravendita: trasferimenti a titolo oneroso \(es. rogito, permuta\)](#)
2. [Donazione: trasferimenti a titolo gratuito](#)
3. [Affitto di edifici o singole unità immobiliari](#)
4. [Annunci di vendita o affitto di unità immobiliari \(per determinare l'indice di prestazione energetica\)](#)
5. [Edifici di nuova costruzione al termine dei lavori.](#)
6. [Ristrutturazione importante quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro \(pareti e tetti\) dell'intero edificio.](#)
7. [Edifici pubblici ed aperti al pubblico.](#)
8. [Per tutti i contratti nuovi o rinnovati per gestione degli impianti termici o di climatizzazione di edifici pubblici.](#)

L'attestato va aggiornato in caso di lavori di riqualificazione o ristrutturazione che modificano la prestazione energetica dell'immobile, come ad esempio in caso di sostituzione degli infissi, della caldaia, posa di isolante, etc.

Nel caso in cui un immobile sia stato dotato prima del 06.06.2013 di ACE (attestato di certificazione energetica), non è necessario venga sostituito dall'APE (attestato di prestazione energetica). Mentre l'AQE ([attestato di qualificazione energetica](#)) non può sostituire l'APE.

### **1- Compravendita: trasferimenti a titolo oneroso (es. rogito, permuta)**

Prima del trasferimento dell'immobile e comunque sin dal momento della trattativa, il proprietario deve, a sue spese, far **redigere l'Attestato** e mostrarlo all'acquirente. Al momento del passaggio di proprietà, l'APE andrà consegnato al nuovo proprietario.

Nell'atto di vendita va apposta una **specifica clausola** con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Inoltre l'attestato di prestazione energetica (APE) **deve essere allegato** al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05).

Le [sanzioni](#) per il proprietario inadempiente sono variabili tra i € 3000 ed i € 18000. E' stata eliminata la nullità dell'atto in caso di mancata allegazione.

## **2 - Donazione: trasferimenti a titolo gratuito (usufrutto, assegnazione alloggi, etc)**

Nel D.Lgs 192/05 non si cita se in caso di trasferimento a titolo gratuito sia obbligatorio dotare l'immobile di APE ma secondo l'applicazione vigente (come indicato nello studio del [Notariato](#)), anche se non esistono specifiche sanzioni, **bisogna dotare l'immobile di APE anche in caso di donazione.**

In caso di eredità di un immobile nella [dichiarazione di successione](#) non bisogna redigere l'APE.

## **3-Affitto di unità immobiliari**

Nel nuovo contratto di locazione soggetto a registrazione va apposta una **specifico clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di prestazione energetica.** In caso di affitto di singole unità immobiliari l'APE può non essere allegato al contratto ma va comunque obbligatoriamente redatto.

Come in caso di compravendita, il proprietario (locatario) deve mostrare l'attestato di prestazione energetica durante le fasi di contrattazione e consegnarlo all'affittuario al momento della registrazione del contratto.

Le conseguenze sono particolarmente onerose, **se non si ha l'APE al momento della registrazione del contratto di affitto si incorre in una sanzione da euro 1.000 a euro 4.000.** Se la durata della locazione non eccede i tre anni, la sanzione è ridotta alla metà.

I controlli e le sanzioni possono essere commisurate dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Da alcuni mesi al momento della registrazione allo sportello dell'Agenzia delle Entrate, gli impiegati richiedono di visionare l'APE.

#### **4 - Annunci di vendita di unità immobiliari**

Su annunci immobiliari di vendita ed affitto di immobili, con qualsiasi mezzo d'informazione, deve essere inserita la prestazione energetica globale, la prestazione energetica dell'involucro e la classe energetica corrispondente. Approfondisci: [Cosa scrivere nell'annuncio sulla prestazione energetica](#).

Quindi, affinché l'annuncio contenga le informazioni in merito alle prestazioni energetiche, è necessario richiedere la redazione dell'attestato prima della pubblicazione. **Le sanzioni per il responsabile dell'annuncio arrivano a 3000 euro.** Approfondisci: [Sanzioni Certificazione Energetica](#)

#### **5-Nuova Costruzione**

La direttiva Europea e la legge nazionale sono molto severe sull'**obbligo di dotare un immobile di nuova costruzione di APE (Attestato di Prestazione Energetica)**. L'obiettivo è quello di controllare l'effettiva rispondenza alle normative sul risparmio energetico. L'acquirente può tutelarsi ricevendo prima del trasferimento della proprietà un documento asseverato che definisce la classe energetica.

La procedura prevede che al termine dei lavori, prima di richiedere il [certificato di agibilità](#), il costruttore consegni al comune diversi documenti tra i quali anche l'APE. L'attestato deve essere redatto da un **certificatore energetico indipendente** ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio (non può essere il progettista o il direttore dei lavori).

La procedura va compiuta anche in caso di "ristrutturazioni importanti" (interventi su una superficie maggiore del 25% dell'involucro) e interventi di "demolizione-ricostruzione".

In seguito interventi edili che prevedano la consegna di PdC, DIA, SCIA o CILA è obbligatorio che il direttore dei lavori o un tecnico incaricato consegnino l'AQE (**Attestato di Qualificazione Energetica**) per la fase di **collaudo e fine lavori**.

#### **6-Ristrutturazione importante**

Il concetto di "ristrutturazione importante" è una delle principali modifiche della L. 90/2013. Vengono considerati tali, interventi comunque denominati, che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'edificio.

I casi che rientrano in questa voce sono innumerevoli e potrebbero portare ad una sensibile modifica delle tecniche edilizie. Per fare un esempio ricadono in questo campo la **maggior parte dei**

**rifacimenti delle impermeabilizzazioni dei tetti, della verniciatura delle superfici esterne, etc.** Anche interventi che ricadono nella categoria "manutenzione ordinaria" possono essere ricondotti, dal punto di vista della normativa energetica, alla "ristrutturazione importante".

Ad ogni "ristrutturazione importante" bisognerà dotare l'immobile di APE.

### **7-Edifici pubblici ed aperti al pubblico**

In edifici pubblici ed aperti al pubblico con superficie maggiore di 500mq bisogna realizzare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) entro il 5 Ottobre 2013 (120 giorni dall'entrata in vigore del Decreto 63/2013). Dal 9 Luglio 2015 la soglia è diminuita a 250 mq. La norma prevede che l'attestato venga affisso all'ingresso dell'edificio.

Anche le **scuole**, entro i limiti prima descritti, devono dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **8-Contratti di gestione del clima in edifici pubblici**

In caso di nuovi contratti o rinnovi di gestione di impianti climatici in edifici pubblici bisogna dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica.

#### **Se l'immobile è già dotato di ACE**

Su questo punto la normativa è molto chiara: se un immobile è dotato di ACE (Attestato di Certificazione Energetica) in corso di [validità](#) (la validità si verifica nella prima pagina dell'attestato in alto a destra, salvo vengano fatti tutti i controlli della caldaia), rilasciato prima dell'entrata in vigore del DL 63/2013, cioè in data 06.06.2013, non è necessario dotare l'immobile di APE.

Ecco il testo di legge:

Art.6 comma 10 del [D.Lgs 192/05](#): *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.*

### **Casi di esclusione dell'APE**

I casi in cui non bisogna dotare l'immobile di un APE sono individuati dall'[art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005](#) e richiamati anche dall'appendice A del DM 26/06/2015

- 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 ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati salvo le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica.
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'[articolo 3 del d.P.R. 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.**
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile
- i fabbricati in costruzione "al rustico" o nello stato di "scheletro strutturale" purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile