

Ai gentili clienti
Loro sedi

APE nuove regole a partire dal 01.10.2015: attenzione alle sanzioni

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che **in data 01.10.2015** sono entrate in vigore **le nuove disposizioni riguardanti la certificazione energetica degli edifici**. Si ricorda che **l'APE è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario oltre che per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con una superficie utile totale, dal 9 luglio 2015, superiore a 250 mq**. In caso di inosservanza **delle disposizioni concernenti il nuovo APE sono applicabili le seguenti sanzioni**, ovvero: *i)* **il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica o l'APE senza rispettare i criteri e le metodologie richieste è punito con una sanzione da 700,00 euro a 4.200,00 euro**; *ii)* **il direttore dei lavori che non ha presentato al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'APE, prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione da 1.000,00 a 6.000,00 euro**; *iii)* **il costruttore o il proprietario che non provvede a fornire un APE per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti è punito con la sanzione da 3.000,00 euro a 18.000,00 euro**; *iv)* **il proprietario che in caso di vendita di edifici o di unità immobiliari non fornisce l'APE è punito con la sanzione da 3.000,00 euro a 18.000,00 euro**; *v)* **il proprietario che nel caso di nuovo contratto di locazione di edifici o di unità immobiliari non possiede l'APE è punito con la sanzione da 300,00 euro a 1.800,00 euro**; *v)* **in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, il**

responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500,00 euro e non superiore a 3.000,00 euro.

Premessa

Dal 01.10.2015 sono in vigore le disposizioni contenute nei tre DD.MM 26.6.2015, riguardanti la certificazione energetica degli edifici.

DECRETI IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Primo DM	E' stata aggiornata la metodologia di calcolo , nonché le prescrizioni e i requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e per quelli sottoposti a ristrutturazione.
Secondo DM	Riguarda gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici in funzione delle diverse tipologie di opere: <ul style="list-style-type: none">• nuove costruzioni;• ristrutturazioni importanti;• interventi di riqualificazione energetica. A partire dal 1° ottobre 2015, i progettisti sono tenuti ad adeguare le proprie relazioni ai nuovi schemi in modo da poter attestare la rispondenza del manufatto progettato alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.
Terzo DM	Sono state aggiornate le linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici (APE) , al fine di poter adottare un nuovo modello valido su tutto il territorio nazionale, con una metodologia di calcolo omogenea.

COSA E' L'APE (attestato di prestazione energetica)

L'APE è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario oltre che per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con una superficie utile totale, dal 9 luglio 2015, **superiore a 250 mq.**

Osserva

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. In particolare:

- nel **caso di nuovo edificio**, l'attestato è prodotto a cura del **costruttore**.
- nel **caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti**, l'attestato è prodotto a cura del **proprietario dell'immobile**.

Il proprietario dell'immobile **è tenuto a produrre l'APE nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari**.

A poter rilasciare l'Ape, dopo aver effettuato un sopralluogo dell'immobile, sono solo i soggetti qualificati:

- **tecnici qualificati**, singoli od associati;
- **Esco** (una Energy Service Company);
- tutti gli **enti e gli organismi in possesso dei requisiti** previsti dal Dpr 75/2015 ed **accreditati a livello nazionale**.

Osserva

L'Ape ha **una validità di 10 anni dal momento del rilascio**, tranne nel caso in cui l'immobile sia stato **sottoposto ad un'opera di ristrutturazione o riqualificazione** che ne ha modificato le prestazioni energetiche. **In questo caso il certificato sarà da rifare**.

Le novità in sintesi

I nuovi attestati APE, oltre che forniti di una grafica diversa, **prevedono l'indicazione:**

- della **destinazione d'uso** (residenziale o non) nonché;
- dell' **oggetto dell'attestato**, ovvero se riguarda l'intero edificio o solamente una parte, nonché;
- il **motivo della richiesta**, se per nuova costruzione, passaggio di proprietà, locazione, ristrutturazione importante, riqualificazione energetica o altro.

Osserva

Oltre alle suddette informazioni, nel nuovo APE **occorre indicare i servizi energetici presenti quali**, ad esempio:

- la **climatizzazione invernale o estiva**;
- la **ventilazione meccanica**;
- la **produzione di acqua calda**;
- l'**impianto di illuminazione o di trasporto di persone**. Tali ultime due indicazioni non sono di immediata applicazione, in quanto **riguardano gli edifici a "energia quasi zero"**.

Inoltre, **in luogo delle classi A e A+, sono state introdotte quattro nuove classi**, da A1 ad A4 e, soprattutto, **assieme alla prestazione energetica globale**, occorre fornire anche i **riferimenti della prestazione energetica degli immobili simili**, in modo **da avere un riscontro dell'efficienza del proprio fabbricato.**

Osserva

Infine, viene **dato ulteriore spazio all'indicazione:**

- **delle prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati**, nonché;
- dei dati di **dettaglio degli impianti e delle raccomandazioni** per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Risulta, invece, completamente nuovo **lo schema di annuncio per la vendita o locazione dei fabbricati, uguale per tutta Italia**, che dovrà obbligatoriamente essere esposto **al fine di uniformare le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini**. Infatti, fino ad oggi, era sufficiente indicare, in maniera informale sull'annuncio, i parametri energetici. Con il decreto **tutti gli annunci dovranno essere uniformati al nuovo schema.**

REGIME SANZIONATORIO

In caso di inosservanza delle disposizioni concernenti il nuovo APE sono applicabili le **sanzioni** previste dall'art. 15 del DLgs. 192/2005, così meglio illustrate nella tabella seguente.

Soggetto	Ammontare della sanzione
Professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica o l'APE senza rispettare i criteri e le metodologie richieste	Sanzione da Euro 700,00 ad Euro 4.200,00
Direttore dei lavori che non ha presentato al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'APE, prima del rilascio del certificato di agibilità	Sanzione da Euro 1.000,00 ad Euro 6.000,00
Costruttore o il proprietario che non provvede a fornire un APE per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti	Sanzione da Euro 3.000,00 ad Euro 18.000,00
Proprietario che in caso di vendita di	Sanzione da Euro 3.000,00 ad Euro 18.000,00

edifici o di unità immobiliari non fornisce l'APE	
Responsabile dell'annuncio in caso violi l'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione	Sanzione amministrativa non inferiore ad Euro 500,00 e non superiore ad Euro 3.000,00

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO