



del 13 Ottobre 2015

## News per i Clienti dello studio

**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

<b>Primo DM</b>	E' stata aggiornata <b>la metodologia di calcolo</b> , nonché <b>le prescrizioni e i requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e per quelli sottoposti a ristrutturazione.</b>
<b>Secondo DM</b>	Riguarda <b>gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica</b> 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"><li>• <b>nuove costruzioni;</b></li><li>• <b>ristrutturazioni importanti;</b></li><li>• <b>interventi di riqualificazione energetica.</b></li></ul> <p>A partire dal 1° ottobre 2015, i progettisti sono tenuti ad <b>adeguare le proprie relazioni ai nuovi schemi</b> in modo da poter attestare la rispondenza del manufatto progettato alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.</p>
<b>Terzo DM</b>	Sono state aggiornate <b>le linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici (APE)</b> , 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
<b>Professionista qualificato</b> che rilascia la relazione tecnica o l'APE senza rispettare i criteri e le metodologie richieste	Sanzione da Euro <b>700,00</b> ad Euro <b>4.200,00</b>
<b>Direttore dei lavori</b> che non ha presentato al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'APE, prima del rilascio del certificato di agibilità	Sanzione <b>da Euro 1.000,00</b> ad Euro <b>6.000,00</b>
<b>Costruttore o il proprietario</b> che non provvede a fornire un APE per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti	Sanzione da Euro <b>3.000,00</b> ad Euro <b>18.000,00</b>
<b>Proprietario</b> che in caso di vendita di edifici o di unità immobiliari non fornisce	Sanzione da Euro <b>3.000,00</b> ad Euro <b>18.000,00</b>

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**

Cordiali saluti.

Marco Perciballi