

## Prestazione energetica degli edifici: dall'ACE all'APE



**10/06/2013** - Non più ACE (Attestato di Certificazione Energetica), dal 6 giugno 2013 gli edifici di nuova costruzione, quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, in caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, sarà necessario produrre l'**APE** ovvero l'**Attestato di Prestazione Energetica**.

Con la pubblicazione in Gazzetta del **decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63** recante "*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale*" (Gazzetta Ufficiale 05/06/2013, n. 130), è stato, infatti, sostituito l'art. 6 del **decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192** che ha previsto la sostituzione dell'attestato di certificazione energetica con l'**attestato di prestazione energetica (APE)**, rilasciato:

- per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario;
- per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m<sup>2</sup> (da produrre entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del DL e da affiggere presso l'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico) - dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m<sup>2</sup> è abbassata a 250 m<sup>2</sup>;
- per gli edifici scolastici;
- per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti.

Con il nuovo art. 6:

- è prevista la produzione dell'APE nel caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari;
- nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- l'APE 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, siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva;
- l'APE 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 degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal decreto del 16 aprile 2013, concernente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici nonché i requisiti professionali per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli ispettori. 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 sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

## **Le sanzioni**

Il D.L. n. 63/2013 sostituisce anche l'articolo 15 del D.Lgs. n. 192/2013 relativo alle sanzioni per:

- il **professionista che rilascia la relazione tecnica** compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie previste, è punito con una **sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro**;
- il **direttore dei lavori** che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro**;
- 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, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro**;
- l'operatore incaricato del controllo e manutenzione che non provvede a redigere e sottoscrivere il rapporto di controllo tecnico, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro**;
- il **costruttore o il proprietario**, 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, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro**;
- il **proprietario**, in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro**;
- il **proprietario**, 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, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro**;
- il **responsabile dell'annuncio**, in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro**.

**A cura di Ilenia Cicirello**

[Riproduzione riservata]