

# Edilizia e Territorio

19 Giugno 2015

## Efficienza negli edifici, Ape in vigore dal 1° ottobre: controlli sul 2% degli attestati

Massimo Frontera

[PDF Schema di Attestato di qualificazione energetica degli edifici](#)

[PDF Decreto Sviluppo sulle linee guida per l'Ape approvato nella conferenza unificata del 18 giugno](#)

[PDF Lo schema di Attestato di prestazione energetica negli edifici](#)

[PDF Lo schema per gli annunci immobiliari di vendita o affitto](#)

Come funziona il nuovo attestato unico, che avrà una validità di 10 anni (ma intanto resteranno validi gli Ape finora rilasciati). Al via anche il catasto nazionale



Entrata in vigore slittata a dopo l'estate. Alla fine è stata concessa alle regioni la posticipazione alla data del 1° ottobre dell'entrata in vigore del nuovo attestato di prestazione energetica (Ape) unico. Stessa cosa per le norme sui cosiddetti requisiti minimi, già varati dalla conferenza unificata nel marzo scorso. Nel testo esaminato dalla conferenza unificata del 18 giugno, è stato anche approvato lo schema finale dell'Ape e quello della scheda "energetica" di un immobile o di un'unità abitativa in vendita o in affitto.

**Entrata in vigore dal 1° ottobre, validi gli Ape esistenti**  
«Le disposizioni di cui al presente decreto - si legge all'articolo 10 del nel Dm Sviluppo che approvano le linee guida sull'Ape - ivi compresi gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, entrano in vigore a decorrere dal 1 ottobre 2015. Resta ferma, ove non sia sopraggiunta la scadenza ivi prevista, la validità per ogni effetto di legge, degli attestati di certificazione energetica redatti ai sensi delle linee guida di cui al decreto del ministro

dello Sviluppo economico 26 giugno 2009».

### Le informazioni minime dell'Attestato

L'Ape dovrà contenere almeno le seguenti informazioni: prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici; classe energetica, determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (espresso in energia primaria non rinnovabile); qualità energetica del fabbricato, ossia la capacità di contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento (attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio); valori di riferimento (come i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti); emissioni di anidride carbonica; energia esportata; raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, con le proposte di interventi più significativi ed economicamente più convenienti (distinguendo gli interventi di ristrutturazione da quelli di riqualificazione energetica); informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica (come gli incentivi di carattere finanziario e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche).

**La classificazione in dieci livelli, da A4 a G**

Il livello di prestazione energetica dell'edificio (oppure dall'unità abitativa) sarà indicato da lettere, che vanno dalla A (massimo livello prestazionale) alla G. I livelli saranno 10: i primi quattro livelli saranno tutti A, con quattro gradazioni: da A4 (massimo livello prestazionale) ad A1.

### **Il metodo di calcolo semplificato, per case fino a 200 mq**

Solo nel caso di edifici residenziali esistenti di superficie fino a 200 mq è possibile applicare il calcolo semplificato attraverso il software dell'Enea Docfa, opportunamente aggiornato (entro il 1 ottobre). Il software è gratuito.

### **Il sistema informativo sugli attestati di prestazione energetica**

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto, cioè dal gennaio 2016, dovranno realizzare la banca dati nazionale degli attestati, in modo che possa anche dialogare con i vari sistemi regionali. L'alimentazione del Siape avverrà annualmente, entro il 31 marzo. Regolamentato anche l'accesso ai dati. Ogni regione potrà accedere a tutti i "suoi" Ape ma potrà accedere alle informazioni delle altre regioni solo in forma aggregata. Stesso accesso in forma aggregata anche per i cittadini.

### **Informazione e divulgazione a cura dell'Enea**

L'Enea deve predisporre una gamma di strumenti per informare cittadini e imprese sulla novità (guida alla lettura, opuscolo informativo) e prevedere una sezione apposita sul sito, dalla quale i cittadini potranno anche accedere al Siape. Tra i vari elementi informativi, l'Enea dovrà anche fornire una analisi statistica sul costo medio della redazione degli attestati.

### **Aggiornamento del programma Docet**

Entro il primo ottobre prossimo l'Enea dovrà adeguare il programma Docet alle novità. Si tratta del software utilizzato per il calcolo semplificato della prestazione energetica degli edifici residenziali esistenti.

### **Monitoraggio e controlli: verifiche almeno sul 2% degli Ape**

Contro le truffe ci saranno controlli a campione, a cura delle regioni. L'obiettivo è di verificare almeno il 2% degli attestati rilasciati, concentrando i controlli prioritariamente sulle classi energetiche più efficienti. Le regioni alimentano anche il Sistema informativo nazionale degli attestati (Siape). I certificati falsi saranno invalidati, e per il progettista scatteranno le sanzioni fissate dall'articolo 15 del Dlgs 192/2005.

### **Chi lo redige l'Ape**

Possono redigere l'Ape tutti i soggetti indicati dal Dpr 75/2013. Si va dalle Esco ai tecnici qualificati, singoli o associati. Possono redigere gli Ape anche enti pubblici e organismi di diritto pubblico che operano nel settore dell'energia e dell'edilizia. Possono infine stilare l'Attestato anche gli «gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, opere di ingegneria civile in generale e impiantistica connessa, accreditati presso» Accredia, cioè l'organismo nazionale italiano di accreditamento. La sottoscrizione con firma digitale dell'Ape «ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà». Entro 15 giorni dalla trasmissione dell'Ape, il soggetto certificatore deve consegnare l'Ape al richiedente.

### **Validità dell'Ape: 10 anni, se c'è la manutenzione degli impianti**

L'Ape vale massimo dieci anni, a partire dalla data del suo rilascio. La validità massima di 10 anni è subordinata al rispetto delle prescrizioni sulla manutenzione periodiche degli impianti tecnici e in particolare di quelli termici «comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del presidente della repubblica 16 aprile 2003, n.74». In caso di inadempienza, «l'Ape decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata». I libretti di impianto vanno allegati all'Ape (in formato cartaceo o elettronico). Independentemente dal periodo di vigenza, l'Ape deve essere aggiornato in occasione di «ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare».