

Attestato di Prestazione Energetica (APE): dall'Enea il Vademecum per il cittadino

05/10/2017

A4	+ PIU' EFFICIENTE
A3	
A2	
A1	
B	
C	
D	
E	
F	- MENO EFFICIENTE
G	

Che cos'è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)? Quando è necessario? Chi lo deve redigere? Per quanto tempo è valido? A queste e ad altre domande ha risposto l'Enea tramite il **Portale 4E - Efficienza energetica edifici esistenti** con un utile **Vademecum per il cittadino**.

Di seguito il dettaglio del Vademecum.

Che cos'è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)?

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE, o anche, comunemente, "certificato energetico") è un documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. Attraverso l'APE il cittadino viene a conoscenza di caratteristiche quali il fabbisogno energetico dell'edificio o dell'unità edilizia, la qualità energetica del fabbricato, le emissioni di anidride carbonica e l'impiego di fonti rinnovabili di energia, che incidono sui costi di gestione e sull'impatto ambientale dell'immobile, ed è guidato verso una scelta consapevole nel caso di acquisto, locazione o di recupero (ristrutturazione o riqualificazione).

La prestazione energetica è la quantità di energia necessaria per soddisfare annualmente le esigenze legate a un uso standard dell'immobile per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda sanitaria e, negli edifici non residenziali, anche per l'illuminazione, gli ascensori e le scale mobili. Da ottobre 2015 l'APE ha un formato standard su tutto il territorio nazionale. Le prime due pagine dell'APE contengono le informazioni essenziali per il cittadino.

Quando è necessario?

L'APE è obbligatorio per gli edifici nuovi per cui il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica è indispensabile ad ottenere il permesso di costruzione. In tal caso, l'APE deve accompagnare la documentazione del nuovo immobile. Sono assimilati a edifici di nuova costruzione gli edifici sottoposti a **demolizione e ricostruzione** e i **nuovi volumi climatizzati ad ampliamento** di edifici esistenti, per un minimo del 15% del volume iniziale o di 500 metri cubi. In quest'ultimo caso, il rispetto dei requisiti minimi dei nuovi edifici è richiesto limitatamente ai nuovi volumi.

Per gli **edifici esistenti**, l'APE è obbligatorio in caso di **compravendita e di nuovo contratto di locazione**. Il proprietario deve mostrare l'APE in fase di trattativa e consegnarlo all'atto della firma del contratto. Se un immobile messo in vendita/locato possiede già un ACE/APE in corso di validità e l'immobile non ha subito lavori di ristrutturazione che ne abbiano modificato la classe energetica non è necessario produrre un nuovo APE. Le principali informazioni dell'APE - prestazione energetica del fabbricato, indice di prestazione energetica globale, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente - devono essere riportate anche negli **annunci immobiliari**.

L'APE è anche obbligatorio in caso di **lavori di ristrutturazione importante**, ovvero interventi su elementi dell'involucro esterno (pareti perimetrali, copertura, infissi,..) la cui superficie complessiva sia superiore al 25% dello stesso.

Il mancato rispetto di tali obblighi è sanzionato con multe variabili da 1.000 a 18.000 Euro.

Inoltre l'APE può essere necessario per accedere a incentivi economici per la ristrutturazione.

Non è obbligatorio, invece, per gli edifici di culto, i fabbricati isolati con superficie < 50 mq, i fabbricati agricoli, industriali e artigianali sprovvisti di impianti di climatizzazione, i parcheggi multipiano, i garage, i locali caldaia, le cantine, i depositi, i ruderi, i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita.

Qualunque proprietario può richiedere un APE volontario per conoscere le caratteristiche energetiche del proprio immobile e gli interventi migliorativi necessari.

L'importanza delle raccomandazioni per gli interventi migliorativi

Le raccomandazioni, in seconda pagina dell'APE, promuovono gli interventi più significativi ed economicamente convenienti, indicando i livelli di prestazione raggiungibili in relazione ai costi e distinguendo i benefici di interventi di ristrutturazione importante e quelli di riqualificazione energetica.

Sia gli interventi di ristrutturazione importante che quelli, minori, di riqualificazione energetica hanno un impatto sulla prestazione dell'edificio e sui costi energetici in fase d'uso.

Rivolgendosi a un esperto si potranno ottenere approfondimenti sull'utilità di eseguire una diagnosi energetica dettagliata, nonché sulle opportunità economiche, le priorità e le procedure per lo svolgimento e la riuscita dei lavori. Per l'attuazione delle raccomandazioni dell'APE il governo italiano mette a disposizione incentivi finanziari, che possono coprire fino al 75% delle spese sostenute.

Chi redige l'APE?

L'APE deve essere redatto da un esperto indipendente, "accreditato" nel rispetto dei requisiti di legge (DPR 16 aprile 2013, n. 75).

L'esperto non deve avere legami di parentela con il richiedente e, nel caso di edifici esistenti, non deve essere coinvolto nella realizzazione dei lavori di ristrutturazione, né legato ai produttori dei materiali e dei componenti utilizzati. Nel caso di nuova costruzione, non deve essere coinvolto nelle attività di progettazione o realizzazione dei lavori.

Alcune Regioni hanno istituito un "catalogo di esperti accreditati", pubblico, consultabile attraverso il web.

Trova un esperto accreditato ("certificatore") nella tua regione: [Lombardia](#), [Liguria](#), [Piemonte](#), [Emilia Romagna](#), [Marche](#), [Sicilia](#).

Come ottenere l'APE?

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Nel caso di nuova costruzione la nomina dell'esperto che redige l'APE deve avvenire prima dell'inizio lavori. L'APE va richiesto a proprie spese dal costruttore, nel caso di edifici nuovi, o dal proprietario o dal detentore dell'immobile, nel caso di edifici esistenti.

L'esperto incaricato è obbligato a eseguire almeno un sopralluogo per acquisire e verificare i dati necessari alla redazione dell'APE. La collaborazione del richiedente è fondamentale.

Al termine della compilazione l'esperto dovrà sottoscrivere l'APE (in quarta pagina) e trasmetterlo alla Regione o Provincia autonoma competente. Il richiedente riceverà l'APE dall'esperto che lo ha redatto, entro i quindici giorni successivi a tale trasmissione.

Per quanto tempo è valido?

L'APE vale dieci anni a partire dalla data del suo rilascio. Deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la classe energetica dell'immobile.

La validità è però legata al rispetto dei controlli di manutenzione ed efficienza energetica degli impianti termici dell'edificio previsti dalla normativa vigente (DPR 74/2013). Se i controlli non sono effettuati, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata. Per questi motivi occorre allegare all'APE i libretti degli impianti.

Altri vantaggi dell'APE

Le Regioni e le Province autonome archiviano gli APE nel proprio catasto e, a partire da quest'anno, trasmettono le informazioni raccolte a una banca dati nazionale, denominata SIAPE, Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica, realizzata e gestita dall'ENEA.

I dati del SIAPE saranno disponibili a tutti online, in forma aggregata.

I catasti e le banche dati degli APE permettono la raccolta e l'uso di importanti dati sul patrimonio edilizio. L'analisi di tali dati è di fondamentale utilità per la pianificazione energetica e la messa a punto di politiche per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza e ambientali a livello locale, regionale e nazionale.

A cura di **Redazione LavoriPubblici.it**