

Efficienza energetica. Ape obbligatorio per affittare o vendere l'immobile ma i vecchi certificati sono validi se non si eseguono lavori

Nuova «pagella verde» per gli immobili

Dal primo ottobre cambiano calcoli e documenti per misurare i consumi

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

Dopo tre mesi di rodaggio, per adeguarsi al sistema, il nuovo modello di attestato energetico per gli immobili è pronto a entrare in vigore: dal 1° ottobre cambiano le modalità per la compilazione dell'attestato di prestazione energetica (o **Ape**) degli edifici e delle unità immobiliari.

La normativa di riferimento, che modifica il Dlgs 192/2005 e attua in Italia la direttiva europea 2010/31/UE, è contenuta nelle linee guida emanate dal ministero dello Sviluppo economico lo scorso 26 giugno (pubblicate sulla Gazzetta n. 162/2015). Il nuovo «certificato» che attesta i consumi energetici dell'immobile è composto da cinque pagine, suddivise in due parti: una prima più generica, di facile comprensione per tutti, dove viene indicata la classe energetica dell'immobile, l'indice di prestazione energetica globale (da energia non rinnovabile e rinnovabile) e dove sono riportate le raccomandazioni per migliorare l'efficienza dell'edificio attraverso gli interventi più significativi ed economicamente convenienti. Nella seconda parte si trovano informazioni più di dettaglio e di maggior contenuto tecnico, utili agli addetti ai lavori per una conoscenza più approfondita dell'edificio o dell'appartamento.

Cosa cambia

Anche se nella denominazione l'attestato di prestazione energetica ha sostituito

ormai da due anni il vecchio attestato di certificazione energetica (Ace) fino ad oggi, di fatto, le modalità di compilazione erano rimaste ferme al passato. Ora si cambia. Innanzitutto, aumenta il numero dei servizi energetici presenti in casa che vengono presi in considerazione ai fini dell'esame di efficienza: oltre alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria, vengono esaminati - se presenti - la climatizzazione estiva e la



Ape

• L'attestato di prestazione energetica (**Ape**) è il documento redatto da un esperto qualificato e indipendente che attesta la prestazione energetica di un edificio. Misura la quantità annua di energia effettivamente consumata o necessaria per un uso standard di un immobile (riscaldamento invernale, climatizzazione estiva, produzione di acqua calda sanitaria). Indica la classe energetica in cui si colloca l'immobile e fornisce raccomandazioni per migliorare l'efficienza. **L'Ape** è valido per dieci anni ma va aggiornato in caso di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica.

ventilazione meccanica.

Per gli edifici terziari si tiene conto anche dell'illuminazione e dei servizi di trasporto a persone o cose (ascensori e montacarichi). Non solo. Dal 1° ottobre, la performance del fabbricato o dell'alloggio è ricavata confrontando l'unità con il cosiddetto edificio standard, un fabbricato "ombra" in tutto e per tutto analogo al progetto reale, ma progettato in condizioni ottimali. Come in passato, il giudizio finale è espresso in classi di merito identificate da lettere, dalla A (la più virtuosa) alla G.

I livelli complessivi sono 10 (prima erano sette): i primi quattro fanno tutti riferimento alla lettera A, con quattro gradazioni, da A4 (il più efficiente) ad A1.

Ultima novità di rilievo è che decadono i sistemi regionali per il calcolo delle prestazioni dell'edificio. Pregio della nuova norma, infatti, è essere riuscita infatti a far dialogare le Regioni, riportando la metodologia di esame delle prestazioni a un unico sistema nazionale, con poche eccezioni.

Per chi è obbligatorio

La nuova targa energetica è composta secondo le nuove regole in tutti i casi di nuova costruzione o risanamento di uno stabile già esistente. Nei casi di vendita o affitto dell'unità immobiliare l'attestato è prodotto secondo il nuovo modello solo se non è già presente un vecchio **Ape** o **Ace** ancora in corso di validità (il documento ha una vita di 10 anni, salvo lavori di ristrutturazione tali da modifi-

care le prestazioni energetiche del fabbricato).

Per chi dovrà rifare l'**Ape** (non a fronte di lavori di recupero, ma per naturale scadenza), uno dei risvolti (forse non graditi) nel passaggio dal sistema regionale a quello unico nazionale sarà la possibilità che si verifichino "declassamenti". In pratica, la casa, che magari era stata venduta come performante e in classe A secondo la scala adottata dal territorio di riferimento, potrebbe finire bruscamente in classe B.

Le sanzioni

Se in passato la verifica sugli attestati è sempre stata blanda, dal prossimo mese i controlli scatteranno d'obbligo da parte delle Regioni almeno sul 2% degli **Ape**, a partire da quelli che dichiarano classi più efficienti. Se manca l'attestato per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il costruttore o il proprietario sono puniti con una sanzione amministrativa che parte da un minimo di tremila euro, ma può arrivare fino a 18mila.

Se manca l'**Ape** in un atto di compravendita o locazione il venditore o il proprietario incorrono in multe fra i 3mila e i 18mila euro nel primo caso e fra i 300 e 1.800 nel secondo. Rispetto al passato, non è però più prevista la nullità dell'atto di trasferimento dell'immobile o del contratto di affitto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Il nuovo attestato **Ape**
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

Quando l'aggiornamento è necessario

IL CASO	LA SOLUZIONE
<p>Un vecchio alloggio di famiglia viene riqualificato completamente. L'attestato di prestazione energetica è stato rilasciato dal progettista che ha seguito i lavori di ristrutturazione. Ora i proprietari intendono affittarlo</p>	<p>Se l'Ape/Ace è ancora nel suo periodo di validità (dieci anni) e i lavori che incidono sull'efficienza del fabbricato sono stati completati prima del rilascio del documento, non occorre un nuovo attestato</p>
<p>Un alloggio acquistato due anni fa già dotato dell'attestato di prestazione energetica, consegnato al nuovo proprietario. Quest'ultimo effettua dei lavori, compresa la sostituzione degli infissi</p>	<p>L'attestato di prestazione energetica non deve essere ricompilato e resta valido per dieci anni dal rilascio, a meno che il nuovo proprietario non intenda vendere o affittare l'alloggio a terzi</p>
<p>Un piccolo appartamento, acquistato con l'intenzione di metterlo a reddito e completamente ristrutturato è dotato di attestato energetico, che però risale al momento della cessione dell'immobile</p>	<p>Occorre valutare la tipologia di lavori effettuati. Se sono stati cambiati, ad esempio, gli impianti, allora è cambiata anche la prestazione energetica dell'alloggio e, l'attestato va aggiornato</p>
<p>Una villetta acquistata, nel 2010, dal costruttore già dotata di attestato energetico. Nell'edificio non sono stati effettuati ulteriori lavori di ristrutturazione. E ora si intende rivendere l'immobile</p>	<p>Essendo la targa energetica ancora in corso di validità (la scadenza è di dieci anni dalla data del rilascio se non intervengono modifiche importanti). Per la messa in vendita non occorre il nuovo Ape</p>
<p>Per un alloggio nel centro di Roma non è mai stata effettuata un'analisi per valutarne la performance energetica. A novembre, i proprietari vorrebbero mettere in vendita l'alloggio</p>	<p>L'attestato deve essere redatto e i contenuti vanno comunicati sin dall'annuncio di vendita. Se effettuato dopo il 1° ottobre, l'attestato dovrà seguire le nuove modalità di compilazione</p>
<p>Una villetta in Lombardia è affittata da due anni e il conduttore ha consegnato al locatore un attestato di prestazione redatto secondo le regole in vigore in Lombardia</p>	<p>Se non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione nell'alloggio tali da modificarne l'impatto energetico, non serve un nuovo Ape. Restano validi i documenti emessi con le vecchie modalità regionali</p>

