

Vademecum novità A.P.E. dal 1° ottobre 2015

Argomento: **Novità normative** Pubblicato il **29 settembre 2015** da **Valentina Rubertelli** e

Annalisa Annoni  **Stampa**

 **CONDIVIDI**

Il *vademecum* che segue rappresenta una estrema sintesi dello studio a firma di Giovanni Rizzi pubblicato sul CNN Notizie del 23 settembre 2015 scorso dal titolo “Certificazione Energetica. Le novità in vigore dal 1° ottobre 2015” – Approvato dall’Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 18 settembre 2015.

Il decreto MISE del 26 giugno 2015 (15A05200), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015 (S.O. n. 39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici che entreranno in vigore:

1. **nelle Regioni e/o nelle Province Autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare un’apposita normativa in materia di certificazione energetica**, oppure che pur avendo legiferato non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE, a partire dal giorno 1 ottobre 2015 (rientrano fra le regioni “non normate”: Abruzzo, Basilicata, Campania, Molise e Sardegna). Da tale data l’A.P.E. dovrà avere la prevista nuova veste grafica oltre che essere redatto secondo le nuove regole tecniche. Tutti gli attestati rilasciati prima del giorno 1 ottobre 2015 conformemente alle regole vigenti all’epoca del loro perfezionamento e rilascio potranno ancora essere utilizzati, anche dopo tale data, se ed in quanto ancora in corso di validità;
2. **nelle Regioni e/o nelle Province Autonome che abbiano già provveduto ad adottare**

un'apposita normativa in materia di certificazione energetica conforme alla direttiva 2010/31/UE (già "normate"), le norme di cui al citato decreto non trovano applicazione, salvo l'obbligo a carico di tali Regioni e Province di adottare misure atte a favorire, entro il giorno 1 ottobre 2017, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione al nuovo modello. Fino a quando non venga posto in essere tale adeguamento, pertanto, tutto resterà invariato (Format e Regole tecniche di compilazione). Si precisa che Lombardia ed Emilia Romagna hanno già in corso l'adeguamento al nuovo modello.

Principali novità di rilievo

Sino ad ora nessuna norma, né di carattere legislativo né di carattere regolamentare, disciplinava in maniera analitica il contenuto dell'A.P.E..

Le Linee Guida ora prevedono che l'A.P.E. deve riportare obbligatoriamente, pena la **non validità**:

- a. la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- b. la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- c. la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento;
- d. i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- e. le emissioni di anidride carbonica;
- f. l'energia esportata;
- g. le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

L'A.P.E. riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

Le Linee Guida stabiliscono che la mancanza anche di una sola di tali informazioni determina l'invalidità dell'A.P.E., che pertanto, se utilizzato ai fini dell'allegazione, non metterebbe al sicuro le parti dal rischio di vedersi applicare la sanzione pecuniaria prevista in caso di mancata allegazione dell'attestato.

Le Linee Guida inoltre:

- impongono al soggetto certificatore l'obbligo di effettuare almeno un **sopralluogo** presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione;
- prevedono ora **dieci diverse classi** di prestazione energetica: A4 - A3 - A2 - A1 - B - C - D - E - F - G (in ordine decrescente dalla più efficiente alla meno efficiente);
- invertono l'ordine degli **adempimenti**: prima l'A.P.E. deve essere trasmesso, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, poi, entro i successivi quindici giorni, il certificatore deve consegnare copia dell'APE al soggetto richiedente. Sarà opportuno, pertanto,

richiedere al cliente oltre all'esemplare dell'attestato anche copia della ricevuta di trasmissione alla Regione o alla Provincia Autonoma. Non sembra, peraltro, che la mancata previa trasmissione alla Regione incida sulla validità dell'A.P.E..

Dichiarazione sostitutiva

La sottoscrizione dell'A.P.E., che avviene da parte del certificatore con firma digitale, ha di per sé valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, senza che vi sia la necessità di osservare altre formalità.

A riprova di ciò nel nuovo format dell'A.P.E., nello spazio riservato alla sottoscrizione del tecnico viene riportata la seguente dicitura "Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D. Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 D.L. 63/2013".

Casi di esclusione

Per le nuove Linee Guida sono **esclusi dall'obbligo di dotazione** dell'attestato di prestazione energetica:

- a. i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a **50 metri quadrati**;
- b. edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c. gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d. gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi. L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- e. gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- f. i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- g. i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- h. i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del d.lgs. 192/2005 – manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno" (per esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Non è stata più riprodotta tra le ipotesi di esclusione quella relativa a: "gli altri edifici ad essi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo" esclusione introdotta con

D.M. 22 novembre 2012 di modifica delle Linee Guida 2009, ed ora non più riprodotta nelle nuove Linee Guida Nazionali.

Controlli a carico del Notaio

Nello studio sopra citato si ritiene che non mutino quelli che sono gli obblighi di controllo che già si riteneva fossero a carico del Notaio: detto controllo non potrà che essere di carattere esclusivamente formale, dovendo il Notaio verificare la corrispondenza del modello di A.P.E. utilizzato nel caso concreto con il format di A.P.E. da ultimo approvato dal Ministero (format che trovasi allegato in Appendice B alle Linee Guida). Nessun controllo spetta invece al Notaio in ordine alla correttezza e alla completezza “sostanziale” delle informazioni riportate nell’A.P.E. (il Notaio non avrebbe neppure le competenze per eseguire un simile controllo).

L’unico responsabile per il caso di invalidità dell’A.P.E., a causa di una sua incompleta o non corretta compilazione, non potrà che essere il tecnico certificatore.

 Copyright secured by Digiprove



APE, APE 1 ottobre 2015, Attestato di Prestazione Energetica 1 ottobre 2015, linee guida
APE, nuovo APE 2015

AUTORE



VALENTINA RUBERTELLI

Valentina Rubertelli è notaio dal 1996. È stata componente della Commissione Studi in materia di Conciliazione presso il CNN e ha collaborato alla stesura del relativo Manuale. È segretario del Comitato Regionale dell’Emilia Romagna da marzo 2011. È presidente dell’Associazione Notarile delle Procedure Esecutive presso il Tribunale di Reggio Emilia dal 2010. Partecipa presso il Consiglio Nazionale al Gruppo redazionale delle Guide al Cittadino.

AUTORE



ANNALISA ANNONI

Annalisa è moglie, mamma e notaio. Nominata nel 2008 con prima sede Santhià, è in esercizio a Cantù dall’aprile del 2009. Ha fatto parte del Comitato Direttivo dell’Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia – Guido Roveda negli anni 2012 e 2013.

ARTICOLO PRECEDENTE

← **Elezioni. La sovranità del corpo elettorale.**

FederNotizie

Testata edita a cura dell'Associazione Sindacale notai della Lombardia - "Guido Roveda"

Regolarmente iscritta dal 13 maggio 1988 al n. 345 del Registro della Stampa presso il Tribunale di Milano (MI).

C.F. e P.IVA
07975360962

Chi siamo

 Federnotizie.it

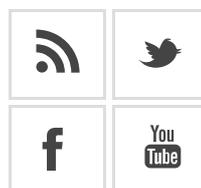
 La Redazione

- [Note sulla Privacy](#)
- [Informazioni legali](#)

Contatti

 [Scrivi alla Redazione](#)

 [Richiedi la Password per l'Archivio](#)



Help us!

 [Contribuisci a FederNotizie!](#)

