

Pubblicate le nuove Linee guida per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici

17 Luglio 2015

Entreranno in vigore il 1° ottobre 2015 le nuove **Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici**, riportate nel decreto ministeriale 26 giugno 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, Supplemento Ordinario n. 39.

Le Linee guida, che adeguano quelle di cui al D.M. 26 giugno 2009, definiscono contenuti e format del nuovo Attestato di prestazione energetica (APE) degli edifici, nonché dell'attestato di qualificazione energetica e delle informazioni sulle prestazioni energetiche da inserire negli annunci commerciali di vendita o locazione degli immobili.

Strettamente legato alle Linee guida è il decreto che stabilisce i [**nuovi requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici**](#) in un'ottica di efficacia rispetto ai costi, come previsto dalla Direttiva 2010/31/UE. Con i due provvedimenti la normativa italiana si conforma pertanto alla disciplina comunitaria la cui finalità è quella di meglio dettagliare e valorizzare le caratteristiche energetiche degli edifici attraverso la fissazione di requisiti ottimali e una più completa informazione rivolta agli utenti sui diversi aspetti che caratterizzano le performance energetiche in edilizia.

Le Linee guida saranno direttamente operative nelle Regioni e nelle Province autonome che non avranno ancora provveduto ad adottare propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE.

Tuttavia anche le Regioni e Province autonome che al 1° ottobre avranno già adottato propri strumenti in conformità alla direttiva 2010/31/UE dovranno entro due anni intraprendere misure per favorire l'adeguamento di tali strumenti alle Linee guida in esame.

Resta comunque ferma, laddove non sia sopraggiunta la scadenza, la validità per ogni effetto di legge degli attestati di prestazione energetica (APE) redatti ai sensi delle Linee guida del 2009. Queste ultime Linee guida rimangono ancora applicabili per gli edifici in corso di costruzione la cui richiesta di titolo abilitativo sia antecedente il 1° ottobre 2015.

Il decreto 26 giugno 2015 definisce anche la realizzazione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale (il cosiddetto SIAPE), che comprenda la gestione di un catasto nazionale degli attestati di prestazione energetica, degli impianti termici e dei relativi controlli e ispezioni pubblici. Il SIAPE dovrà essere istituito dall'Enea entro la fine del 2015, ed essere alimentato entro marzo di ogni anno da parte delle Regioni e Province autonome con i dati relativi agli attestati dell'ultimo anno trascorso.

Regioni e Province autonome sono inoltre chiamate a definire piani e procedure di controllo che consentano di analizzare almeno il 2% all'anno degli APE depositati territorialmente. I controlli dovranno essere prioritariamente orientati alle classi energetiche più efficienti.

Nella **nota di approfondimento** allegata sono illustrati i principali contenuti delle nuove Linee guida.

Gli obblighi in materia di APE

Si ricorda che l'APE è previsto per gli edifici o le unità immobiliari di nuova costruzione e per quelli esistenti, venduti o locati ad un nuovo locatario. Alcune tipologie di edifici sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE (ad esempio gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo; gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; ecc; l'elenco completo dei casi di esclusione è riportato nell'Appendice A al decreto in esame).

Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti devono essere dotati di un APE prima del rilascio del certificato di agibilità e, nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'APE entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, deve inoltre essere 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 dell'edificio. Copia dell'APE deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

L'inosservanza dei diversi obblighi in materia di APE comporta sanzioni amministrative pecuniarie.

Si ricorda infine che l'APE ha validità temporale massima di dieci anni dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

[21400-DM_Linee_guida_APE_Allegato 1.pdf](#)[Apri](#)

[21400-DM_Linee_guida_APE.pdf](#)[Apri](#)

[21400-Nota di approfondimento_linee guida Ape.pdf](#)[Apri](#)