

Circolare n. 51
del 24/10/2013 SC-fa

Politiche Energetiche

Attestato di
prestazione
energetica
dell'edificio.

Obbligo di
allegazione nei
contratti di vendita e
locazione.

Metodologia di
calcolo.

Con il recepimento della Direttiva 2010/31/UE in materia di rendimento energetico degli edifici, ad opera del D.L. 63/2013 (convertito con Legge 90/2013) in vigore dal 4 agosto scorso, l'attestato di certificazione energetica diventa **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

Il D.L. 63/2010 recepisce la Direttiva 2010/31/UE attraverso un aggiornamento del D.Lgs. 192/2005, la normativa base sulla prestazione energetica in edilizia.

Secondo i nuovi criteri introdotti, quello che deve essere certificato non è più il rendimento, bensì la "prestazione energetica", come quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio.

MANCATA ALLEGAZIONE DELL'APE AL CONTRATTO

Da segnalare, innanzitutto, la novità per cui **l'APE dovrà essere allegato** al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, **pena la nullità** del contratto stesso.

CHI È TENUTO A PRODURRE L'APE

Nel caso di edifici di nuova costruzione e di quelli sottoposti a "ristrutturazioni importanti", spetta al costruttore produrre l'attestato, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Nel caso di vendita (o trasferimento gratuito) o nuove locazioni, l'attestato viene prodotto dal proprietario dell'immobile (venditore o locatore).

SANZIONI

In caso di violazione dell'obbligo di dotare del relativo APE **gli edifici di nuova costruzione** e quelli sottoposti a "ristrutturazioni importanti", il costruttore o il proprietario è punito con una sanzione amministrativa che va da 3.000 euro a 18.000 euro.

In caso di violazione dell'obbligo di dotare del relativo APE **gli edifici o le unità immobiliari oggetto di vendita**, il proprietario è punito con la medesima sanzione amministrativa pecuniaria che va da 3.000 euro a 18.000 euro.

In caso di violazione dell'obbligo di dotare del relativo APE **gli edifici o le unità immobiliari oggetto di nuovo contratto di locazione**, il proprietario è punito con una sanzione amministrativa pecuniaria che va da 300 euro a 1.800 euro.

TERMINE DI VALIDITÀ DELL’APE

L'APE ha validità dieci anni.

Se prima del 4 agosto 2013 l'immobile era già dotato di un "vecchio" ACE, questo rimane valido fino a scadenza (durata della validità, sempre dieci anni).

METODOLOGIA DI CALCOLO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

In attesa che venga definita, con uno o più decreti del Ministero dello Sviluppo Economico, la **nuova metodologia di calcolo** della prestazione energetica (come previsto dall'art. 4, comma 1, del suddetto Decreto 63/2013), si applicano **transitoriamente le norme di cui al D.P.R. 59/2009 e le specifiche norme tecniche** (UNI e CTI) vigenti.

E' **fatta salva la normativa regionale emanata**, in quanto, in virtù della cd clausola di cedevolezza (prevista dall'art. 17, D.Lgs. 192/2005), le norme nazionali si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative di recepimento della Direttiva 2010/31/UE.

Nello specifico, **per la Lombardia** la procedura di calcolo è disciplinata dal **D.D.G. 5796/2009**, seguito da precisazioni e modifiche di cui al D.D.G. 14006/2009.