



APE 2019

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA 2019

L'attestato di prestazione energetica, generalmente conosciuto come **APE**, è disciplinato giuridicamente dal [Decreto Legge 63](#) promulgato nel 2013 che introdotto nuovi obblighi di legge in materia di efficientamento energetico degli immobili.

La disciplina normativa di riferimento raccoglie delle linee guida già precedentemente applicate in contesto europeo e si inserisce, a sua volta, in un ambito di più ampio respiro relativo a misure tese alla tutela ambientale e alla preservazione delle risorse naturali mondiali.

Cos'è l'APE?

L'**attestazione di prestazione energetica** è una particolare dichiarazione, rilasciata da un professionista abilitato, che evidenzia tutte le caratteristiche in materia energetica di un determinato immobile.

Le prestazioni energetiche di un immobile vengono sintetizzate mediante una specifica scala di valori espresse in lettere dell'alfabeto.

Tale scala si sviluppa in ordine a 10 valori possibili; da A4, primo gradino della graduatoria, fino alla lettera G che esprime, al contrario l'ultimo valore disponibile.

La scala di valori si impone già visivamente all'attenzione del richiedente essendo predisposta in colorazioni differenti laddove il colore verde sintetizza la miglior prestazione energetica possibile ed il colore rosso, la peggiore.

Come viene redatto l'APE?

La redazione dell'APE è riservata, esclusivamente, a professionisti accreditati; a tecnici che hanno preparazione specifica nel settore dell'efficientamento energetico degli immobili.

La professione di certificatore energetico, prevede una formazione continua in ordine al mantenimento delle competenze in materia e, in via generale, è soggetta ad un controllo regionale.

Appartengono a tale categoria geometri, ingegneri ed architetti.

Il professionista a cui viene richiesto di stilare il documento, è responsabile in prima persona in sede civile e penale della veridicità di quanto redatto e, in caso di inesattezze, può essere anche soggetto ad applicazioni di sanzioni.

Prima di redigere definitivamente il documento, il certificatore energetico, è tenuto a compiere una serie di attività che sono propedeutiche alla compilazione.



In primo luogo è tenuto ad un sopralluogo fisico nell'immobile oggetto di certificazione. Solo con la presa visione diretta degli impianti e le verifiche di funzionamento degli stessi, potrà predisporre il documento.

Il tecnico sarà inoltre tenuto a raccogliere tutta la documentazione relativa all'impiantistica presente e a darne adeguata documentazione fotografica.

Tra i documenti che il certificatore sarà tenuto a raccogliere vi sono le schede tecniche degli impianti, dati catastali, libretti e quanto necessario al suo operato.

Tra le valutazioni a cui il professionista è tenuto vi sono l'indice di salubrità dei luoghi, la presenza di eventuali impianti di produzione energetica alternativa, la natura degli infissi e, naturalmente, il grado di efficienza degli impianti di riscaldamento.

Solo quando avrà completato la raccolta di informazioni, il professionista potrà elaborare il certificato che viene realizzato mediante un sofisticato software di calcolo ad esso dedicato che valuta tutti i dati inseriti ed estrapola i calcoli energetici conclusivi.

Il certificato di prestazione energetica dovrà produrre una lunga serie di dati relativi all'immobile esaminato:

Nel frontespizio del documento vengono riportati i dati identificativi dell'edificio; ubicazione esatta, anno di costruzione, superficie utile riscaldata o raffrescata oltre al volume lordo espresso in metri cubi soggetti a riscaldamento.

Oltre alle coordinate catastali, vengono enumerati i servizi energetici presenti nell'immobile e la sua destinazione d'uso.

Nella prima pagina, viene evidenziata la prestazione energetica globale del fabbricato espressa in una scala di valori contraddistinta da una diversa lettera dell'alfabeto con l'indicazione dell'indice di prestazione energetica (EP_{gl,nren}) che, espresso mediante un valore numerico, rappresenta la quantità di energia consumata affinché l'immobile sia un assolutamente confortevole. Tali parametri, vengono inoltre raffrontati con i valori medi di una pari costruzione nuova avente un grado di efficientamento energetico massimo.

Nelle pagine successive della certificazione, vengono elaborati gli spaccati dei dati riferiti alle diverse fonti energetiche utilizzate nell'edificio e gli indici di prestazione energetica sia globali che riferiti alle emissioni.

Di particolare importanza è la sezione che indica gli interventi di riqualificazione energetica che il professionista suggerisce nell'ottica di migliorare la classe energetica del fabbricato e la previsione di risultato ottenibile in caso di adeguamento.



L'ultima parte del documento, riporta i dati identificativi del soggetto che ha eseguito la certificazione, l'attestazione di compiuto sopralluogo nell'edificio e la certificazione di utilizzo di un software di calcolo rispondente ai requisiti minimi richiesti dal legislatore.

Ambito applicativo dell'APE

La certificazione energetica è un documento che **deve essere obbligatoriamente redatto** e presentato in una lunga serie di atti compiuti in relazione ad un determinato fabbricato.

Tutti i trasferimenti di proprietà di un immobile che prevedano il pagamento di un corrispettivo economico (ad esempio la compravendita di un edificio) devono essere accompagnati dalla certificazione energetica dell'edificio che viene allegata all'atto notarile.

La disciplina giuridica non specifica esplicitamente l'obbligatorietà dell'APE in caso di donazioni (trasferimento di proprietà a titolo gratuito) è comunque prassi consolidata presentare il documento.

E' invece obbligatoria la certificazione energetica nel caso di locazione dell'immobile e nel caso in cui l'edificio sia oggetto di un annuncio di vendita pubblicato su qualsiasi mezzo informativo.

Tutti gli immobili di nuova costruzione richiedono obbligatoriamente la produzione della certificazione energetica che è altresì necessaria in caso di edifici soggetti ad importanti opere di ristrutturazione (interventi edilizi che interessano oltre il 25% della superficie immobiliare).

Tutti gli edifici la cui destinazione d'uso preveda l'afflusso di pubblico (uffici e scuole a titolo esemplificativo) debbono obbligatoriamente esporre la propria certificazione energetica. L'APE è obbligatoria anche nel caso di rinnovi contrattuali inerenti alla gestione degli impianti di edifici pubblici.

Il legislatore ha inoltre disciplinato in modo dettagliato, nell'appendice del decreto ministeriale del 2015, tutti i casi in cui, al contrario, la certificazione energetica non è prevista.