

MILANO  
MONZA BRIANZA



# APE 2015 - VADEMECUM

**Ministero dello Sviluppo Economico**  
**Decreti attuativi del 26 giugno 2015**  
(Supplemento Ordinario n. 39 alla G.U. n. 162 del 15 luglio 2015)

## **Cosa cambia per gli agenti immobiliari in materia di prestazione energetica degli edifici**

***A cura del Consulente Legale Avv. Daniele Mammani  
e della Segreteria FIMAA Milano Monza & Brianza***

La nuova norma (assai corposa) riguarda prevalentemente aspetti tecnici relativi al calcolo della prestazione energetica ed all'approvazione degli schemi e della relazione tecnica di progetto; vengono stabilite le nuove Linee Guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici. Qui di seguito vengono sintetizzate le novità di interesse per gli agenti immobiliari.

**ATTENZIONE:** in conformità alla clausola di cedevolezza, contenuta nell'art. 17 del D.lgs. 192/2005, la Giunta della Regione Lombardia, con delibera 3868 del 17.7.2015, ha puntualizzato alcune modalità di attuazione della disciplina per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e delle unità immobiliari, al fine di specificare aspetti non sufficientemente chiariti nella normativa nazionale, dare continuità a disposizioni regionali particolarmente qualificanti e consolidate, nonché semplificare, ove possibile, gli adempimenti che gravano sui cittadini. Pertanto **le disposizioni adottate dalla Giunta Regionale prevalgono su quelle nazionali e su quanto previsto nel D.lgs. 192/2005 e nei relativi decreti attuativi.**

**Le novità e le differenze previste dalla norma regionale sono evidenziate in giallo.**

La norma nazionale in vigore dall'1 ottobre 2015 si applica, quindi, **solo** in assenza di disciplina regionale.

Con riferimento a quanto di interesse per gli agenti immobiliari si segnala che:

- 1) sono cambiate le classi in funzione della prestazione energetica
- 2) ci sono formalità particolari da rispettare negli annunci commerciali
- 3) sono parzialmente cambiati i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE
- 4) è stato introdotto uno specifico format per la redazione dell'APE e per gli annunci pubblicitari.

## **Entrata in vigore: 1 ottobre 2015**

Esaminiamo nel dettaglio quanto di interesse per gli agenti immobiliari.

### **• Contenuto dell'APE a pena di invalidità**

Il decreto indica le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare a pena di invalidità:

- la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile (nuove classi da G a A4, quest'ultima è la più efficiente);
- la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- le emissioni di anidride carbonica;
- l'energia esportata;
- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;

**Nuovo modello obbligatorio:** è stato introdotto un **nuovo format** allegato al decreto nazionale come Appendice B (e qui allegato al presente Vademecum – **All. 1**) per la redazione dell'APE la cui adozione è **OBBLIGATORIA** dall'1 ottobre 2015, pena la nullità del certificato. I vecchi certificati restano in vigore per 10 anni. Anche per il nuovo APE la validità è confermata in 10 anni.

### **• Obbligo di sopralluogo**

Il tecnico incaricato di predisporre l'APE deve necessariamente effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione.

### **• Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE**

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- b) gli 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'APE è invece 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"- (es.: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.);

i) gli immobili che, pur non essendo soggetti al vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") rientrino in piani di recupero dettati dallo strumento urbanistico locale, allorché l'intervento edilizio dovesse implicare, al fine del rispetto delle prescrizioni regionali in materia di efficienza energetica, un'alterazione sostanziale del loro carattere e/o del loro aspetto, sotto il profilo storico, artistico e architettonico;

l) gli edifici dichiarati inagibili, nonché quelli di edilizia residenziale pubblica esistenti concessi in locazione abitativa;

m) le strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi;

n) i trasferimenti a titolo oneroso, verso chiunque, di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziari, e nei casi di fusione, di scissione societaria, di atti divisionali e nel caso di edifici o unità immobiliari concessi in comodato d'uso gratuito;

o) gli edifici o le singole unità immobiliari oggetto di atti di donazione o di trasferimenti, comunque denominati, a titolo gratuito;

p) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

q) la locazione di porzioni di unità immobiliari.

**NOTA:** per i punti di cui sopra f), g) e h) resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

- **Ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica**

Rientrano nell'obbligo di dotazione della certificazione energetica anche le unità immobiliari e gli edifici che siano privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica, in quanto suscettibili di essere energeticamente parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio "di riferimento". Tali unità, pertanto, anche quando privi di impiantistica rilevante ai fini energetici, qualora oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso, sono sottoposti alla disciplina che prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, negli stessi termini e alle medesime condizioni e con le stesse eccezioni previste per gli edifici o singole unità immobiliari provvisti di impianti. Fanno eccezione all'obbligo di dotazione e di allegazione gli edifici o le singole unità immobiliari che siano soggetti a transazioni immobiliari quando ancora in corso di costruzione, allorché lo stato degli stessi non consenta l'accatastamento con attribuzione di una destinazione d'uso catastale definitiva.

Gli Attestati di Prestazione Energetica prodotti a far data dall'1 ottobre 2015 dovranno essere riferiti ad una sola unità immobiliare, a prescindere dal fatto che condivida la destinazione d'uso, gli impianti di climatizzazione e le caratteristiche di altre unità immobiliari dello stesso edificio. Resta inteso che gli APE redatti per la chiusura di lavori comunicati, segnalati o presentati al Comune territorialmente competente, e protocollati entro il 31.12.2015, i cui requisiti prestazionali di progetto sono stati verificati mediante la procedura di calcolo approvata con decreto 5796/2009, possono essere riferiti a più unità immobiliari purché condividano la medesima destinazione d'uso, il medesimo impianto di climatizzazione e un unico proprietario o amministratore.

- **Annunci commerciali**

È noto che l'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della realizzazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, negli annunci trasmessi alla radio o alla televisione. Detto obbligo è in capo a qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.). L'obbligo non sussiste in caso di edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e di allegazione della certificazione energetica.

L'indicazione delle caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari negli annunci commerciali deve essere assolto:

**1. nel caso di annunci pubblicati da agenzie immobiliari presso le proprie sedi, utilizzando l'apposito format di cui al Decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015 – Allegato G (qui indicato come All. 2) -, in relazione ad edifici dotati di APE redatto in conformità al suddetto decreto dopo l'1 ottobre 2015;**

**2. nel caso di tutti gli altri tipi di annunci, riportando l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, l'indice di prestazione energetica rinnovabile, la classe energetica e la prestazione energetica del fabbricato, in relazione ad edifici dotati di APE redatto in conformità al suddetto decreto, dopo l'1 ottobre 2015;**

**3. nel caso di tutti i tipi di annunci riferiti a edifici certificati prima dell'1 ottobre 2015, sulla base della procedura approvata con Dgr VIII/8745 del 22/12/2008, indicando l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale e la classe energetica e il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento o la climatizzazione invernale, citando espressamente nell'annuncio il Dgr VIII/8745 del 22/12/2008 di riferimento.**

#### **NOTA IMPORTANTE**

*Si precisa che la **norma nazionale** prevede che gli annunci di vendita o di locazione effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali (per la norma nazionale eccetto gli annunci effettuati via internet e a mezzo stampa) devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente con l'obbligo di utilizzare l'**apposito format**, allegato al decreto nazionale come **Appendice C** e comunque identico a quello regionale di cui sopra e qui denominato **All. 2**).*

# Note ai riferimenti normativi

## **(\*) Art. 3 D.P.R. 26.8.1993, n. 412 - Classificazione generale degli edifici per categorie**

1. *Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:*

*E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:*

*E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;*

*E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;*

*E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;*

*E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;*

*E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;*

*E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili:*

*E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;*

*E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;*

*E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;*

*E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;*

*E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:*

*E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;*

*E.6 (2) palestre e assimilabili;*

*E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;*

*E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;*

*E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.*

2. *Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.*

## **(\*\*) Art. 2, lett. a) D.lgs. 192/2005 - Definizioni**

1. *Ai fini del presente decreto si definisce:*

*a) «edificio» e' un sistema costituito 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; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti*

**All. 1 – format nuovo APE**

**All. 2 – format per annunci commerciali**