

**ASSESSORATO DELL'ENERGIA  
E DEI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ**

DECRETO 27 novembre 2020.

**Recepimento delle disposizioni nazionali ed approvazione delle "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici".**

IL DIRIGENTE GENERALE  
DEL DIPARTIMENTO REGIONALE  
DELL'ENERGIA

- VISTO** lo Statuto della Regione e le norme di attuazione;
- VISTE** le leggi regionali 29 dicembre 1962, n. 28, e 10 aprile 1978, n. 2;
- VISTO** il testo unico delle leggi sull'Ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione Siciliana approvato con decreto del Presidente della Regione 28 febbraio 1979, n. 70;
- VISTO** il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59", ed in particolare l'art. 30, che ha attribuito alle Regioni le funzioni in materia di energia non riservate allo Stato o attribuite agli enti locali;
- VISTO** il decreto legislativo 16 marzo 1999, n. 79 "Attuazione della direttiva 96/92/CE recante norme comuni per il mercato interno dell'energia elettrica", in materia di liberalizzazione e disciplina del mercato elettrico;
- VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA** la legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione" ed in particolare l'art. 117 della Costituzione, che pone la produzione, il trasporto e la distribuzione dell'energia tra le materie di legislazione concorrente tra lo Stato e le Regioni;
- VISTA** la direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia;
- VISTO** il decreto del Ministero delle attività produttive 20 luglio 2004, "Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi per l'incremento dell'efficienza energetica negli usi finali di energia";
- VISTA** la legge 23 agosto 2004, n. 239 "Riordino del settore energetico, nonché delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia";

- VISTO** il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante “Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia” e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 5 aprile 2006 concernente l’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio;
- VISTO** il decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia”;
- VISTO** il decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, di attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici, di abrogazione della direttiva 93/76/CEE;
- VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 “Regolamento di attuazione dell’articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”;
- VISTO** il decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, del 26 giugno 2009 - “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”;
- VISTO** l’articolo 9 della legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, riguardante “Norme per il sostegno dell’attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio”, che detta specifiche disposizioni in materia di rendimento energetico degli edifici;
- VISTO** il decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, che definisce gli obblighi di integrazione delle fonti rinnovabili nei nuovi edifici o negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti;
- VISTO** il decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell’energia n. 65 del 3 marzo 2011 recante “Disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio della Regione Siciliana”;
- VISTO** il decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell’energia n. 71 del 1° marzo 2012, recante “Disposizioni in materia di impianti termici degli edifici nel territorio della Regione Siciliana”;
- VISTA** la direttiva 2012/27/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 25 ottobre 2012 sull’efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/CE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE;
- VISTO** il decreto 28 dicembre 2012 del Ministro dello sviluppo economico in materia di “Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni”;
- VISTA** la legge regionale 27 marzo 2013, n. 7, recante “Norme transitorie per l’istituzione dei liberi Consorzi comunali”;
- VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva

degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192”;

- VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75 “Regolamento recante la disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l’indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l’attestazione della prestazione energetica degli edifici”;
- VISTO** il decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, coordinato con la legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90, recante "Disposizioni urgenti per il recepimento della direttiva n. 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell’edilizia per la definizione delle procedure di infrazione avviate dalla Commissione europea nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”;
- VISTA** la circolare 20 novembre 2013 dell’Assessorato dell’energia e dei servizi di pubblica utilità contenente “Disposizioni in materia di impianti termici”;
- VISTA** il decreto ministeriale 10 febbraio 2014, contenente "Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013”;
- VISTO** il decreto ministeriale 20 giugno 2014 di proroga al 15 ottobre 2014 del termine entro cui dovranno essere adeguati i libretti degli impianti termici;
- VISTO** il decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE, ed in particolare l’articolo 14, comma 10, che prevede l’adozione entro 120 giorni dalla sua entrata in vigore del decreto di cui all’articolo 4, comma 1 e 6, comma 2 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- VISTO** il decreto interministeriale 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione, recante “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*”, ai sensi dell’articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all’allegato 1 stesso;
- VISTO** il decreto interministeriale 2 maggio 2018 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare e il ministro delle politiche agricole alimentari e forestali in materia di “Modalità di gestione dei flussi informativi alla banca dati istituita presso il Gestore Servizi Energetici GSE S.p.a. relativa agli incentivi nei settori dell’efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili”;
- VISTA** la direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica;
- VISTA** la legge 4 ottobre 2019, n. 117, recante delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l’attuazione di altri atti dell’Unione europea - Legge di delegazione europea 2018, e in particolare l’articolo 23;
- VISTO** il decreto legislativo del 10 giugno 2020, n. 48 che ha recepito la direttiva (UE) 844/2018;

- VISTO** il decreto legislativo 14 luglio 2020, n. 73 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/2002, che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica;
- VISTA** la legge del 17 luglio 2020, n. 77 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”;
- VISTA** la legge regionale 15 maggio 2000, n. 10;
- VISTA** la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19, recante "Norme per la riorganizzazione dei Dipartimenti regionali. Ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione" e relativo regolamento di attuazione emanato con decreto Presidente Regione 18 gennaio 2013, n. 6;
- VISTO** il decreto del Presidente della Regione 27 giugno 2019, n. 12 “Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell'art. 13, comma 3, della legge regionale 17 marzo 2016, n. 3. Modifica del decreto del Presidente della regione 18 gennaio 2013, n. 6 e successive modifiche e integrazioni” pubblicato sulla GURS n. 33 del 17 luglio 2019;
- VISTE** le competenze attribuite al Dipartimento regionale dell'energia dell'Assessorato regionale dell'energia e dei servizi di pubblica utilità;
- VISTO** il decreto del Presidente della Regione n. 3941 del 7 settembre 2020 con il quale è stato conferito con decorrenza dal 1° settembre 2020 all'ing. Calogero Foti, nelle more della individuazione del soggetto da proporre in qualità di titolare, l'incarico di Dirigente Generale *ad interim* del Dipartimento regionale dell'energia;
- VISTO** il D.A. n. 26/Gab. del 14 settembre 2020 con il quale è stato approvato il contratto individuale di lavoro di Dirigente Generale *ad interim* del Dipartimento regionale dell'energia tra l'Assessore dell'energia e dei servizi di pubblica utilità Dott. Alberto Pierobon e l'Ing. Calogero Foti;
- VISTO** il decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dell'energia n. 938 del 2 agosto 2019 con il quale al Dott. Domenico Santacolomba è stato conferito l'incarico di Dirigente del Servizio 1 “*Pianificazione, programmazione energetica e osservatorio per l'energia*”;
- CONSIDERATO** che, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le norme ivi contenute, modificate in ultimo dal decreto legislativo del 10 giugno 2020, n. 48 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”, in assenza di normativa regionale, trovano diretta applicazione anche nel territorio della Regione Siciliana;
- RITENUTO NECESSARIO** nell'ambito delle proprie attribuzioni, in applicazione del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, fornire ulteriori disposizioni di attuazione in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio siciliano, attraverso la redazione delle “Linee guida per la certificazione energetica degli edifici”;

**DECRETA****Articolo 1***Recepimento disposizioni nazionali*

Fino all'emanazione di una specifica normativa regionale in materia, nel territorio della Regione Siciliana si applicano le disposizioni dettate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, introdotte in ultimo dal decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48.

**Articolo 2***Approvazione "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici"*

Al fine di garantire un'applicazione omogenea sull'intero territorio regionale, si approvano le "Linee Guida per la certificazione energetica degli edifici" di cui all'allegato "A", facente parte integrante e sostanziale del presente decreto.

**Articolo 3***Pubblicazione*

Il presente decreto sarà pubblicato sul sito ufficiale del Dipartimento dell'energia, ai sensi del comma 5 dell'articolo 68 della legge regionale 12 agosto 2014, n.21, e, integralmente, sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 27 novembre 2020.

*Il dirigente generale ad interim: FOTI*



Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità  
Dipartimento Regionale dell'Energia - SERVIZIO 1°  
PIANIFICAZIONE, PROGRAMMAZIONE ENERGETICA E  
OSSERVATORIO PER L'ENERGIA  
Viale Campania, 36 - 90144 Palermo

## RECEPIMENTO DELLA NORMATIVA NAZIONALE

recante

### LINEE GUIDA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

#### COORDINAMENTO:

*Dott. Domenico SANTACOLOMBA* – Responsabile Servizio 1 – Dipartimento dell'Energia  
[dipartimentoenergia@regione.sicilia.it](mailto:dipartimentoenergia@regione.sicilia.it) - [d.santacolomba@regione.sicilia.it](mailto:d.santacolomba@regione.sicilia.it)

#### REDAZIONE E COLLABORAZIONE:

*Arch. Claudia GRANATA*  
*Dott. Giulio PORROVECCHIO*  
*Dott. Manfredi QUATTROCCHI*  
*Ing. Dario RAPPAZZO*

## SOMMARIO

Premessa.

1. Riferimenti giuridici.
2. Competenze della Regione in materia di certificazione energetica.
3. Nuove definizioni relative agli impianti.
4. Obbligatorietà di redazione dell'APE e relativa esenzione.
  - 4.1. Casi soggetti ad obbligo di dotazione dell'APE.
  - 4.2. Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.
5. Redazione dell'Ape: procedure e modalità di trasmissione:
  - a. Attività preliminari.
  - b. Procedura di attestazione della prestazione energetica.
  - c. Registrazione e consegna dell'attestato di prestazione energetica.
  - d. Allegati all'attestato di prestazione energetica.
    - 5.1. APE per singola unità immobiliare o per singolo edificio.
    - 5.2. Edifici di nuova costruzione ed edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti.
    - 5.3. Edifici esistenti.
6. Metodo di calcolo e requisiti della prestazione energetica.
7. Validità dell'APE.
8. Sanzioni in materia di APE.
9. Portale nazionale e Sistema Informativo per la prestazione energetica degli edifici.
10. Strategia di ristrutturazione a lungo termine.



## PREMESSA

L'attestato di prestazione energetica è uno strumento molto utile, in grado di fornire informazioni sui consumi energetici non solo dell'edificio che si andrà ad acquistare o affittare, ma anche sugli impianti in uso, fornendo inoltre informazioni sui possibili interventi di efficienza energetica da realizzare.

Le presenti Linee Guida si sono rese necessarie, in primis, per facilitare in Sicilia il recepimento del decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48 recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 146 del 10 giugno 2020. Il Decreto legislativo, contiene numerose novità con modifiche al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

L'altro argomento, per il quale necessita sviluppare e maggiormente chiarire i contenuti del nuovo decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48, è legato all'imminente aggiornamento del Piano Energetico Ambientale della Regione Siciliana.

E' importante, infatti, sottolineare che le prime disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici, risalenti alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, trattano di norme le cui finalità sono contenute nel Piano Energetico Ambientale della Regione Siciliana (PEARS) in corso di aggiornamento.

Con il Piano Energetico ed Ambientale al 2030, vengono delineati gli scenari evolutivi del sistema energetico regionale, specificando politiche e linee d'intervento locali, in termini, principalmente, di risparmio energetico, riduzione delle emissioni climalteranti, decarbonizzazione dalle fonti fossili; inizio del percorso di transizione green del sistema energetico dell'isola.

Il Macro-obiettivo 1 del PEARS 2030 è quello della riduzione dei consumi energetici e del miglioramento delle prestazioni energetiche nei diversi settori. Lo scenario finale si pone il raggiungimento della riduzione dei consumi finali lordi regionali da realizzarsi con il contributo di tutti i settori: residenziale, industriale, terziario e agricolo.



## 1. RIFERIMENTI GIURIDICI

Fino all'emanazione di una specifica normativa regionale in materia, nel territorio della Regione Siciliana si applicano le disposizioni dettate dal **D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192** e successive modifiche ed integrazioni introdotte in ultima fase dal **D.lgs. 10 giugno 2020, n. 48** che ha recepito la **Direttiva (UE) 844/2018** la quale aggiorna la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

Al fine di avere contezza ampia e approfondita del quadro giuridico di settore, è opportuno fare riferimento ai **decreti attuativi ed ai regolamenti tuttora in vigore**, fino a modifica od abrogazione da parte di futuri strumenti legislativi. Si segnalano:

- **DPR 6 giugno 2001, n. 380**, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni ed integrazioni;
- **Decreto 28 dicembre 2012 del MISE** in materia di "Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni";
- **DPR 16 aprile 2013, n. 74**, "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari";
- **DPR 16 aprile 2013, n. 75**, "Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici";
- **D.M. MiSE 10 febbraio 2014**, "Modelli di libretto d'impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al DPR 74/2013";
- **D.lgs. 4 luglio 2014, n. 102** "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE" con riferimento alle norme in materia di contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC);
- **Decreto interministeriale 26 giugno 2015** del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione, recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all'allegato 1 stesso.
- **Decreto interministeriale 2 maggio 2018** del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e il ministro delle politiche agricole alimentari e forestali in materia di "Modalità di gestione dei flussi informativi alla banca dati istituita presso il Gestore Servizi Energetici GSE S.p.a. relativa agli incentivi nei settori dell'efficienza energetica e della produzione di energia da fonti rinnovabili".

## 2. COMPETENZE DELLA REGIONE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del comma 3, art. 117 della Costituzione, la materia di produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia rientra fra quelle soggette a **legislazione concorrente**. Nelle materie di legislazione concorrente **spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato**. Sulla stessa materia spetta peraltro alle Regioni anche la **potestà regolamentare**, così come disposto dal comma 6 dello stesso articolo costituzionale.

Le competenze e funzioni **in materia di certificazione energetica** attribuite dall'ordinamento alle Regioni sono molteplici. Alla luce della normativa attualmente in vigore, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario nonché dei principi fondamentali desumibili dalla legge dello Stato, **le Regioni possono**<sup>1</sup>:

- adottare un **sistema di riconoscimento dei soggetti abilitati** a svolgere le attività di certificazione energetica degli edifici, nel rispetto delle norme comunitarie in materia di libera circolazione dei servizi;
- promuovere **iniziative di informazione e orientamento** dei soggetti certificatori e degli utenti finali;
- promuovere **attività di formazione e aggiornamento** dei soggetti certificatori;
- **monitorare l'impatto del sistema di certificazione degli edifici** in termini di adempimenti burocratici, oneri e benefici per i cittadini;
- predisporre un sistema di **accertamento della correttezza e qualità dei servizi di certificazione** direttamente o attraverso enti pubblici ovvero organismi pubblici o privati di cui sia garantita la qualificazione e indipendenza, e assicurare che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti interessati al servizio;
- promuovere la **conclusione di accordi volontari** ovvero di altri strumenti al fine di assicurare agli utenti prezzi equi di accesso a qualificati servizi di certificazione energetica degli edifici.

Le regioni **procedono ai controlli della qualità del servizio di certificazione energetica** reso dai Soggetti certificatori attraverso l'attuazione di una procedura di controllo congruente con gli obiettivi del D.lgs. 192/2005 e ss. mm. e le finalità della certificazione energetica. Ove non diversamente disposto da norme regionali, i predetti controlli sono svolti dalle stesse autorità competenti a cui sono demandati gli accertamenti e le ispezioni necessari all'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia nell'esercizio e manutenzione degli impianti di climatizzazione. I controlli sono prioritariamente orientati alle classi energetiche più efficienti e comprendono tipicamente<sup>2</sup>:

- l'accertamento documentale degli attestati di certificazione includendo in esso anche la verifica del rispetto delle procedure;

<sup>1</sup> Art. 4, comma 2 DPR 75/2013 "Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici"

<sup>2</sup> Art. 5 commi 1 e 2 DPR 75/2013 "Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici"

- le valutazioni di congruità e coerenza dei dati di progetto o di diagnosi con la metodologia di calcolo e i risultati espressi;
- le ispezioni delle opere o dell'edificio.

Con riferimento alle **attività di controllo, accertamento e ispezione volte a garantire il corretto esercizio degli impianti termici**, le Regioni, tenendo conto delle peculiarità del territorio, del parco edilizio e impiantistico esistente, delle valutazioni tecnico-economiche concernenti i costi di costruzione e di gestione degli edifici, delle specificità ambientali, del contesto socio-economico e di un corretto rapporto costi-benefici per i cittadini, **possono**<sup>3</sup>:

- individuare le modalità più opportune per garantire il corretto esercizio degli impianti termici e più efficaci per lo **svolgimento delle previste attività di controllo, accertamento e ispezione**, anche:
  - ampliando il campo delle potenze degli impianti su cui eseguire gli interventi di controllo e le ispezioni, con particolare attenzione agli impianti a combustibile solido;
  - fissando requisiti minimi di efficienza energetica degli impianti termici, migliorativi rispetto a quelli previsti dal presente decreto;
  - differenziando le modalità e la cadenza della trasmissione dei rapporti di efficienza energetica di cui all'articolo 8, comma 5, D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii.;
- istituire un **sistema di accreditamento degli organismi e dei soggetti cui affidare le attività di ispezione sugli impianti termici** e di certificazione energetica degli edifici, promuovendo programmi per la loro qualificazione e formazione professionale;
- assicurare la **copertura dei costi necessari per l'adeguamento e la gestione del catasto degli impianti termici, nonché per gli accertamenti e le ispezioni sugli impianti stessi, mediante la corresponsione di un contributo da parte dei responsabili degli impianti**, da articolare in base alla potenza degli impianti, secondo modalità uniformi su tutto il territorio regionale.

Sulla base delle leggi e dei regolamenti di settore, e nel quadro dei principi fondamentali da questi delineati, le Regioni **provvedono a**<sup>4</sup>:

- **istituire un catasto territoriale degli impianti termici**, anche in collaborazione con gli Enti locali e accessibile agli stessi, stabilendo contestualmente gli obblighi di cui all'articolo 9, comma 3, del D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii, per i responsabili degli impianti e per i distributori di combustibile;
- **predisporre e gestire il catasto territoriale degli impianti termici e quello relativo agli attestati di prestazione energetica**, favorendo la loro interconnessione;
- **promuovere programmi per la qualificazione e aggiornamento professionale** dei soggetti cui affidare le attività di ispezione sugli impianti termici **nonché avviare programmi di verifica annuale della conformità dei rapporti di ispezione**;
- **promuovere campagne di informazione e sensibilizzazione dei cittadini**.

<sup>3</sup> Art. 10, comma 3 DPR 74/2013 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari"

<sup>4</sup> Art. 10, comma 4 DPR 74/2013 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari"

### 3. NUOVE DEFINIZIONI RELATIVE AGLI IMPIANTI

Il D.lgs. 48/2020 introduce modifiche alle definizioni previste nell'art.2 del D.lgs. 192/2005. In particolare, all'art.3 prevede le seguenti **nuove definizioni**:

- **Generatore di calore:** la parte di un impianto termico che genera calore utile avvalendosi di uno o più dei seguenti processi:
  1. La combustione dei combustibili, ad esempio in una caldaia;
  2. L'effetto Joule che avviene negli elementi riscaldanti di un impianto di riscaldamento a resistenza elettrica;
  3. La cattura di calore dall'aria ambiente; dalla ventilazione dell'aria esausta, dall'acqua o da fonti di calore sotterranee attraverso una pompa di calore;
  4. La trasformazione dell'irraggiamento solare in energia termica con impianti solari termici;
- **Sistema tecnico per l'edilizia:** apparecchiatura tecnica di un edificio o di un'unità immobiliare per il riscaldamento o il raffrescamento di ambienti, la ventilazione, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione integrata, l'automazione e il controllo, la produzione di energia in loco o una combinazione degli stessi, compresi i sistemi che sfruttano energie da fonti rinnovabili. Un sistema tecnico può essere suddiviso in più sottosistemi;
- **Impianto termico:** impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate;
- **Contratto di rendimento energetico o di prestazione energetica (EPC):** contratto di cui all'articolo 2, comma 2, lettera n), del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, e successive modificazioni, vale a dire: "accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari";
- **Microsistema isolato:** il microsistema isolato quale definito dall'articolo 2, punto 27, della direttiva 2009/72/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, vale a dire: "ogni sistema con un consumo inferiore a 500 GWh nel 1996, ove non esista alcun collegamento con altri sistemi";
- **Sistema di automazione e controllo dell'edificio (BACS):** sistema comprendente tutti i prodotti, i software e i servizi tecnici che contribuiscono al funzionamento sicuro, economico ed efficiente sotto il profilo dell'energia dei sistemi tecnici per l'edilizia tramite controlli automatici e facilitando la gestione manuale di tali sistemi;
- **Sistema o impianto di climatizzazione invernale o impianto di riscaldamento:** complesso di tutti i componenti necessari a un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere aumentata;
- **Sistemi alternativi ad alta efficienza:** sistemi tecnici per l'edilizia ad alta efficienza tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i sistemi di produzione di energia rinnovabile, la cogenerazione, il teleriscaldamento e il teleraffrescamento, le pompe di calore, i sistemi ibridi e i sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi, nonché il free cooling aerotermico, geotermico o idrotermico.



#### 4. OBBLIGATORIETÀ DI REDAZIONE DELL'APE E RELATIVA ESENZIONE

##### 4.1 Casi soggetti ad obbligo di dotazione dell'APE:

- **Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a lavori di ristrutturazione importante:**

In questi casi l'APE deve essere presente prima del rilascio del certificato di agibilità.  
*Nel caso di nuovo edificio, è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente.*<sup>5</sup>

- **Per edifici o unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario.**

*Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica.*

*In tutti i casi, 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.*<sup>6</sup>

*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, è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari<sup>7</sup>.*

- **Per gli annunci immobiliari (compravendita e locazione):**

*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 commerciale riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.*<sup>8</sup>

*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'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità<sup>9</sup>.*

- **Nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 250 mq** ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'attestato di prestazione energetica e di affiggere l'attestato di prestazione energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. Per gli

<sup>5</sup> Art. 6, comma 1 del D.lgs. 192/2005.

<sup>6</sup> Art. 6, comma 2 del D.lgs. 192/2005.

<sup>7</sup> Nuovo terzo comma dell'art.6 del D.lgs. 192/2005 introdotto dall'art.9 del D.lgs. 48/2020.

<sup>8</sup> Art. 6, comma 8 del D.lgs. 192/2005.

<sup>9</sup> Art. 6, comma 2 del D.lgs. 192/2005.

edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari di cui all'articolo 3 della legge 11 gennaio 1996, n. 23<sup>10</sup>.

- **Per i contratti di gestione di calore presso la pubblica amministrazione:**

*Tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati<sup>11</sup>.*

#### 4.2 Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE:

Ai sensi del **Decreto interministeriale 26 giugno del 2015 (Appendice A)** e come parzialmente modificato dal **D.lgs. 48/2020**, di seguito vengono riportati i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE:

- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:**

*Gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis e al comma 3-bis 1 dell'art.3 del D.lgs. 192/2005, così come modificato dall'art. 4 del D.lgs. 38/2020:*

b) *le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio, che si distinguono per la loro non comune bellezza;*

c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.*

- **edifici industriali e artigianali** quando gli ambienti sono riscaldati (o raffrescati) per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici<sup>12</sup> del processo produttivo non altrimenti utilizzabili<sup>13</sup> ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

- **gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;**<sup>14</sup>

- **gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;**<sup>15</sup>

- **i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;**<sup>16</sup>

*Per tali edifici il D.lgs. 48/2020 si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica<sup>17</sup>.*

- *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, quali **box, cantine, autorimesse, parcheggi***

<sup>10</sup> Art. 6, comma 6 del D.lgs. 192/2005.

<sup>11</sup> Art. 6, comma 9 del D.lgs. 192/2005.

<sup>12</sup> Per **reflui energetici** si intende un recupero di fluidi (acqua, aria, vapore, fumi) già caldi per esigenze di produzione.

<sup>13</sup> Art. 3, comma 3 del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020), lettera b).

<sup>14</sup> Art. 3, comma 3 del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020), lettera c) e Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>15</sup> Art. 3, comma 3 del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020 che introduce lettera c-bis).

<sup>16</sup> Art. 3, comma 3 del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020), lettera d).

<sup>17</sup> Art. 3, comma 3-ter, del D.lgs. 192/2005.

*moltipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, resta fermo in ogni caso quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici negli edifici secondo quanto previsto al decreto di cui all'articolo 4, comma 1<sup>18</sup>;*

- **gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose<sup>19</sup>;**
- **i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile<sup>20</sup>;**
- **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<sup>21</sup>. 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;*
- **i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lettera a) del decreto legislativo 192/2005 e ss. mm. (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") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).<sup>22</sup>**

Per quanto concerne i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti sopra citati, *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, che, ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2.2, dell'Allegato 1 del decreto interministeriale del 26 giugno del 2015, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.*<sup>23</sup>

<sup>18</sup> Art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020), lettera e).

<sup>19</sup> Art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005 (sostituito dal comma 1 del D.lgs. 48/2020), lettera f).

<sup>20</sup> Lettera f) dell'Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>21</sup> Lettera g) dell'Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>22</sup> Lettera l) dell'Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>23</sup> Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.



## 5. REDAZIONE DELL'APE: PROCEDURE E MODALITÀ DI TRASMISSIONE

In coerenza con la **direttiva 2018/844/UE**, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, la procedura per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE viene attuata con riferimento a:

- **decreto interministeriale 26 giugno 2015** del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione, recante "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del **decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192**, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all'allegato 1 stesso;
- **decreto legislativo 10 giugno 2020, n.48**, attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018.

*L'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del D.lgs. 192 del 2005, così come il rapporto di controllo tecnico, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'attestato di qualificazione energetica, sono resi in forma di **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.<sup>24</sup>*

La redazione dell'attestato di prestazione energetica prevede le seguenti attività:

- Attività preliminari
- Procedura di attestazione della prestazione energetica
- Registrazione e consegna dell'attestato di prestazione energetica

### a. ATTIVITÀ PRELIMINARI

Il soggetto certificatore presenta al richiedente, mediante apposita informativa, tutte le opzioni che sono consentite per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in termini di qualità e di costo, al fine di consentire al medesimo una scelta consapevole.

**Il tecnico deve specificare:**

- l'obbligo di sopralluogo;
- le eventuali prove supplementari (ad es. l'esecuzione di prove in situ).

### b. PROCEDURA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Dopo aver reperito i **dati d'ingresso** (*caratteristiche climatiche della località e dell'utenza, uso energetico dell'immobile e specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, ove disponibile dell'attestato di qualificazione energetica*) facendo un rilievo in sito (almeno un sopralluogo è obbligatorio), il tecnico eseguirà i **calcoli energetici** seguendo la metodologia di calcolo attualmente in vigore (vedi capitolo 5) e individuerà le **opportunità di interventi di riqualificazione per il miglioramento della prestazione energetica**.

<sup>24</sup> Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 1 del D.lgs. 192/2005.

Secondo l'art. 6, comma 12, lettera b) del D.lgs. 192/2005 *un attestato di prestazione energetica per consentire ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi deve contenere obbligatoriamente, pena l'invalidità:*

- la prestazione energetica globale dell'edificio 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 dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- la qualità energetica del fabbricato a contenere i 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 e i suggerimenti 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;
- le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
- **la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato<sup>25</sup>.**

Così come definito dall'Allegato 1 "*Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici*", nell'ultima pagina dell'APE deve essere allegata la "**Dichiarazione di indipendenza**", ossia una dichiarazione espressa, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, attestante l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, e l'assenza di avere rapporti di parentela fino al quarto grado con il committente.

L'Attestato di qualificazione energetica AQE (il documento che riporta in forma sintetica i fabbisogni energetici dell'edificio, con i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa e la classe energetica di appartenenza) a differenza dell'APE può essere predisposto da "un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà", ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. 1-ter del D.lgs. 192 del 2005.

*Con decreto del Presidente della Repubblica, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dello Sviluppo Economico, acquisita l'intesa della Conferenza unificata, sono aggiornati i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.<sup>26</sup>*

<sup>25</sup> Nuovo 8-bis lettera b) comma 12 dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 introdotto dall'art. 9 del D.lgs. 48/2020

<sup>26</sup> Nuovo 1-quater, art. 4 del D.lgs. 192/2005 introdotto dall'art. 6 del D.lgs. 48/2020.

**c. REGISTRAZIONE E CONSEGNA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Determinata la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento, il tecnico dovrà sottoscrivere l'APE e trasmetterlo alla Regione.

Entro i quindici giorni successivi alla trasmissione (in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio) della copia del certificato alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, il soggetto certificatore procede alla consegna dell'APE al richiedente.

La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Essendo l'Attestato di Prestazione Energetica dotato anche di diagrammi indicanti la prestazione energetica sulla base del colore, è preferibile la stampa a colori.

Inoltre, come si evince dalla Risoluzione Agenzia dell'Entrate n° 83/E del 22/11/2013, l'APE da allegare ad un atto è esente da bollo.

È attivo sul territorio regionale il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), il servizio on line mediante il quale il Dipartimento dell'Energia della Regione Siciliana, gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE redatti dai soggetti certificatori. IL CEFA è stato realizzato a seguito del decreto del Dirigente generale del Dipartimento dell'energia n. 65 del 3/3/2011, in ottemperanza a quanto previsto dal DPR 75/2013, che istituisce il "Catasto energetico degli edifici" ed un elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

Il Catasto consente:

- ai soggetti certificatori registrati di trasmettere al CEFA gli Attestati di Prestazione energetica prodotti;
- a tutti gli utenti di poter consultare i dati sulle prestazioni energetiche dei fabbricati nei comuni siciliani.

**d. ALLEGATI ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

I documenti da allegare all'APE sono i seguenti:

- Fotocopia di un documento d'Identità del soggetto certificatore.  
(Allegato obbligatorio soltanto nel caso di APE consegnato in forma cartacea).
- Libretto di centrale o d'impianto ai sensi dell'art. 6 comma 3 del DM 26.06.2009.  
(Allegato obbligatorio: se non si allega il file è necessario indicare nelle note dell'APE la motivazione della mancata allegazione, scegliendo tra:
  - a) non è presente un impianto di riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria;
  - b) non è stata ancora effettuata la prima messa in servizio dell'impianto stesso;
  - c) il generatore è dismesso e non è collegato alla rete di alimentazione del combustibile;
  - d) il proprietario, pur avvertito dell'obbligo di dotazione e delle relative sanzioni, non lo ha consegnato al certificatore.)
- Fotografia dell'immobile.

- Tracciato informatico dei dati di input del calcolo della prestazione energetica dell'edificio.
- Verbale del sopralluogo obbligatorio sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.

### 5.1 APE PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE O PER SINGOLO EDIFICIO

Per gli edifici residenziali l'APE deve essere riferito alla **singola unità immobiliare**.

L'APE riferito a più unità immobiliari può essere prodotto *solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria, e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estivo.*<sup>27</sup>

Pertanto, se l'edificio oggetto di attestazione della prestazione energetica è costituito da più unità immobiliari servite da impianti autonomi, è necessario procedere all'emissione di un APE per ciascuna unità.

**L'APE riferito ad un intero edificio** può essere prodotto solo nel caso in cui l'edificio medesimo sia servito da un unico impianto termico per la climatizzazione invernale e/o estiva, privo di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore per singola unità immobiliare, e le unità immobiliari in esso ricomprese abbiano tutte la medesima destinazione d'uso.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi:

- se è possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, può essere prodotto un APE comune a più unità immobiliari servite dallo stesso impianto per ciascuna zona termica;
- se non è tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Qualora l'APE si riferisca ad un intero edificio, il soggetto certificatore è tenuto a consegnare a ciascun proprietario una copia dello stesso conforme all'originale. L'APE di una singola unità immobiliare è valido se è riferito alla stessa o all'intero edificio che la contiene, purché in questo caso sia riferibile anche all'unità immobiliare considerata, secondo i parametri sopra indicati.

#### **APE CONVENZIONALI:**

Per usufruire delle detrazioni fiscali del 110% ai sensi del **Decreto Rilancio** (Decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 luglio 2020, n. 77), come specificato dal **Decreto Efficienza Energetica** del 6 agosto 2020, nell'**Allegato A, Requisiti da indicare nell'asseverazione per gli interventi che accedono alle detrazioni fiscali**, al punto 12.2 e 12.3, gli APE che vengono redatti per edifici con più unità immobiliari, sono detti "**convenzionali**" e vengono predisposti considerando l'edificio nella sua interezza, considerando i servizi energetici presenti nella situazione ante-intervento. Per la redazione degli APE convenzionali, riferiti come detto a edifici con più unità immobiliari, tutti gli indici di prestazione energetica dell'edificio considerato nella sua interezza, compreso l'indice *EP<sub>gl,nren,rif,standard</sub>*(2019/21) che serve per la determinazione della classe

<sup>27</sup> Art. 6, comma 4 del D.lgs. 192/2005.

*energetica dell'edificio, si calcolano a partire dagli indici prestazione energetica delle singole unità immobiliari. In particolare ciascun indice di prestazione energetica dell'intero edificio è determinato calcolando la somma dei prodotti dei corrispondenti indici delle singole unità immobiliari per la loro superficie utile e dividendo il risultato per la superficie utile complessiva dell'intero edificio.*

Inoltre, per gli interventi per cui è obbligatoria la produzione dell'attestato di prestazione energetica prodotto nella situazione ante e post intervento, non sono ammessi gli attestati redatti tramite l'utilizzo di software basati su metodi di calcolo semplificati.<sup>28</sup>

## 5.2 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE ED EDIFICI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI

**L'APE è obbligatorio** per gli edifici nuovi per cui il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica è indispensabile ad ottenere il permesso di costruire. In tal caso, l'APE deve accompagnare la documentazione del nuovo immobile.

Sono assimilati a edifici di nuova costruzione gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione e i nuovi volumi climatizzati ad ampliamento di edifici esistenti, per un volume lordo climatizzato superiore del 15% del volume iniziale o comunque di o superiore a 500 metri cubi.

In quest'ultimo caso, il rispetto dei requisiti minimi dei nuovi edifici è richiesto limitatamente ai nuovi volumi.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti,<sup>29</sup> sono dotati di un attestato di prestazione energetica **prima del rilascio del certificato di agibilità**.

Nei casi di nuova costruzione l'APE va richiesto a proprie spese dal *costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente*.

Il direttore dei lavori deve segnalare al soggetto certificatore le varie fasi della costruzione dell'edificio e degli impianti, quando rilevanti per le prestazioni energetiche dell'edificio, al fine di consentire i previsti controlli in corso d'opera.

Il soggetto certificatore opera nell'ambito delle proprie competenze e per l'esecuzione delle attività di rilievo in sito, diagnosi, verifica o controllo, può procedere alle ispezioni ed al collaudo energetico delle opere, avvalendosi, ove necessario, delle necessarie competenze professionali.

Sono previste le seguenti attività:

- Raccolta della documentazione progettuale:
  - disegni di progetto;
  - permesso di costruire o altri titoli abilitativi;
  - nominativi dei progettisti, direttore lavori, costruttore, installatori impianti;

---

<sup>28</sup> Art. 7, comma 3 del Decreto Efficienza Energetica pubblicato dal MiSE il 6 agosto 2020.

<sup>29</sup> interventi su elementi dell'involucro esterno (pareti perimetrali, copertura, infissi,..) la cui superficie complessiva sia superiore al 25% dello stesso.



- elaborati grafici impiantistici;
- documentazione progettuale energetica;
- ogni altra documentazione utile.
- Produzione di documentazione fotografica, quando richiesta negli Attestati.
- Verifiche in cantiere della rispondenza del costruito al progetto e segnalazione di eventuali difformità al direttore dei lavori e al committente.
- Raccolta delle certificazioni dei prodotti utilizzati e degli impianti installati.

## EDIFICI AD ENERGIA QUASI ZERO

*A partire dal 31 dicembre 2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da pubbliche amministrazioni e di proprietà di queste ultime, ivi compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. Dal 1° gennaio 2021 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione<sup>30</sup>*

### 5.3 EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, l'APE è obbligatorio in caso di compravendita e di nuovo contratto di locazione e va richiesto dal proprietario o dal detentore dell'immobile.

Il proprietario deve mostrare l'APE in fase di trattativa e consegnarlo all'atto della firma del contratto.

Se un immobile messo in vendita/locato possiede già un APE in corso di validità e l'immobile non ha subito lavori di ristrutturazione che ne abbiano modificato la classe energetica non è necessario produrre un nuovo APE.

Al fine di ottimizzare la procedura, il richiedente può rendere disponibili a proprie spese i dati relativi alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Lo stesso può anche richiedere il rilascio dell'attestato di prestazione energetica sulla base di:

- ⊗ un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di attestazione della prestazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;
- ⊗ le risultanze di una diagnosi energetica effettuata da tecnici abilitati con modalità coerenti con i metodi di valutazione della prestazione energetica attraverso cui si intende procedere.

Il soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare i documenti sopra indicati (ed i dati in essi contenuti), qualora esistenti e resi disponibili dal richiedente, unicamente previa verifica di completezza e congruità.

Per gli APE di edifici esistenti sono previste le seguenti attività:

- **sopralluogo obbligatorio.**  
Già con il Decreto Ministeriale del 2015, era stata introdotta l'obbligatorietà del sopralluogo da parte del professionista: "il soggetto abilitato che redige l'APE, deve effettuare almeno

---

<sup>30</sup> Art. 4-bis del D.lgs. 192/2005.

un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione."

In aggiunta a questi dati, il D.lgs. 48/2020 ha reso obbligatorio l'inserimento, nell'Attestato di Prestazione Energetica, "della **data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale** sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato" (modifica all'art. 6, D. Lgs.192/2005).

Non è quindi sufficiente il semplice atto di assenso com'era previsto dall'attestato in vigore da Ottobre 2015, ma nel nuovo APE vi sarà uno spazio apposito dove apporre la data del sopralluogo obbligatorio. Qualora il software utilizzato non preveda un campo specifico dove inserire tale la data, sarà cura del certificatore scriverla nero su bianco nello spazio riservato alle note aggiuntive.

Inoltre, come si evince dall'art. 6, comma 12, lettera b, n. 8-bis del D.lgs. 192/2005 modificato dall'art. 9 del D.lgs. 48/2020, oltre alla data del sopralluogo obbligatorio è necessario il relativo **verbale** sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.

È utile ricordare che il non rispetto di questi parametri, rappresenta un atto illecito.

Il soggetto certificatore, pertanto, è tenuto alla:

- **raccolta di tutta la documentazione esistente** (documenti catastali, anno di costruzione, nominativi del progettista, direttore lavori, costruttore, elaborati grafici eventualmente disponibili);
- **verifica** della documentazione progettuale energetica qualora presente e controllo della congruità con l'esistente;
- **produzione di documentazione fotografica;**
- **raccolta delle informazioni stratigrafiche** di tutte le strutture opache, quali pareti, pavimenti, solette, coperture, divisori, ecc.;
- **raccolta informazioni su tutte le caratteristiche delle strutture trasparenti**, quali dimensioni, tipo di vetri e di infissi;
- **raccolta di tutte le informazioni reperibili sugli impianti esistenti** (riscaldamento, climatizzazione, produzione ACS, ventilazione, illuminazione, trasporto): schede tecniche dei generatori, tipi di distribuzione e di regolazione centralizzata e localizzata, tipologia degli utilizzatori, tipologia degli eventuali accumuli, presenza di fonti di energia rinnovabili e ogni altra documentazione utile;
- **acquisizione del libretto di impianto e dei consumi storici.**

In caso di assenza anche parziale della documentazione descritta in precedenza, il reperimento dei dati di ingresso necessari è effettuato in occasione del rilievo in situ.

I documenti sopra indicati devono essere debitamente conservati dal soggetto certificatore, per essere messi a disposizione in caso di successive verifiche.

Le principali informazioni dell'APE - prestazione energetica del fabbricato, indice di prestazione energetica globale, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente - devono essere riportate anche negli annunci immobiliari.



## 6. PRESTAZIONE ENERGETICA: METODO DI CALCOLO E REQUISITI DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

Con l'art.4 del D.lgs. 192/2005 (*Adozione di criteri generali, di una metodologia di calcolo e requisiti della prestazione energetica*) modificato dal D.lgs. 48/2020, sono definiti:

- a) *le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione all'allegato I della direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 e successive modificazioni, sulla prestazione energetica nell'edilizia, tenendo conto dei seguenti criteri generali oltre a quelli già esplicitati nel suddetto allegato I:*
  - 1) *la prestazione energetica degli edifici è determinata in conformità alla normativa tecnica UNI e CTI, allineate con le norme predisposte dal CEN a supporto della direttiva 2010/31/CE, su specifico mandato della Commissione europea;*
  - 2) *il fabbisogno energetico annuale globale si calcola per singolo servizio energetico, espresso in energia primaria, su base mensile. Con le stesse modalità si determina l'energia rinnovabile prodotta all'interno del confine del sistema;*
  - 3) *si opera la compensazione mensile tra i fabbisogni energetici e l'energia rinnovabile prodotta all'interno del confine del sistema, per vettore energetico e fino a copertura totale del corrispondente vettore energetico consumato;*
  - 4) *ai fini della compensazione di cui al numero 3, è consentito utilizzare l'energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili all'interno del confine del sistema ed esportata, secondo le modalità definite dai decreti di cui al presente comma;*
- b) *l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi, aggiornati ogni cinque anni, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, siano essi di nuova costruzione, oggetto di ristrutturazioni importanti o di riqualificazioni energetiche, sulla base dell'applicazione della metodologia comparativa di cui all'articolo 5 della direttiva 2010/31/UE, secondo i seguenti criteri generali:*
  - 1) *i requisiti minimi rispettano le valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, fondate sull'analisi costi benefici del ciclo di vita economico degli edifici;*
  - 2) *in caso di nuova costruzione e di ristrutturazione importante, i requisiti sono determinati con l'utilizzo dell'edificio di riferimento<sup>31</sup>, in funzione della tipologia edilizia e delle fasce climatiche;*
  - 3) *per le verifiche necessarie a garantire il rispetto della qualità energetica prescritta, sono previsti dei parametri specifici del fabbricato, in termini di indici di prestazione termica e di trasmittanze, e parametri complessivi, in termini di indici di prestazione energetica globale, espressi sia in energia primaria totale che in energia primaria non rinnovabile.*
  - 3-bis) *In fase di progettazione per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione importante degli edifici esistenti, si tiene conto della fattibilità tecnica, funzionale, ambientale ed economica dei sistemi alternativi ad alta efficienza<sup>31</sup>, se disponibili*
  - 3-ter) *I nuovi edifici e gli edifici esistenti, in occasione della sostituzione del generatore di calore, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, sono dotati di dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano o, ove giustificabile, in una determinata zona riscaldata o raffrescata dell'unità immobiliare.*

<sup>31</sup> I **sistemi alternativi ad alta efficienza** sono, a titolo esemplificativo, quelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili, la cogenerazione, il teleriscaldamento, le pompe di calore, i sistemi ibridi e di monitoraggio e controllo attivo dei consumi.

- 3-quater) Nel caso di nuova installazione, sostituzione o miglioramento dei sistemi tecnici per l'edilizia, i requisiti minimi comprendono il rendimento energetico globale, assicurano la corretta installazione e il corretto dimensionamento e prevedono inoltre adeguati sistemi di regolazione e controllo, eventualmente differenziandoli per i casi di installazione in edifici nuovi o esistenti;
- 3-quinquies) Per i nuovi edifici e gli edifici sottoposti a ristrutturazione importante, i requisiti rispettano i parametri del benessere termo-igrometrico degli ambienti interni, della sicurezza in caso di incendi e dei rischi connessi all'attività sismica;
- 3-sexies) ove tecnicamente ed economicamente fattibile, entro il 1° gennaio 2025 gli edifici non residenziali, dotati di impianti termici con potenza nominale superiore a 290 kW, sono dotati di sistemi di automazione e controllo di cui all'articolo 14, paragrafo 4, e all'articolo 15, paragrafo 4, della Direttiva 2010/31/UE, e successive modificazioni.

Al momento, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici sono sviluppate nel rispetto dell'art. 11 del D.lgs. 192/2005, modificato dal D.lgs. 48/2020 e sono quelle di seguito elencate:

- a) **Raccomandazione CTI 14/2013** "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- b) **UNI/TS 11300 – 1** "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale";
- c) **UNI/TS 11300 – 2** "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione";
- d) **UNI/TS 11300 – 3** "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva";
- e) **UNI/TS 11300 – 4** "Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria".

I **software** utilizzati per la predisposizione dell'APE devono essere certificati dal Comitato Termotecnico Italiano e conformi alle norme appena elencate, nonché idonei all'edificio considerato.

Si sottolinea che i **metodi di calcolo semplificati**, come quello utilizzato dal software DOCET, predisposto da ENEA in collaborazione con il CNR, sono applicabili esclusivamente agli edifici o alle unità immobiliari residenziali esistenti con superficie utile inferiore o uguale a 200 mq, fatta eccezione per i casi in cui si rediga l'APE in conseguenza di una ristrutturazione importante (Allegato 1 – Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, Decreto Interministeriale 26 giugno 2015, paragrafo 4.2.2).

Ai sensi dell'art.7 del DM 26 giugno 2015, il CTI svolge un'attività di verifica dei software commerciali e degli strumenti di calcolo della prestazione energetica degli edifici, ed ha reso pubblico l'**elenco degli applicativi informatici** utilizzabili dal professionista per redigere l'APE, sul sito [www.cti2000.it](http://www.cti2000.it), all'interno della sezione "validazione software".

## 7. VALIDITÀ

Ai sensi dell'art. 6 comma 5 del D.lgs. 192 del 2005, *l'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.*

*La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75 e dalle disposizioni del decreto di cui all'articolo 4, comma 1-quater del D.lgs. 192/2005 così come aggiornato dal D.lgs. 48/2020 sulla base delle quali verranno aggiornati i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.*

*Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) D.lgs. 192/2005 e ss. mm., e che sono contenuti nel D.M. 10 febbraio 2014, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.*

Ne consegue che per il tecnico certificatore è necessario allegare all'APE, al fine della suddetta verifica, la **copia del Libretto di Impianto** e dei rapporti di controllo effettuati.

La produzione del libretto di impianto per utilizzi successivi dell'APE, spetta ovviamente al responsabile dell'impianto.

Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è condotto dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs. 192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e ss.mm.ii.

Si ricorda che, oltre all'istituzione del Catasto regionale della certificazione energetica, con decreto del Dirigente generale del Dipartimento della Regione Siciliana dell'Energia n. 71 del 1/3/2012, è stato istituito il Catasto regionale degli impianti termici al servizio degli edifici.

Nell'APE, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici,<sup>32</sup> va indicato il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, ove prescritto.

La decadenza dell'APE in caso di non rispetto della periodicità dei controlli di efficienza energetica si riferisce, quindi, ad un evento successivo alla data di emissione.

Nel caso in cui il proprietario, seppure avvertito degli obblighi normativi e delle relative sanzioni, non voglia far redigere il libretto di impianto e il controllo di efficienza energetica ai fini della redazione dell'APE, il certificatore deve segnalarlo nelle note specificando il motivo della mancata allegazione.

---

<sup>32</sup> Si ricorda che per la Regione Siciliana con decreto del Dirigente generale del Dipartimento dell'Energia n. 71 del 1/3/2012, è stato istituito il **Catasto regionale degli impianti termici al servizio degli edifici**.



## 8. SANZIONI IN MATERIA DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

*Le autorità competenti che ricevono i documenti di cui al comma 1 dell'art. 15 del D.lgs. 192 del 2005 sostituito con D.lgs. 48/2020 (l'APE, il rapporto di controllo tecnico, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'AQE) eseguono i controlli periodici e diffusi con le modalità di cui all'articolo 71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e applicano le sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6. Inoltre, qualora ricorrano le ipotesi di reato di cui all'articolo 76, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, si applicano le sanzioni previste dal medesimo articolo.<sup>33</sup>*

*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 è inserita apposita clausola con la quale **l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione**, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni.<sup>34</sup>*

*E' fatto obbligo dell'inserimento, nell'Attestato di Prestazione Energetica, della data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato,<sup>35</sup> Con riferimento ai criteri di redazione, viene sancito che Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6 del D.lgs. 192/2005, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro.*

*Le autorità competenti che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti<sup>36</sup>. Il direttore dei lavori che omette di presentare al comune **l'asseverazione** di conformità delle opere e **l'attestato di qualificazione energetica** secondo i dettami dell'art.8 comma 2 del D.lgs. 192/2005, (prima del rilascio del certificato di agibilità) è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti<sup>37</sup>.*

*Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'art. 7 comma 1 del D.lgs. 192/2005, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro<sup>38</sup>.*

*L'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non provvede a redigere e sottoscrivere il **rapporto di controllo tecnico** di cui all'articolo 7, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a*

<sup>33</sup> Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 2 del D.lgs. 192/2005

<sup>34</sup> Nuovo terzo comma dell'art.6 del D.lgs. 192/2005 introdotto dall'art.9 del D.lgs. 48/2020

<sup>35</sup> Previsto dal nuovo 8-bis lettera b) comma 12 dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 introdotto dall'art. 9 del D.lgs. 48/2020

<sup>36</sup> Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 3 del D.lgs. 192/2005

<sup>37</sup> Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 4 del D.lgs. 192/2005

<sup>38</sup> Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 5 del D.lgs. 192/2005

1000 euro e non superiore a 6000 euro. Le autorità competenti in materia di controlli, che applica la sanzione comunica alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti<sup>39</sup>.

Nel caso in cui la violazione dell'obbligo di dotare di attestato di prestazione energetica riguardi gli edifici di **nuova costruzione** e quelli sottoposti a **ristrutturazioni importanti**, come previsto dall'articolo 6, comma 1 del D.lgs. 192/2005, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro<sup>40</sup>.

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di **vendita**, come previsto dall'articolo 6, comma 2 del D.lgs. 192/2005, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro<sup>41</sup>.

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo **contratto di locazione**, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro<sup>42</sup>.

E' prevista inoltre una sanzione amministrativa che varia dai 500 ai 3000 euro nel caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici **nell'annuncio di offerta di vendita o locazione**, come previsto dall'articolo 6 comma 8 del D.lgs. 192/2005, nei confronti del responsabile dell'annuncio.<sup>43</sup>

<sup>39</sup>Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 6 del D.lgs. 192/2005

<sup>40</sup>Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 7 del D.lgs. 192/2005

<sup>41</sup>Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 8 del D.lgs. 192/2005

<sup>42</sup>Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 9 del D.lgs. 192/2005

<sup>43</sup>Ex art. 12 L. 90/2013 che modifica l'art.15 comma 10 del D.lgs. 192/2005

## 9. PORTALE NAZIONALE E SISTEMA INFORMATIVO PER LA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'art.8 del D.lgs. 48/2020 introduce l'articolo 4-quater del decreto legislativo n.192 del 2005, e istituisce presso ENEA il *Portale Nazionale sulla prestazione energetica degli edifici*, con lo scopo di fornire ai cittadini, alle imprese e alla pubblica amministrazione informazioni:

- sulla prestazione energetica degli edifici;
- sulle **migliori pratiche** per le riqualificazioni energetiche efficaci in termini di costi;
- sugli **strumenti di promozione esistenti** per migliorare la prestazione energetica degli edifici, ivi compresa la sostituzione delle caldaie a combustibile fossile con alternative più sostenibili;
- sugli **attestati di prestazione energetica (APE)**.

L'ENEA istituirà uno sportello unico finalizzato a fornire assistenza ed ogni informazione utile:

- a) ai **cittadini e alle imprese** relativamente: alla mappatura energetica degli edifici, alla conformità alla normativa di settore, alla valutazione del potenziale di efficientamento e alla selezione delle priorità di intervento, ivi compresi i piani di riqualificazione per fasi successive, alla selezione degli strumenti di promozione più adeguati allo scopo, alla formazione delle competenze professionali;
- b) alla **pubblica amministrazione** relativamente: alla mappatura energetica degli edifici, alla conformità alla normativa di settore, alla valutazione del potenziale di efficientamento e alla selezione delle priorità di intervento, ivi compresi i piani di riqualificazione per fasi successive, alla selezione degli strumenti di promozione più adeguati allo scopo, anche tramite l'utilizzo dei contratti EPC, alla formazione delle competenze tecniche.

Il portale<sup>44</sup> è alimentato da ogni altra informazione relativa alla consistenza del parco immobiliare, ai consumi energetici e agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici, già in possesso della pubblica amministrazione, nonché dai dati relativi all'adozione di contratti EPC per gli edifici della pubblica amministrazione stessa, ove disponibili, dei quali tiene apposito registro.

Il portale di cui al comma 1 fornisce supporto e ogni informazione utile al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e, previa richiesta, alla Conferenza Unificata, necessari ad assicurare il monitoraggio del raggiungimento degli obiettivi nazionali in materia di efficienza energetica e integrazione delle energie rinnovabili negli edifici.

---

<sup>44</sup> Per il quale entro 90 giorni con DM predisposto dal MISE di concerto con MATTM, MEF e MID, verranno definite le modalità di funzionamento in termini di erogazione del servizio e di gestione dei flussi informativi nonché le forme di collaborazione e raccordo tra le amministrazioni necessarie.

## 10. STRATEGIA DI RISTRUTTURAZIONE A LUNGO TERMINE

Ai sensi dell'art. 5 del D.lgs. n°48 del 10 giugno 2020<sup>45</sup> si prescrive la definizione della *strategia di lungo termine*<sup>46</sup> per sostenere la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, facilitando la trasformazione, efficace in termini di costi, degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero (**nZEB**). Per il raggiungimento di tale obiettivo, vengono di seguito riportati i principali pilastri sui quali si fonda la strategia:

- a) La rassegna del parco immobiliare nazionale.  
*Una ricognizione del parco immobiliare nazionale fondata su campionamenti statistici e sulla quota di edifici ristrutturati prevista nel 2020.*
- b) *L'individuazione di approcci alla ristrutturazione efficace in termini di costi in base al tipo di edificio e alla zona climatica, tenendo conto ove possibile dei momenti più opportuni nel ciclo di vita degli edifici per la realizzazione di interventi di riqualificazione energetica, anche valutando l'introduzione di obblighi di ristrutturazione e promuovendo l'utilizzo di tecniche che implicino maggior uso di elementi prefabbricati e la riduzione del tempo dei lavori di cantiere.*
- c) *Una rassegna delle politiche e delle azioni in vigore, nonché delle modifiche finalizzate a migliorarne l'efficacia, rivolte:*
  - 1) *ai segmenti del parco immobiliare nazionale caratterizzati dalle prestazioni peggiori;*
  - 2) *ad alleviare la povertà energetica;*
  - 3) *a rimuovere le barriere alla diffusione degli interventi di riqualificazione energetica, quali ad esempio le differenze tra i soggetti titolari di interessi contrapposti sul medesimo immobile;*
  - 4) *a superare le inefficienze, quali ad esempio i casi in cui agli investimenti sostenuti per la riqualificazione energetica degli edifici non corrispondono adeguati benefici economici, energetici e ambientali;*
  - 5) *a promuovere le tecnologie intelligenti, ivi comprese quelle che favoriscono l'interconnessione tra edifici;*
  - 6) *a promuovere le competenze e la formazione nei settori edile e dell'efficienza energetica;*
- d) *la proposta di politiche e azioni, anche di lungo termine, volte a stimolare le ristrutturazioni importanti ed efficaci in termini di costi, valutando la promozione delle ristrutturazioni importanti ottenibili per fasi successive;*
- e) *la proposta di politiche e azioni, anche di lungo termine, rivolte ad accelerare la riqualificazione energetica di tutti gli edifici pubblici;*
- f) *l'integrazione degli interventi di efficientamento energetico degli edifici con gli interventi per la riduzione del rischio sismico e di incendio, volta ad ottimizzare la sicurezza, i costi di investimento e la durata degli edifici;*

Inoltre, tale strategia di lungo termine prevede la definizione di obiettivi indicativi periodici per il 2030, il 2040 e il 2050, ivi incluso il raggiungimento di un tasso annuale di ristrutturazione degli edifici, al fine del miglioramento della prestazione energetica, pari almeno al 3%, la definizione di indicatori di progresso misurabili, e specifica il modo in cui il conseguimento di tali obiettivi contribuisce al conseguimento degli obiettivi di efficienza energetica stabiliti nel Piano integrato per l'energia e il clima.

<sup>45</sup> Che introduce l'art. 3-bis all'interno del D.lgs. 192/2005.

<sup>46</sup> La citata strategia verrà definita nel dettaglio con decreto del MiSE sulla base dei pilastri elencati.