

# Quando è obbligatorio redigere l'Attestato di Prestazione Energetica

---

I casi in cui bisogna affidare l'incarico di redigere un [APE \(Attestato di Prestazione Energetica\)](#) sono diversi. Elenchiamo di seguito i casi in cui è necessario ed obbligatorio redigere un APE (aggiornamento Agosto 2013 secondo la legge 90 del 2013):

1. Vendite di edifici o singole unità immobiliari.
2. Affitto di edifici o singole unità immobiliari.
3. Annunci di vendita o affitto di unità immobiliari (per determinare l'indice di prestazione energetica).
4. Edifici di nuova costruzione al termine dei lavori.
5. Ristrutturazione importante quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro (pareti e tetti) dell'intero edificio.
6. Edifici pubblici ed aperti al pubblico
7. Per tutti i contratti nuovi o rinnovati per gestione degli impianti termici o di climatizzazione di edifici pubblici

L'attestato va aggiornato in caso di lavori di riqualificazione o ristrutturazione che modificano la classe energetica dell'immobile.

Nel caso in cui un immobile sia stato dotato prima del 06.06.2013 di ACE (attestato di certificazione energetica) non è necessario venga sostituito dall'APE (attestato di prestazione energetica).

## ✓ 1-Vendite o trasferimenti a titolo gratuito (permuta, usufrutto, assegnazione alloggi, donazione, etc)

Prima del trasferimento dell'immobile e comunque sin dal momento della trattativa, il proprietario deve far **redigere l'Attestato** e mostrarlo all'acquirente. Successivamente, dopo il passaggio di proprietà andrà consegnato al nuovo proprietario.

Nel contratto di vendita va apposta una **specifico clausola** con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di prestazione energetica, l'attestato viene prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

Inoltre l'attestato di prestazione energetica (APE) **deve essere allegato** al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione pena la nullità degli stessi contratti (art. 6 comma 3-bis del D.Lgs 192/05).

Le [sanzioni](#) per il proprietario inadempiente sono variabili tra i €3000 ed €18000

## ✓ 2-Affitto di unità immobiliari

Come in caso di vendita, il proprietario (locatario) deve mostrare l'attestato di prestazione energetica durante le fasi di contrattazione e consegnarlo dopo aver affittato l'immobile.

Nel contratto di locazione va apposta una specifica clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di prestazione energetica, secondo la norma l'APE va allegato al contratto.

### ✓ 3 - Annunci di vendita di unità immobiliari

Su annunci immobiliari di vendita ed affitto di immobili, con qualsiasi mezzo d'informazione, deve essere inserita la prestazione energetica globale, la prestazione energetica dell'involucro e la classe energetica corrispondente. Approfondisci: [Cosa scrivere nell'annuncio sulla prestazione energetica](#).

Quindi, affinché l'annuncio contenga le informazioni in merito alle prestazioni energetiche, è necessario richiedere la redazione dell'attestato prima della pubblicazione. **Le sanzioni per il responsabile dell'annuncio arrivano a 3000 euro.** Approfondisci: [Sanzioni Certificazione Energetica](#)

### ✓ 4-Nuova Costruzione

La direttiva Europea e la legge nazionale sono molto severe sull'**obbligo di dotare un immobile di nuova costruzione di APE (Attestato di Prestazione Energetica)**. L'obiettivo è quello di controllare l'effettiva rispondenza alle normative sul risparmio energetico. L'acquirente può tutelarsi ricevendo prima del trasferimento della proprietà un documento asseverato che definisce la classe energetica.

La procedura prevede che al termine dei lavori, prima di richiedere il [certificato di agibilità](#), il costruttore consegni al comune diversi documenti tra i quali anche l'APE. L'attestato deve essere redatto da un **certificatore energetico indipendente** ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio (non può essere il progettista o il direttore dei lavori).

La procedura va compiuta anche in caso di "ristrutturazioni importanti" (interventi su una superficie maggiore del 25% dell'involucro) e interventi di "demolizione-ricostruzione".

### ✓ 5-Ristrutturazione importante

Il concetto di "ristrutturazione importante" è una delle principali modifiche del DL 63/2013. Vengono considerati tali, interventi comunque denominati, che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'edificio.

I casi che rientrano in questa voce sono innumerevoli e potrebbero portare ad una sensibile modifica delle tecniche edilizie. Per fare un esempio ricadono in questo campo la maggior parte dei rifacimenti delle impermeabilizzazioni dei tetti, della verniciatura delle superfici esterne, etc.

Ad ogni "ristrutturazione importante" bisognerà dotare l'immobile di APE.

### ✓ 6-Edifici pubblici ed aperti al pubblico

In edifici pubblici ed aperti al pubblico con superficie maggiore di 500mq bisogna realizzare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) entro il 5 Ottobre 2013 (120 giorni dall'entrata in vigore

del Decreto 63/2013). Dal 9 Luglio 2015 la soglia è diminuita a 250 mq. La norma prevede che l'attestato venga affisso all'ingresso dell'edificio.

Anche le **scuole**, entro i limiti prima descritti, devono dotarsi di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## **7-Contratti di gestione del clima in edifici pubblici**

In caso di nuovi contratti o rinnovi di gestione di impianti climatici in edifici pubblici bisogna dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica.

## **Se l'immobile è già dotato di ACE**

Su questo punto la normativa è molto chiara: se un immobile è dotato di ACE in corso di [validità](#) (la validità si verifica nella prima pagina dell'attestato in alto a destra), rilasciato prima dell'entrata in vigore del DL 63/2013, cioè in data 06.06.2013, non è necessario dotare l'immobile di APE.