



APE 2015 - VADEMECUM

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

Cosa cambia in materia di prestazione energetica degli edifici

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

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

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

Entrata in vigore: 1 ottobre 2015

Esaminiamo nel dettaglio quanto di interesse per gli agenti immobiliari.

• Contenuto dell'APE a pena di invalidità

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

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

- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;

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

- **Obbligo di sopralluogo**

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

- **Annunci commerciali**

Gli annunci di vendita o di locazione effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali (eccetto gli annunci effettuati via internet e a mezzo stampa) devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. E' stato introdotto l'obbligo di utilizzare per tali annunci un **apposito format**, allegato al decreto nazionale come [Appendice C \(All. 2\)](#).

- **Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE**

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'**articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412 (*)**, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici (quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi); l'APE è invece richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile; in particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'**art. 2 lett. a) del D.lgs. 192/2005 (**)** - manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno"- (es.: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

NOTA: per i punti di cui sopra f), g) e l) 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.

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

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

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

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

E.6 (2) palestre e assimilabili;

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

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

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

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

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

1. Ai fini del presente decreto si definisce:

a) «edificio» e' un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti

All. 1 – format nuovo APE (da utilizzare, pena nullità)

All. 2 – format per annunci commerciali (esclusi quelli su internet e a mezzo stampa)