

Certificazione Energetica degli Edifici

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

ING. STEFANO BASSO

24 luglio 2015

<mailto:ingstefanobasso@gmail.com>

LA-CERTIFICAZIONE-ENERGETICA.NET

Certificazione Energetica degli Edifici

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Introduzione

Certificazione Energetica degli Edifici. Nel 2005, attraverso il [DLgs 192/2005](#), riveduto e corretto dal DLgs 311/2006, l'Italia recepì la direttiva Europea 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia.", definendo la **certificazione energetica degli edifici** come *il complesso delle operazioni svolte dai [soggetti certificatori](#) di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c) del DLgs 192/2005 per il rilascio dell' **Attestato di Certificazione Energetica (ACE)** e delle raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici.* Certificare dal punto di vista energetico un edificio significa classificarlo sulla base di una classe di indicatori predefinita, che definiscono le prestazioni energetiche dell'edificio stesso (sistema involucro/impianto).

I **decreti attuativi** uscirono però solo nel 2009, anno in cui divenne obbligatoria la **certificazione energetica** per tutti gli immobili oggetto di compravendita, per poi essere estesa, nel 2010, ai contratti di locazione. L'uscita successiva del **DL 63/2013**, nella **Legge 3 agosto 2013, n.90**, ha modificato i contenuti del DLGS 192/2005, decretando il passaggio dall'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) all'[Attestato di Prestazione Energetica \(APE\)](#). Nuove modifiche verranno introdotte dal 1° ottobre 2015 (per saperne di più leggete l'articolo [In arrivo il nuovo APE](#)).

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento redatto nel rispetto della normativa vigente, attestante la prestazione energetica dell'edificio. Tale prestazione viene indicata associando all'edificio stesso una specifica **classe energetica** (da A a G). La classe energetica più alta (A) individua un edificio con consumi ridotti, un miglior comfort e minori emissioni di CO₂. L'**Attestato di Prestazione Energetica** degli

edifici è idoneo se redatto ed asseverato da un [soggetto certificatore](#) o certificatore energetico, estraneo alla proprietà, alla progettazione, alla realizzazione e/o gestione dell'edificio, se registrato nel catasto energetico regionale. Moltissime novità a questo proposito verranno introdotte a partire dal 1° ottobre 2015 ([In arrivo il nuovo APE](#)), per il recepimento delle nuove normative europee.

Tale documento ha validità 10 anni, a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico, e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che vada a modificare le prestazioni energetiche dell'edificio o ad un cambio di destinazione d'uso. L'*Attestato di Prestazione energetica* deve essere visto come la "carta d'identità" dell'immobile, che ci consente di avere più elementi nel momento in cui decidiamo di acquistare o affittare una casa o che la valorizza nel momento in cui viene messa in vendita.

Contenuti dell'APE

La principale informazione riportata nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il **fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento** o la climatizzazione invernale (EP_H). Tale indicatore, sulla base delle caratteristiche costruttive dell'involucro e del tipo di impianto installato, determina la **classe energetica** dell'edificio. Sull'APE viene riportata una scala con 8 colori diversi (il verde indica un basso fabbisogno energetico, mentre il rosso un alto fabbisogno), che permette di valutare immediatamente il consumo energetico di un edificio. La metodologia utilizzata per il calcolo dell' EP_H di un edificio è univoca e basata su una metodologia standardizzata, in modo da escludere qualsiasi interpretazione soggettiva da parte di colui che porta a termine il procedimento di certificazione e da non tener conto delle reali condizioni di utilizzo dell'edificio. Nell'**Attestato di Prestazione Energetica** sono presenti anche altre informazioni, quali i dati del proprietario, il numero di protocollo univoco assegnato dal catasto energetico ad ogni pratica di certificazione energetica, i dati del soggetto certificatore, i dati catastali dell'immobile, ottenibili anche attraverso una [Visura catastale](#), i dati dell'edificio, la classe energetica dell'edificio (da A+ a G), gli indicatori di prestazione energetica (Fabbisogno annuo di energia termica per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e l'acqua calda sanitaria, il Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e l'acqua calda sanitaria, Contributi da fonti rinnovabili, Efficienza media globale stagionale per gli

impianti di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti combinati, Fabbisogno energetico per l'illuminazione), le specifiche dell'impianto termico ed i possibili interventi migliorativi del sistema edificio/impianto termico riportati all'interno dell'APE dal soggetto certificatore. **Molti di questi dati servono per completare la documentazione relativa alla richiesta per la detrazione del 55%/65%.**

Quando occorre produrre l'APE

I motivi per cui è necessario produrre l'APE sono principalmente i seguenti:

1. **Obbligatorio in caso di compravendita**, ovvero di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari (dal 1° luglio 2009) **o contratti di locazione, di affitto di azienda comprensivo di immobili**, siano essi nuovi (perfezionati a partire dal 1° luglio 2010) o rinnovati (contratti che hanno subito un rinnovo espresso o tacito a partire dal 1° luglio 2010). Prima del passaggio di proprietà dell'immobile il proprietario deve, a sue spese, far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e mostrarlo all'acquirente. Al momento del passaggio di proprietà, l'Attestato di Prestazione Energetica andrà consegnato al nuovo proprietario. Nel contratto di vendita va inserita una clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale documento deve inoltre essere allegato al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05);
2. Nel caso di trasferimento a titolo gratuito (donazione), anche se non è obbligatorio in questo caso inserire la clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto la documentazione completa;
3. **Obbligatorio nel caso di ristrutturazione importante** che coinvolga oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'edificio;
4. Dal 1° gennaio 2012 c'è l'obbligo di inserire negli annunci immobiliari l'indice di prestazione energetica (ed in Lombardia anche la classe energetica). Tale valore si ricava dall'attestato di certificazione energetica. Per cui prima di mettere in vendita od in locazione una unità immobiliare, deve essere prodotto il certificato energetico;
5. **Edifici pubblici ed aperti al pubblico**, con superficie maggiore di 500 mq devono dotarsi di 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).

Costo certificazione energetica

Il **costo per la Certificazione Energetica** di una singola unità immobiliare non è facilmente quantificabile, ma dipende dalla tipologia dell'unità immobiliare (nuovo/esistente - residenziale/commerciale), dalla sua superficie commerciale, dalla tipologia degli impianti di riscaldamento presenti (centralizzato/autonomo) e dalla documentazione che viene messa a disposizione. Indicativamente siamo tra i 200 e 400 Euro. Nel costo è incluso anche il **sopralluogo** sul posto, che serve a valutare se le informazioni ricevute (planimetrie, scheda tecnica caldaia,..) sono corrette. Ricordatevi di **richiedere sempre il sopralluogo** se non è stato espressamente indicato nel preventivo ([richiedi preventivo per l'attestato di certificazione energetica](#)).

Navigando per Internet troverete certificazioni a 70 Euro che probabilmente verranno eseguite senza sopralluogo e verifica dei dati, ma solo su informazioni avute telefonicamente. Oltre a non essere una procedura corretta, tale modalità di lavoro genera molto spesso **certificazioni energetiche** non corrette, certificazioni che possono essere annullate in seguito a controlli, sempre più frequenti. **Quello che vorrei far percepire in questo sito è la qualità del lavoro fatto da tutti i professionisti che collaborano con me.** La **certificazione energetica** non deve essere vista esclusivamente come un costo e un obbligo di legge. Non è solo l'assegnazione di una classe energetica, ma rappresenta la carta d'identità del vostro immobile, vi può dire quali sono gli interventi economicamente vantaggiosi che permettono di ridurre il consumo energetico dell'unità immobiliare oggetto di certificazione.

Ing. Stefano Basso

www.schede-tecniche.it

www.la-certificazione-energetica.net