

Le domande più comuni e le relative risposte sulla certificazione energetica degli edifici

Chi può fare una Certificazione Energetica APE?

La redazione di un'APE (Attestato di Prestazione Energetica), abbreviato con la dizione colloquiale di "Certificazione Energetica", è in capo ad un **Certificatore Energetico**. Questi è un Tecnico *abilitato alla progettazione di edifici e impianti* come, ad esempio, l'architetto, l'ingegnere, il geometra, il perito edile/industriale.

L'Art. 2 del **D.P.R. n. 75/2013** (Riconoscimento e disciplina dei requisiti dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica degli edifici) definisce specificamente quali siano i soggetti abilitati ai fini dell'attività di Certificazione Energetica, e quindi riconosciuti come *soggetti certificatori*. Qualora il Tecnico non fosse in possesso di tutti i requisiti e delle competenze indicate dal D.P.R. 75/2013, potrà collaborare con altri professionisti (detti co-certificatori) o frequentare un apposito **corso di formazione**, al termine del quale sostenuto con profitto un esame finale, sarà abilitato a redigere gli APE.

Per effetto della cosiddetta **clausola di cedevolezza**, a livello regionale, la procedura di certificazione energetica da rispettare è quella locale. Nelle Regioni in cui non è in vigore alcuna regolamentazione specifica, si impiega la normativa nazionale.

Quando è obbligatorio redigere la Certificazione APE?

L'APE deve essere obbligatoriamente allegato ai contratti dove vi è un qualunque **trasferimento di immobili a titolo oneroso** (compravendita/affitto/permuta), secondo quanto previsto dalla **Legge 90/2013**.

La Certificazione Energetica è obbligatoria anche nel caso di:

- **Nuova edificazione o ristrutturazione importante di I° livello** (>50% della superficie di involucro e sostituzione dell'impianto)
- **Ristrutturazione importante di II° livello** (>25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio con o senza modifiche all'impianto).
- Esecuzione di interventi di **riqualificazione energetica**. Si intende quindi la sostituzione di infissi, l'isolamento termico, la sostituzione o modifica degli impianti di climatizzazione che interessino ≤ 25% della superficie di involucro.
- **Edifici pubblici** e aperti al pubblico (ad es. scuole) con **superficie > 250 mq**. Si espone il certificato energetico all'ingresso dell'edificio.
- Stipula di nuovi contratti o rinnovi di contratti di **gestione calore negli edifici pubblici**.
- Pubblicazione/affissione di **annunci immobiliari** (compravendita e locazione).
- **Trasferimento di immobili a titolo gratuito** (ad es. donazione).

Per quali edifici si redige la Certificazione APE?

La certificazione energetica è **obbligatoria** nelle categorie di edifici definite dall'Articolo 3 del **D.P.R.412/93**, ossia:

- **E.1** – Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- **E.2** – Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- **E.3** – Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- **E.4** – Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- **E.5** – Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;

- **E.6** – Edifici adibiti ad 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.

Le suddette **categorie catastali** sono verificabili da una semplice **visura** dell'immobile.

Quando la certificazione energetica non è obbligatoria?

Veniamo ora a un'altra delle domande e risposte più cruciali che riguardano la Certificazione energetica APE. L'attestato non deve essere redatto nei casi riportati nell'Art.3, Comma 3 del [D.Lgs. 192/2005](#), ovvero per:

- **Fabbricati isolati** con una s.u. totale < 50 mq. (ad es. bungalow di 49 mq in un campeggio).
- **Fabbricati industriali ed artigianali**, solo quando gli ambienti sono riscaldati/raffrescati per esigenze del processo produttivo, quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione. Questo deve essere collegato alle esigenze del processo produttivo, perché se è prevista la presenza di lavoratori, i locali devono essere climatizzati ai fini della permanenza di persone ([D.Lgs. 81/08](#) – Allegato IV – Requisiti dei Luoghi di Lavoro).
- **Ambienti riscaldati con i reflui energetici del processo produttivo**, non altrimenti utilizzabili. Per reflui energetici si intende un recupero di fluidi (acqua, aria, vapore, fumi) già caldi per esigenze di produzione. Per esempio: un calore residuo che rappresenta lo scarto energetico di processo (calore dissipato da una batteria condensatrice di un gruppo frigorifero);
- **Fabbricati agricoli o rurali non residenziali**, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- **Edifici in cui non è prevista la permanenza di occupanti** (residenti o lavoratori) ed in cui non è prevedibile/necessario un clima abitativo (ad es. magazzini, depositi, locali di sgombero, sottotetti, locali macchina, cabine di trasformazione, cantine, autorimesse, strutture stagionali di impianti sportivi, etc.). L'APE è comunque richiesto per le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione dell'efficienza energetica.
- **Edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose (ad es. chiese)
- **Ruderi**, purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Citiamo ad es. unità collabenti, costruzioni non abitabili o agibili comunque la cui utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.
- **Fabbricati in costruzione** privi dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita. Si intendono gli immobili che si vendono come *scheletro strutturale*, vale a dire privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio. Oppure immobili venduti *al rustico*, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici. Anche in questi casi è necessario che l'atto notarile li dichiari tali. Resta fermo l'obbligo di presentare, prima dell'inizio dei lavori di completamento, una nuova relazione ex L.10/91 e s.m.i. La relazione deve attestare il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo titolo abilitativo (PdC o DIA).
- Tutti i **manufatti non riconducibili alla definizione di edificio** (ad es. una piscina all'aperto, una serra, etc.).

Certificazione APE – Quanto dura e quando occorre rifarlo?

Normalmente l'attestato di prestazione energetica ha una **validità massima di 10 anni**. Esso va però rinnovato in seguito a ristrutturazioni/riqualificazioni che comportino la modifica delle prestazioni energetiche o in caso di ampliamenti dell'immobile/unità. Nel caso di immobile privo di impianti, la validità dell'APE rimane decennale, salvo interventi successivi all'emissione dell'attestato, che comportino la modifica delle prestazioni energetiche (ad es. installazione di impianti termici). Veniamo ora agli immobili che rispettano le normative sul risparmio energetico e sono dotati di impianti di riscaldamento/raffrescamento. In questo caso l'attestato resta valido 10 anni solo se al momento della sua redazione e nel corso dei dieci anni successivi l'immobile non si effettuano interventi che ne modificano le prestazioni energetiche. Inoltre gli **impianti devono avere regolare libretto di impianto, essere registrati al catasto regionale impianti e sottoposti a periodica manutenzione**. In caso contrario, la validità decade il 31 Dicembre dell'anno successivo all'emissione dell'APE stesso. Attenzione quindi alla manutenzione periodica della caldaia!

Quali documenti sono necessari per la Certificazione energetica APE?

- Planimetria e visura catastale aggiornate.
- Rilievo geometrico attuale, che palesi non intervenute variazioni rispetto all'ultima planimetria catastale depositata in N.C.E.U. *da effettuare in loco*.
- Rilievo tecnologico (spessori, stratigrafie e verso di dispersione, censimento dei ponti termici, rilievo degli infissi, rilievo delle coperture e mappatura delle zone termiche) *da effettuare in loco*.
- Libretto di impianto (se autonomo) o di centrale (se centralizzato) e bollino attestante l'ultima analisi dei fumi.
- Documento di identità del proprietario o del conduttore (in caso di locazione).
- Se in possesso di schema impiantistico (ex D.M. 37/2008) e/o relazione energetica di progetto (ex L.10/91 e s.m.i.) le operazioni di redazione dell'APE risulteranno leggermente più semplici.
- Se possibile, entrare in possesso delle informazioni circa gli eventuali interventi o i lavori effettuati successivamente all'edificazione, se regolarmente denunciati presso lo Sportello Edilizia dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- Numero di unità immobiliari servite dal medesimo impianto termico (in caso di condominio).
- Millesimi di proprietà dell'unità da certificare (in caso di condominio).
- Millesimi riscaldamento (per condomini contabilizzati).

Cosa fare se manca il Libretto della Caldaia?

Ecco un'altra tra le domande e risposte più frequenti sulla Certificazione APE. In assenza del libretto d'impianto l'APE non può essere redatto.

Lo chiarisce la nota del MISE che rispondendo alle [FAQ del 1° Agosto 2016](#) ha affermato:

“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 esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.Lgs.192/05 e dal D.P.R. 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'Art. 15 dello stesso D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati”.

Quindi, in somma istanza:

- **Se l'impianto è presente ma manca il libretto**, è necessario dotare l'impianto di libretto e la validità dell'APE sarà di 10 anni.
- **Se l'impianto non è presente**, ovvero è stato dismesso, l'APE si può redigere e la validità sarà di 10 anni. Chiaramente non essendoci impianto, non ci sarà alcun libretto.

Raccomandazioni: quando sono obbligatorie e quante farne?

Gli interventi migliorativi, anche detti raccomandazioni, sono **sempre obbligatori**, ad eccezione degli edifici che raggiungono classi molto performanti, A3 e A4. Per tutti gli edifici con classe superiore alla A3 è obbligatorio introdurre nell'APE **almeno un miglioramento**, pena l'annullamento della validità dell'attestato e la conseguente nullità dell'atto notarile per cui lo si richiede.

Questo in sostanza significa che:

- Non è necessario che ci sia un salto di classe nella situazione migliorata. Basta che il valore numerico dell'EP nello stato finale sia minore di quello di partenza.
- Non è necessario che il tempo di ammortamento semplice dell'intervento, calcolato come rapporto tra costi di investimento e risparmio annuo in costo di combustibile, sia inferiore a 10 anni.

Cosa fare se il tempo di ammortamento di una raccomandazione supera i 10 anni?

E' bene individuare interventi ammortizzabili in un arco temporale decennale, per questioni di mera fondatezza ed attuabilità delle raccomandazioni formulate ma non è obbligatorio. È sufficiente infatti inserire almeno una raccomandazione, a patto che sia migliorativa.