



CIRCOLARE n° 06/2016

Servizi per gli immobili
Data: 28/01/2016

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI IL NUOVO A.P.E. DAL 1° OTTOBRE 2015

EVENTO

Nuove regole a partire dal 01.10.2015 per la redazione di certificazioni energetiche che comportano variazioni della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari.

AZIONE

Il D.D.U.O. n. 6480/2015 e il D.G.R. n. 3868/2015 hanno recepito quanto introdotto dalla normativa europea a livello di Regione Lombardia e **hanno introdotto le seguenti novità:**

- Nuovo *format* costituito da n. 5 pagine **valido su tutto il territorio nazionale;**
- Obbligo di dotazione Attestato per **singola unità immobiliare** a prescindere dal fatto che condivida la destinazione d'uso, gli impianti di climatizzazione e le caratteristiche di altre unità immobiliari dello stesso edificio;
- Obbligo di dotazione Attestato anche per unità immobiliari **prive di impianto** rilevante ai fini energetici;
- Obbligo di dotazione Attestato per tutte le unità immobiliari oggetto di **atti di trasferimento a titolo oneroso** (compravendita e affitto);
- Obbligo di indicare i servizi energetici presenti quali la **climatizzazione invernale ed estiva, la ventilazione meccanica; la produzione di acqua calda; l'impianto di illuminazione o di trasporto di persone.** Tali ultime due indicazioni non sono di immediata applicazione, in quanto riguardano gli edifici a "energia quasi zero".
- Passaggio del numero di **classi energetiche** da 7 a 10 dalla **A4** (la migliore) alla **G** (la peggiore) che non saranno più confrontabili tra loro in quanto ciascuna unità immobiliare oggetto di certificazione sarà confrontata con il suo corrispondente **'edificio di riferimento'** (identico per geometria, orientamento, ubicazione, destinazione d'uso ma con prestazioni energetiche tabellate e rispondenti alla normativa);
- **Validità di 10 anni** dal momento del rilascio, **tranne nel caso** in cui l'immobile sia stato sottoposto ad un'**opera di ristrutturazione o riqualificazione** che ne ha modificato le prestazioni energetiche e nel caso in cui **non siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza dei sistemi tecnici** dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, in entrambi i casi il certificato sarà da rifare.
- **Nuovo schema di annuncio** di offerte di vendita e locazione che **deve riportare la classificazione** dell'immobile, **l'indice di prestazione energetica rinnovabile** e **le valutazioni** in ordine alla prestazione **energetica invernale ed estiva** dell'immobile.

Sono previste delle **sanzioni pecuniarie di tipo amministrativo** per chi non si atterrà alle nuove disposizioni, diverse a seconda che la violazione sia a carico del soggetto di volta in volta obbligato:

- Sanzioni mancato rispetto dei criteri di compilazione modello A.P.E. da parte del **professionista abilitato: multa da 700 a 4.200 euro;**

- Sanzione per mancata allegazione nuovo A.P.E. in caso di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione importante da parte del **costruttore o proprietario: da 3.000 a 18.000 euro;**
- Sanzione per A.P.E. **omesso in caso di vendita: multa da 3.000 a 18.000 euro;**
- Sanzione per A.P.E. **omesso in caso di nuovo contratto di locazione: multa da 3.000 ai 18.000 euro**, nelle locazioni di singole unità immobiliari, invece, la multa oscilla tra i 1.000 e i 4.000 euro. Se il contratto ha una durata fino a tre anni, la sanzione è ridotta della metà
- Sanzione **per mancata indicazione prestazione energetica su offerta pubblicitaria di vendita o locazione** anche da parte di agenzia immobiliare: **multa da 500 a 3.000 euro.**

Tecnolario s.r.l. rimane a Vostra disposizione per informazioni e chiarimenti.

FONTI NORMATIVE

- Direttiva Unione Europea n. 2010/31/UE del 19 Maggio 2010;
- Legge n. 90 del 3 Agosto 2013;
- D.P.R. n. 74/2013 Impianti termici;
- D.P.R. n. 75/2013 Requisiti del certificatore;
- D.D.U.O. n. 6480 del 30 Luglio 2015;
- D.G.R. n. 3868 del 23.07.2015.