



Massimiliano Fossati

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/A
Revisore dei Conti
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

Fossati Cav. Faliero

Consulente Tributario
Iscritto elenco Direz.Reg. delle Entrate per la Toscana di Firenze n. 03747
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Trib. di Firenze al n. 6573

Ai gentili Clienti

Loro sedi

**Oggetto: NOVITÀ PER L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A DECORRERE
DAL 1° OTTOBRE 2015**

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha pubblicato sulla G.U. n.162 (S.O. n.39) del 15 luglio 2015 tre decreti datati 26 giugno 2015 coi quali è stato completato il quadro normativo in materia di efficienza energetica degli edifici:

- il primo decreto definisce le nuove modalità di calcolo della prestazione energetica e i nuovi requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazione;
- il secondo decreto adegua gli schemi di relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di opere;
- il terzo decreto aggiorna le linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici.

Il nuovo modello di Ape è valido su tutto il territorio nazionale e, insieme ad un nuovo schema di annuncio commerciale e al database nazionale dei certificati energetici (Siape), offre al cittadino, alle Amministrazioni e agli operatori maggiori informazioni riguardo l'efficienza dell'edificio e degli impianti, consentendo un più facile confronto della qualità energetica di unità immobiliari differenti e orientando il mercato verso edifici con migliore qualità energetica.

Nuovo Ape in vigore dal 1° ottobre 2015

Dal 1° ottobre 2015 l'Ape deve essere redatto in conformità al *format* approvato con il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 allegato alle nuove Linee Guida (Appendice B). Un Attestato di Prestazione Energetica redatto dopo il 1° ottobre 2015 in conformità ai modelli previgenti deve ritenersi non valido e, pertanto, non utilizzabile per i fini per cui è richiesto.

Gli Ape rilasciati prima del 1° ottobre 2015 possono ancora essere utilizzati a condizione che:

- non siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento;
- siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento.

Sono previste delle sanzioni pecuniarie per chi non si atterrà alle nuove disposizioni. In particolare, il certificatore che rilascia la relazione tecnica o l'Ape in maniera scorretta è punito con una sanzione da 700 euro a 4.200 euro. Il costruttore o il proprietario che non provvedono a fornire un Ape per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni, o in caso di vendita di edifici, sono puniti con una sanzione da 3.000 euro a 18.000 euro. Il proprietario che nel caso di nuovo contratto di locazione non possiede l'Ape è punito con una sanzione da 300 euro a 1.800 euro.

Annunci commerciali

Le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici aggiornate sanciscono che dal 1° ottobre 2015 gli annunci di offerte di vendita o di locazione debbano riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

Negli annunci commerciali, con l'esclusione degli annunci via *Internet* e a mezzo stampa, è obbligatorio l'utilizzo dello specifico prospetto nel quale devono essere indicate le seguenti informazioni:

- la classificazione dell'immobile oggetto di attestazione;
- l'indice della prestazione energetica rinnovabile;
- le valutazioni in ordine alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato.

È pubblicato un prospetto grafico conforme ad un annuncio commerciale nell'Appendice C delle Linee Guida.

In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o di locazione, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione da 500 euro a 3.000 euro.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Fossati