

## Ape Unico

**Certificazioni** In vigore dal 1° ottobre, il nuovo attestato energetico è più completo in termini di informazioni e controlli

# APE UNICO SENZA SEGRETI

di **Teresa Campo**

**S**i fa seria con l'Ape Unico la questione della certificazione energetica di case e immobili in genere. Finora presa un po' sottogamba da proprietari e istituzioni (in molti casi principali inadempienti sono state proprio le Regioni), l'attestato dei consumi energetici non potrà più essere in alcun modo trascurato. Soprattutto da chi vuole affittare o vendere un immobile. Anzi, dal 1° ottobre criteri di valutazione e le informazioni da fornire si sono fatti molto più stringenti, e questo per quanto riguarda i parametri di certificazione, gli annunci di affitto o vendita, e anche i doveri del certificatore. Il tutto espresso e specificato in tre decreti pubblicati a luglio in *Gazzetta Ufficiale*: il primo definisce modalità di calcolo della prestazione energetica e requisiti minimi di efficienza per edifici nuovi o ristrutturati. Il secondo contiene gli adeguamenti per gli schemi di relazione tecnica di progetto al nuovo quadro normativo, in funzione delle diverse tipologie di opere: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, riqualificazioni energetiche. Il terzo aggiorna le linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici (Ape).

**Per capire quanto più stringenti** sono i nuovi dettami occorre esaminare con attenzione un lungo elenco. «Ma la prima novità è che la normativa prevede la definizione di un unico certificato per tutto il territorio nazionale, appunto l'Ape Unico, con una metodologia di calcolo omogenea cui le Regioni dovranno adeguarsi entro due anni», premette Lidia Ranghetti, specialista forma-

zione legale e fiscale di Tree Real Estate, gruppo **Gabetti**. «In realtà di attestati energetici si parla già dal 2005, e dal 2009 anche di linee guida nazionali, ma finora è stata l'anarchia: alcune Regioni hanno creato dei propri format, altre non hanno fatto nulla, e comunque poche si sono adeguate agli standard previsti. Il primo obiettivo dell'Ape Unico è perciò fare ordine tramite un nuovo attestato valido in tutta Italia». Gli altri obiettivi, come accennato, sono in primo luogo di tipo tecnico. Le classi energetiche non saranno più sette, ma dieci: dalla A4 (la migliore, ma in futuro, un po' come per le auto, potranno esserci livelli ancora superiori) alla G (la peggiore). Difficile un paragone con le vecchie classi, ma in generale si può dire che queste ultime corrispondono a un livello leggermente inferiori delle classi nuove. Niente paura però: a meno che l'edificio nel frattempo non sia stato soggetto a modifiche, le certificazioni effettuate in passato non dovranno essere rifatte perché hanno validità di dieci anni. Classe a parte, d'ora in avanti, oltre ai consumi per il riscaldamento, la certificazione dovrà indicare la prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro, ovvero le sue caratteristiche di isolamento. Dovrà, poi, riportare i valori relativi a emissioni di anidride carbonica ed energia necessaria per aerare gli ambienti, così da evitare ristagni e umidità. Gli edifici non residenziali infine dovranno indicare anche i consumi per illuminazione e trasporto, tipo scale mobili e ascensori. «Un'altra importante novità è che le valuta-

zioni di un edificio vengono fatte rispetto a un altro standard con le medesime caratteristiche, e se ne calcola la differenza», spiega Silvio Capello, responsabile energy department di **Abaco Team**, gruppo **Gabetti**. «Si tratta di un elemento positivo perché, oltre alla forma dell'edificio, per definire i limiti di consumo è necessario considerare anche materiali, impianti e tecnologie utilizzati. Gli appartamenti di uno stesso edificio non avranno quindi gli stessi valori, perché varieranno anche in funzione di esposizione e altre caratteristiche peculiari».

**Abbinato alle nuove linee guida** per l'attestato di prestazione energetica vi sarà lo schema di annuncio di vendita e locazione, il quale conterrà informazioni uniformi sulla qualità energetica degli edifici, oltreché essere riportati anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente. Una novità è che verranno inseriti simboli grafici per favorire la comprensione ai non tecnici. La nuova certificazione è abbinata al database nazionale dei certificati energetici, una sorta di catasto (d'ora in poi gestito



dall'Enea) che potrà offrire, oltre che maggiori informazioni riguardo l'efficienza di un edificio o di un impianto, anche la possibilità un più facile confronto della qualità energetica di unità immobiliari differenti. Ciò potrebbe in futuro permettere di orientare il mercato verso edifici con minori consumi, magari anche attraverso la leva fiscale, penalizzando per esempio le strutture più energivore.

**Sono stati aggiornati** inoltre requisiti e competenze del certificatore energetico, che avrà anche l'obbligo di effettuare un sopralluogo dell'immobile. «I costi non dovrebbero però lievitare rispetto all'attuale centinaio di euro necessario, aggiunge Capello, «ma certi minimi a 40-50 euro, che magari si trovavano su Groupon, non saranno più possibili».

D'ora in poi comunque, sanzioni più salate per chiunque non rispetti le regole. Il certificatore dovrà pagare da 700 a 4.200 euro per un Ape compilato in modo sbagliato. Costruttori e proprietari rischiano invece una sanzione da 3 mila a 18 mila euro se non presentano l'Ape per edifici nuovi o ristrutturati e se mettono in vendita o in affitto un immobile. Il direttore dei lavori dovrà pagare da 1.000 a 6 mila euro se non presenterà l'Ape al Comune. (riproduzione riservata)

### LE PRINCIPALI NOVITÀ DELL'APE UNICO

In vigore dal 1° ott 2015

**Le classi energetiche passano da 7 a 10: dalla A4 (la migliore) alla G (la peggiore)**

**La certificazione deve contenere i consumi energetici per il riscaldamento invernale e per le attività di rinfrescamento estivo**


**La certificazione deve riportare l'emissione di anidride carbonica e l'energia esportata**

**Aggiornati requisiti e competenze del certificatore energetico**

**Prevista l'istituzione di un sistema informativo comune in tutta Italia, contenente tutti i dati relativi agli attestati di prestazione energetica, in modo che le regioni potranno attivare i relativi controlli**

**Sanzioni: da 700 a 4.200 euro al certificatore che compila un Ape nel modo sbagliato; da 3.000 a 18.000 euro al costruttore o al proprietario se mette in vendita o in affitto un immobile nuovo o ristrutturato e non presenta l'Ape; da 1.000 a 6.000 euro al direttore dei lavori se non presenta l'Ape al Comune**

**Gli annunci di vendita e affitto: dovranno riportare gli indici di prestazione energetica parziali (globale, riferito all'involucro e classe energetica corrispondente). Inserirli nuovi simboli grafici per favorire la comprensione ai non tecnici**



GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Indice della prestazione energetica rinnovabile

EP<sub>gl,ren</sub> : \_\_\_\_\_ kWh/m<sup>2</sup> anno