

La nuova Ape parte il 1° ottobre

di Silvo Rezzonico e Maria Chiara Voci

Il conto alla rovescia è partito: dopodomani, 1° ottobre, entra in vigore in tutta Italia il nuovo modello di attestato di prestazione energetica, compilato secondo [i contenuti delle linee guida firmate il 26 giugno dal ministero dello Sviluppo Economico e concordate fra lo Stato e le Regioni](#). Le novità riguardano sia i proprietari di casa che i professionisti: cambia il sistema di classificazione degli immobili, cambiano i parametri presi in esame per decretare se una casa è o meno efficiente sotto l'aspetto energetico e cambia il documento finale che sarà consegnato agli utenti.

Chi deve averlo

In caso di nuova costruzione e per i risanamenti l'Ape è necessario e spetta al costruttore farlo predisporre. L'attestato deve inoltre essere prodotto in caso di **compravendita** o **locazione** di un immobile. Il compito di farlo redigere spetta al proprietario. Ma può anche essere fatto dal condominio (ed è decisamente più economico): l'articolo 6, comma 4, del Dlgs 192/2005 dice che «l'attestazione della prestazione energetica (...) riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva»

Attenzione: anche in caso di Ape "condominiale" è possibile consegnare all'inquilino o all'acquirente, all'atto della stipula del contratto, l'attestato condominiale. Se si tratta di locazione, basta inserire nel contratto, se soggetto a registrazione, una clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

La "targa energetica" viene rilasciata dai tecnici qualificati, singoli o associati, dalle Esco o da tutti gli enti e organismi in possesso dei requisiti del Dpr 75/2015 e accreditati a livello nazionale. In ogni caso va compiuto almeno un sopralluogo fisico nell'edificio.

L'attestazione ha una durata di dieci anni (quindi chi la ha già non la deve rifare), a meno che l'immobile sia stato sottoposto, dopo la compilazione del documento, a un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione tale da averne modificato la performance energetica. In questo caso, terminati i lavori, l'attestato non ha più validità e se l'unità immobiliare viene ceduta in affitto o compravendita sarà da rifare.

Le Regioni

Con la nuova norma si torna ovunque (eccetto che nelle province autonome) a una metodologia omogenea per definire le classi degli edifici. Le Regioni che avevano un proprio format per il rilascio dell'Ape si sono via via adeguate al modello nazionale, salvo mantenere in alcuni casi (come in Lombardia) un proprio software per la compilazione del documento (ricalcato su quello nazionale).

Controlli e sanzioni

Le verifiche sugli Ape scattano d'obbligo su almeno sul 2% degli attestati rilasciati e a partire dalle targhe energetiche che attestano classi più efficienti. Per chi non verrà trovato in regola, le sanzioni sono severe.

Il progettista che rilascia un Ape senza il rispetto dei criteri obbligatori è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro, più la segnalazione del fatto all'ordine o collegio di riferimento per provvedimenti disciplinari.

Se manca l'Ape per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il costruttore o il proprietario sono puniti con una sanzione amministrativa da 3mila euro a 18mila euro.

Se manca l'Ape in un atto di compravendita o locazione il venditore o il proprietario incorrono in multe fra i 3mila e 18mila euro nel primo caso e fra i 300 e 1.800 nel secondo. Rispetto al passato, non è però più prevista la nullità dell'atto stesso.