



Il nuovo APE 2015

Le offerte di vendita e locazione

entrata in vigore
1 ottobre 2015



L'art.6 del Decreto Legislativo 192/2005 stabilisce che:

8. Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

All'articolo 15 stabilisce che:

10. In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

Il nuovo decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" all'articolo 4 stabilisce che:

7. Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente.

A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'Appendice C delle Linee guida approvate dal presente decreto.

In quali casi vi è l'obbligo di pubblicazione dei dati energetici negli annunci?

L'obbligo vale per tutte le tipologie di annuncio commerciale, sia a carico di agenzie immobiliari che di privati cittadini, riguardanti la vendita o la locazione di edifici o unità immobiliari.

Le esclusioni dall'obbligo di effettuare un APE (Attestato di Prestazione energetica), e di conseguenza di pubblicare i dati negli annunci) sono le seguenti:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett.d) del decreto legislativo). Per esempio un bungalow di 49 mq in un campeggio non deve essere certificato, mentre un miniappartamento di 49 mq in un condominio deve essere certificato.

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione, cioè quando non è prevista la permanenza di persone;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c.3, lett. c) del decreto legislativo);

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché incorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

h) gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Attenzione: in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio (attraverso un AQE o un APE redatto sul progetto dell'edificio) e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Il testo del decreto, soltanto per gli annunci, dispone che l'obbligo non ci sia per gli edifici che sono utilizzati meno di quattro mesi all'anno. Questo termine non si riferisce alla durata del contratto, ma all'effettivo utilizzo dell'immobile, sia dai proprietari che dagli inquilini.

All'articolo 6 del Decreto legislativo 192/2005 è inoltre stabilito:

2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime.

Quindi l'attestato Ape deve essere prodotto:

- per la vendita di immobili
- per il trasferimento di immobili a titolo gratuito
- per i nuovi contratti di locazione (non per il rinnovo di contratti già esistenti).

Deve essere reso disponibile al potenziale acquirente o locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnato alla fine delle medesime.

Tale consegna è attestata dall'allegazione dell'APE al contratto e/o dalla clausola inserita nello stesso.

Quando è necessario allegare l'APE al contratto e inserire nel contratto la clausola relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici?

3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 3.000 a Euro 18.000; la sanzione è da Euro 1.000 a Euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dello sviluppo economico, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al presente comma, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e le trasmette, in via telematica, allo stesso Ministero dello sviluppo economico per l'accertamento e la contestazione della violazione.

Di seguito si riporta uno schema che illustra le varie casistiche:

Tipologia di contratto	Obbligo di Dotazione APE	Sanzione per inadempienza	Indicazioni negli annunci	Sanzione per inadempienza	Obbligo di Allegazione APE	Sanzione per inadempienza	Obbligo di inserimento clausola	Sanzione per inadempienza
Atti di trasferimento a titolo oneroso	Sì	da 3.000 a 18.000 €	Sì	da 500 a 3.000 €	Sì	da 3.000 a 18.000 €	Sì	da 3.000 a 18.000 €
Atti di trasferimento a titolo gratuito	Sì	non prevista	Sì	da 500 a 3.000 €	No	/	No	/
Nuovo contratto di locazione dell'intero edificio non soggetto a registrazione	Sì	da 300 a 1.800 €	Sì	da 500 a 3.000 €	Sì	non prevista	No	/
Nuovo contratto di locazione di intero edificio soggetto a registrazione	Sì	da 300 a 1.800 €	Sì	da 500 a 3.000 €	Sì	da 3.000 a 18.000 €	Sì	da 3.000 a 18.000 €
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare (indipendentemente dall'obbligo di registrazione)	Sì	da 300 a 1.800 €	Sì	da 500 a 3.000 €	No	/	No	/
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare soggetto a registrazione con durata superiore a 3 anni	Sì	da 300 a 1.800 €	Sì	da 500 a 3.000 €	No	/	Sì	Da 1.000 a 4.000 €
Nuovo contratto di locazione di singola unità immobiliare soggetto a registrazione con durata fino a 3 anni	Sì	da 300 a 1.800 €	Sì	da 500 a 3.000 €	No	/	Sì	Da 500 a 2.000 €
Nuovo contratto di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno	Sì	da 300 a 1.800 €	No	/	No, se singola unità immobiliare	/	Sì	se singola unità immobiliare, sanzione a seconda della durata del contratto
					Sì, se intero edificio	da 3.000 a 18.000 € se soggetto a registrazione		se intero edificio e soggetto a registrazione da 3.000 a 18.000 €

Quali informazioni sulla prestazione energetica devono essere riportate nell'annuncio di vendita e locazione?

Gli annunci devono contenere le seguenti informazioni:

- gli indici di prestazione energetica dell'involucro (invernale ed estivo),
- l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile,
- la classe energetica corrispondente.

Dove si trovano i dati nell'APE?

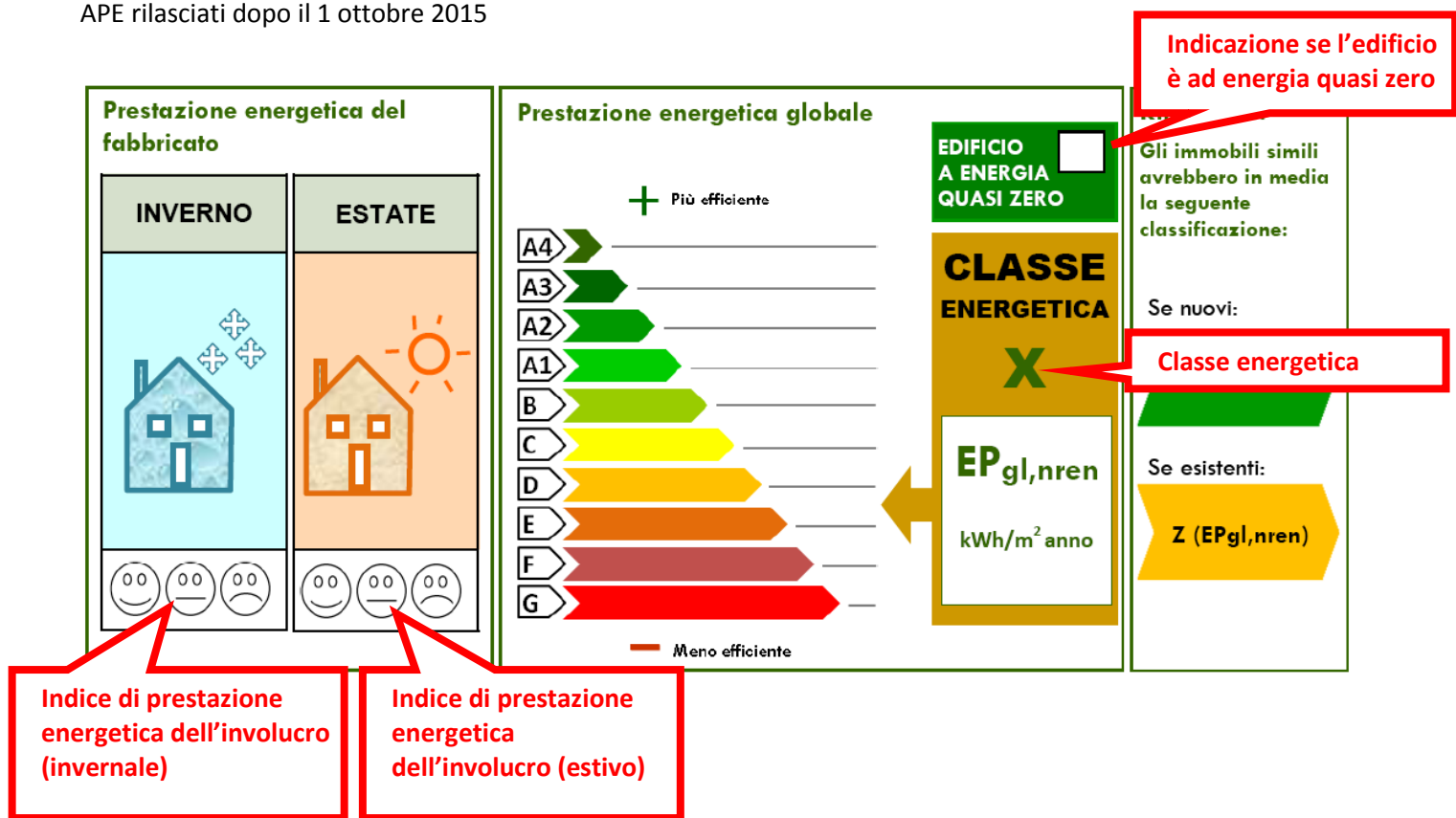
APE rilasciati prima del 1 ottobre 2015



8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI					
8.1 RAFFRESCAMENTO(*)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)		Indice energia primaria (EPacs)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)			
Indice involucro (EPe,invol)		Indice involucro(EPI,invol)			
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale			
Fonti rinnovabili					

Indice di prestazione energetica dell'involucro (estivo)

Indice di prestazione energetica dell'involucro (invernale)



FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile espresso in kWh/mq anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		Emissioni di CO ₂ kg/m² anno
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

Quando è necessario utilizzare il format di annuncio riportato nell'allegato D del Decreto 26 giugno 2015?

L'obbligo di utilizzo del format è rivolto a tutti gli annunci, esclusi quelli via internet e a mezzo stampa. In tutti i casi devono però essere riportati i dati illustrati in precedenza, senza obbligo di formato.

