



L'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Cos'è l'attestato di prestazione energetica. Dall'ACE all'APE. Obbligo dell'APE anche per gli affitti. Annunci di vendita o affitto: i dati obbligatori. Gli aggiornamenti del Decreto Legge. Le sanzioni.

Cos'è l'attestato di prestazione energetica?

Il [Decreto Legge N.63 del 4 giugno 2013](#) - in vigore dal 5 giugno 2013 e più noto per aver esteso fino al dicembre 2013 i cosiddetti [Ecobonus](#) in merito alle ristrutturazioni (agevolazione del 50%) e riqualificazioni energetiche (agevolazione del 65%) - ha deliberato anche in merito alla costruzione di edifici a energia quasi zero (adeguamento entro il 2018 per edifici pubblici e il 2020 per edilizia privata).

Inoltre, il decreto, in base alla direttiva europea 2010/31/UE, presenta nuove disposizioni per la **certificazione energetica** degli edifici.

Dall'ACE all'APE

L'attestato di certificazione energetica (ACE) è rinominato **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**. Un unico nome per tutti i paesi europei. L'APE, evidenziando i dati di efficienza energetica, dà la possibilità ai cittadini che intendono acquistare o affittare casa di analizzare e comparare tra loro le prestazioni di diversi immobili presenti sul mercato.

L'APE ha **una validità di 10 anni** e, in caso di modifica della classe energetica dell'immobile o dell'intero edificio, dovrà essere ricalcolato. Tale validità è vincolata agli interventi di manutenzione e controllo degli impianti termici, pena la decadenza dell'attestato stesso. Per agevolare tali controlli, si dovranno allegare all'APE i libretti degli impianti presenti nei singoli immobili o edifici.

L'attestato di qualificazione energetica diventa obbligatorio anche per gli affitti.

Si estende anche al **contratto di affitto** l'obbligo per il proprietario di consegnare l' Attestato di Prestazione Energetica, come già per le vendite e nuove costruzioni.

Una clausola specifica, inserita in ogni contratto di compravendita e locazione, **certificherà la ricezione dell'APE** e delle altre informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile, da parte dell'acquirente o dell'affittuario.

Se si acquista o si affitta sulla carta un immobile prima della sua costruzione, il venditore o locatario è obbligato a indicarne la futura prestazione energetica, per poi produrre il regolare attestato insieme alla dichiarazione di fine lavori.

Riguardo i dubbi ai contratti di affitto e alla loro registrazione, la [risoluzione n.83/e del 22 novembre dell'Agenzia delle Entrate](#) ha chiarito che **non occorre nessun bollo né imposta di registro sull'Ape**. Salvo alcune eccezioni. Nel caso in cui l'allegato Ape fosse una copia con dichiarazione di conformità all'originale rilasciata da un pubblico ufficiale, si dovrà allora applicare il bollo nella misura di 16 euro per ogni foglio e, nel caso in cui il contribuente decidesse di registrare l'Ape per dare data certa all'attestato, allora si dovrà versare l'imposta fissa di registro di 168 euro.

Annunci di vendita o affitto: i dati obbligatori.

Tutti gli annunci di vendita o affitto di immobili, sia stampati su giornali e periodici, sia pubblicati sul web, devono riportare l'**indice di prestazione energetica (IPE)** e la **classe energetica**, contenuti nell' attestato.

Gli aggiornamenti del Decreto Legge

Il [Decreto Legge N. 63 del 4 giugno 2013](#) prevede e annuncia il successivo aggiornamento delle **linee guida nazionali** sulla certificazione energetica degli edifici, già introdotte con il Decreto Legge del 26 giugno 2009.

Il nuovo APE potrà essere redatto solo quando sarà disponibile lo schema del Ministero dello Sviluppo economico, come previsto dall'articolo 6 del decreto e potrà essere **rilasciato solo da tecnici qualificati e indipendenti** allo scopo di attestare la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici criteri.

Il nuovo strumento fornirà, inoltre, raccomandazioni per il **miglioramento dell'efficienza energetica**. L'aggiornamento definirà le caratteristiche e i contenuti dell' APE e le metodologie di calcolo semplificate, per ridurre i costi, a beneficio dei proprietari di piccoli immobili che presentino caratteristiche prestazionali energetiche di modesta qualità.

Il **vecchio ACE** non verrà, tuttavia, del tutto eliminato, ma potrà continuare ad essere «predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio della prestazione energetica». Viene precisato, inoltre, che l'obbligo di dotare l'edificio di APE non sussiste se «già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE».

Verrà, inoltre, definito un **unico schema di annuncio di vendita o locazione**, che riporti in modo uniforme le informazioni sulla qualità energetica degli immobili. Inoltre, si andrà a definire un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, che superi le attuali frammentazioni legislative regionali. Un vero e proprio **catasto degli edifici che riporti gli attestati di prestazione energetica** e i relativi controlli pubblici.

Le sanzioni

Sono previste delle **sanzioni** in caso di vendita o affitto di un immobile sprovvisto dell'APE.

1. **Per i proprietari** si parla di multe: **da 3mila a 18mila euro** per la vendita e **da 300 a 1.800** per l'affitto.
2. **Per gli annunci immobiliari**, sia di privato che di agenzie, l'affissione dei cartelli e la pubblicazione su giornali e web senza APE comporta un'ammenda **tra i 500 e i 3.000 euro**.
3. **Per il professionista** qualificato a valutare e rilasciare l' APE che non osservi i criteri e le metodologie indicate, la sanzione è **tra 700 e 4.200 euro**.



VENDI O AFFITTI CASA?

ALLORA

HAI BISOGNO* DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA



*LA CERTIFICAZIONE È OBBLIGATORIA PER LEGGE
E SONO PREVISTE SANZIONI DA 500 E 3.000€

**RICHIEDI ORA LA
CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

NEWIMM  **BILIARE**
REAL ESTATE

MANOPPELLO SCALO (PE) VIA XX SETTEMBRE 27
085.9116262 388.4839478 info@newimmobiliare.it