

**NORME  
E TRIBUTI****EDILIZIA E TERRITORIO**

Regione che vai,  
«Ape» che trovi

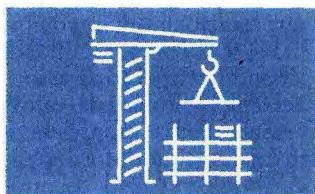


Il termine «Ape» (Attestato di prestazione energetica) è unificato quasi ovunque. Ma le differenze fra procedure statali e regionali restano notevoli. **► pagina 35**

**Efficienza degli edifici.** Il quadro dopo il Dl destinazione Italia

# Attestato energetico: obblighi e sanzioni a misura di Regione

Eccezioni alle norme statali in sette territori



PAGINA A CURA DI  
**Matteo Rezzonico**  
**Maria Chiara Voci**

Il nome del documento che mappa l'efficienza energetica di un edificio è, quasi ovunque, lo stesso. Le Regioni, che hanno propri sistemi locali per il rilascio della targa dei consumi, hanno provveduto (eccetto Piemonte e Valle d'Aosta) a recepire la dicitura, contenuta nella direttiva 2010/31/UE, di **Attestato di prestazione energetica** (Ape), al posto del vecchio Attestato di certificazione energetica (Ace). Passaggio che è stato effettuato anche dal Governo, lo scorso anno, con l'approvazione del Dl 63/2013, convertito nella legge 90/2013.

Tuttavia, le differenze fra procedure statali e regionali sono ancora parecchie, in almeno sette tra Regioni e Province autonome. Dai sistemi di calcolo ai requisiti dei certificatori,

dall'obbligo di allegare l'Ape anche per l'affitto di singole unità fino al rapporto fra le sanzioni stabilite dallo Stato e quelle delle Regioni per chi non produce l'Ape in caso di compravendita e locazione.

## La denominazione

L'ultima Regione in ordine di tempo a cambiare il nome dell'attestato in Ape è stata la Lombardia, che con la recente delibera 1216 del 10 gennaio 2014 ha aggiornato la disciplina regionale, ampliando fra il resto la platea dei titoli di studio riconosciuti e ammettendo, come disposto dal Dpr 75/2013, la classe di laurea LM 71 (Scienze e tecnologie della chimica industriale).

In estate, si era adeguata da Ace ad Ape anche la Provincia di Trento: in altri casi, come in Emilia Romagna e Liguria, già negli anni passati era stata recepita la direttiva europea e ammessa la doppia denominazione Ape/Ace. In Liguria, tuttavia, il sistema non è aggiornato e rilascia ancora Ace. Ultime a rispondere all'appello saranno, infine, il Piemonte e la Valle d'Aosta. Ma è

solo questione di tempo: su entrambi i territori è in corso l'iter di adeguamento.

## Affitto di singole unità

Talvolta a creare disparità è il cambio repentino delle normative statali. Il Dl 145/2013, cosiddetto decreto destinazione Italia, in vigore dal 24 dicembre 2013, ha stabilito che non è più necessario allegare l'attestato energetico ai nuovi contratti di locazione per unità immobiliari. L'obbligo rimane solo per la locazione di interi edifici. È tuttavia richiesto l'inserimento nell'atto di una clausola con cui il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione riguardanti l'Ape.

Il cambio di rotta del Governo pare mettere "fuori norma" le Regioni. Prime la Lombardia, il Piemonte e la Liguria che nelle proprie leggi hanno introdotto esplicitamente l'obbligo di consegna dell'Ace/Ape in caso di locazione anche di singole unità. In altri casi, come in Emilia Romagna, la formula è generica e parla di «obbligatorietà» dell'Ape sia per vendite e affitti, di interi edifici o singole unità.

## Sanzioni

Fra le differenze, c'è anche la questione delle sanzioni. Sempre il decreto destinazione Italia ha cancellato la nullità degli atti in caso di mancata allegazione dell'Ape ai trasferimenti a titolo oneroso di immobili. In assenza di Ape scatta però una "multa", da 3mila a 18mila euro per le compravendite e da mille a 4mila per le locazioni. Alcune Regioni, come la Liguria, la Lombardia e il Piemonte, avevano però già in precedenza introdotto, nelle proprie discipline locali, sanzioni in caso di trasferimenti a titolo oneroso senza certificato. In Lombardia, le ammende sono più severe di quelle statali.

Di fronte a questa situazione, non è chiaro quale sia la sanzione che prevale. In attesa di un chiarimento nazionale, se si interpellano gli uffici regionali, i pareri sono discordi. Si va da chi, come la Lombardia, ritiene che si debbano seguire le norme locali; chi come il Piemonte avanza il dubbio che le multe si possano sommare; chi come la Provincia di Trento pensa che siano valide le ammende nazionali (ma qui la norma locale

non prevede, già di suo, sanzioni in caso di attestato assente nei trasferimenti di immobili, perché «è materia civilistica,

non di competenza locale», spiegano gli uffici tecnici).

In Lombardia, però, ci sono già casi di sanzioni elevate per

mancata allegazione/consegna di Ape a compravendite e affitti: se sul primo punto a vigilare sono stati i notai, sul secon-

do spesso sono stati gli inquilini a denunciare la mancanza del documento che misura il rendimento energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le norme locali sull'«Ape» e sui suoi precursori

A CURA DI **Confappi**

### EMILIA ROMAGNA

#### Denominazione

La denominazione di Ape era già contenuta all'interno della Dgr 1366 del 26 settembre 2011, con cui è stata modificata la Dal 156/2008. Dal 1° ottobre 2013, l'attestato con la nuova dicitura è stato integrato nel sistema informatico.

#### Compravendite e affitti

L'Ace/Ape è obbligatorio per il trasferimento a titolo oneroso di singole unità immobiliari dal 1° luglio 2009 e per le locazioni dal 1° luglio 2010. Non viene specificato obbligo di allegazione o messa a disposizione.

#### Sanzioni

Si segue quanto prescritto dallo Stato. Al momento sono partite solo campagne sperimentali di controllo.

### LIGURIA

#### Denominazione

Prima dello Stato, con la legge 23/2012 e il regolamento 6/2012, la Regione ha recepito la direttiva 2010/31/UE e ha accolto la dicitura Ape. A oggi, il software informatico non è ancora aggiornato e la pratica rilasciata è ancora un Ace.

#### Compravendite e affitti

La normativa prevede l'obbligo di esibire davanti al notaio e consegnare all'acquirente l'Ape in caso di compravendita. Per le locazioni, la legge parla di consegna dell'attestato al conduttore. Ciò vale per interi edifici e singole unità.

#### Sanzioni

Se l'attestato non è conforme alle regole prescritte dal regolamento regionale si va da 300 a 1.500 euro. Se la classe dichiarata è migliore di quella reale, scatta poi una sanzione aggiuntiva di 10 euro per ogni mq di superficie netta calpestabile riscaldata, fino a un massimo di 10mila euro. Il certificatore rischia tre mesi di sospensione: se reitera, fino a un anno. L'attestato deve essere sostituito. Le verifiche sono previste a campione.

Se manca l'attestato in caso di compravendita l'ammenda va da 3mila a 10mila euro. In caso

di locazione va da 500 a 5mila euro.

### LOMBARDIA

#### Denominazione

Con la Dgr 1216 del 10 gennaio 2014, la Lombardia ha aggiornato la disciplina regionale e ha recepito le novità introdotte dallo Stato con la legge 90/2013, introducendo il nuovo Ape. Il cambio di nome è operativo dal 15 gennaio 2014.

#### Compravendite e affitti

In Regione è valido l'obbligo di allegare l'Ape agli atti di compravendita. Per la locazione è necessario dimostrare la consegna, anche in caso di singole unità immobiliari.

#### Sanzioni

Se l'attestato non è conforme alle norme regionali si va da 500 a 2mila euro. Se la classe dichiarata è migliore di quella reale, scatta una sanzione aggiuntiva di 10 euro per ogni mq di superficie netta calpestabile riscaldata, fino a un massimo di 10mila euro. Il certificatore rischia sei mesi di sospensione: se reitera, due anni. L'attestato viene cancellato dal catasto regionale. L'attività di controllo, attualmente demandata all'Arpa, è in funzione. Sono inoltre previste multe da 5 a 20mila euro per committente che cede senza Ace a titolo oneroso; da 2.500 a 10mila euro per il locatore per contratti di locazione senza Ape. In Lombardia sono state elevate già multe, anche in caso di mancata allegazione/consegna Ace/Ape.

### PIEMONTE

#### Denominazione

La Regione è in procinto di emanare una delibera di Giunta per recepire la nuova dicitura di attestato di prestazione energetica (Ape).

#### Compravendite e affitti

L'attestato deve essere allegato in caso di compravendita e messo a disposizione e consegnato all'affittuario in caso di locazione. Ciò riguarda sia edifici interi che singole unità immobiliari.

#### Sanzioni

Se l'attestato non rispetta i criteri

regionali, la sanzione va da 150 a 1.500 euro e sale fino al doppio del costo dell'attestato se la classe energetica dichiarata è più efficiente di quella reale. Inoltre è previsto l'obbligo entro 90 giorni di rifare l'Ace, pena una sanzione di 1.500 euro. Il certificatore è cancellato dall'elenco regionale dopo 10 attestati non veritieri in un anno (5 per i non iscritti a collegio od ordine). Le verifiche avvengono a campione.

La multa è inoltre da mille a 10mila euro se l'attestato è assente nelle cessioni a titolo oneroso e da 500 a 5mila euro se manca alla stipula del contratto di locazione.

### PROVINCIA DI BOLZANO

#### Denominazione

Il certificato per le nuove costruzioni è rilasciato dall'Agenzia CasaClima ed esprime la classificazione energetica dell'edificio esclusivamente mediante l'indice di fabbisogno energetico dell'involucro. Per ciò che riguarda l'Ape valgono le disposizioni nazionali.

#### Compravendite e affitti

L'attestato è obbligatorio per compravendita e affitto anche di singole unità. CasaClima ha sviluppato un protocollo semplificato, al costo di 150 euro + Iva per le certificazioni in classe D, E, F e G. L'attestato può essere anche compilato, in questo caso, da tecnici abilitati secondo la normativa nazionale. Deve comunque essere inviato in Agenzia.

#### Sanzioni

La sanzione prevista in caso di omessa certificazione CasaClima per le nuove costruzioni è l'inagibilità stessa dell'edificio. I controlli seguono tutto il processo, dalla progettazione al collaudo dell'edificio. Per la mancata allegazione in caso di trasferimento dell'immobile, si segue la norma nazionale.

### PROVINCIA DI TRENTO

#### Denominazione

La dicitura Ape, al posto di Ace, è stata introdotta con la Dgr 1632 del 2 agosto 2013. È in vigore dal 14 agosto 2013.

### Compravendite e locazioni

La Provincia segue le norme nazionali.

#### Sanzioni

In caso di rilascio di attestato con irregolarità meramente formali, il certificatore è tenuto a redigere un nuovo certificato entro 30 giorni dalla comunicazione della contestazione. Qualora non ottemperi, scatta una sanzione da 150 a 1.500 euro. In caso di rilascio di certificato non veritiero il certificatore è soggetto a una sanzione da 300 a 3mila euro ed è tenuto a redigere un nuovo certificato entro 30 giorni. I controlli sono effettuati sia in corso d'opera che post-lavori, entro cinque anni dalla chiusura del cantiere. Nessuna sanzione è prevista a livello provinciale per la mancata predisposizione dell'Ape in caso di trasferimento a titolo oneroso.

### VALLE D'AOSTA

#### Denominazione

È in corso la revisione dell'intera disciplina attraverso l'approvazione di una legge di modifica, che cambierà anche la denominazione dell'attestato in Ape.

**Compravendite e affitti**  
L'attestato va prodotto, a cura del venditore, nei casi di trasferimento di proprietà a titolo oneroso di un intero edificio o di singole unità immobiliari e messo a disposizione dell'acquirente. Nei contratti di compravendita è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile.

#### Sanzioni

In caso di attestato non corretto, deve essere rifatto entro 45 giorni altrimenti scatta una multa di 6mila euro e la sospensione per sei mesi del certificatore. Dopo tre errori, scatta sempre la multa di 6mila euro e la sospensione. Oltre questo limite, è prevista la cancellazione definitiva del tecnico dall'albo. I controlli sono in fase sperimentale fino a giugno 2014.

**RIPENSAMENTI**

# La «nullità» è mobile

**P**revista, poi cancellata. Prevista di nuovo e poi sospesa. Anzi no, cancellata. È la storia della nullità dei contratti di compravendita e locazione senza Ace o Ape. Dopo che il Governo aveva cancellato la previsione nella legge 133/2008, la nullità è stata reintrodotta con la legge 90/2013, di conversione del Dl 63, a partire dal 4 agosto dell'anno scorso. Poi, però, la norma è stata di nuovo sospesa e cancellata dalla legge di stabilità 2014 e dal decreto destinazione Italia, a partire dal 24 dicembre scorso, con possibilità di sanare gli atti stipulati in precedenza pagando una sanzione pecuniaria. L'ennesimo cambio di rotta su una normativa che meriterebbe maggiore stabilità nel tempo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ecostampa.it



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.