Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020 e contratti di locazione: cos’è, obblighi, contenuti e sanzioni

12 Giugno 2020

Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020 e contratti di locazione si cambia. Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **Decreto Legislativo 10 giugno 2020, n. 48** recante “*Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica*” sono parecchie le modifiche al **Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192** e tra queste anche quelle che riguardano l’attestato di prestazione energetica e i contratti di locazione.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020: cos’è

Partiamo dal principio: cos’è l’attestato di prestazione energetica? è un documento che “attesta” le caratteristiche energetiche di un edificio o di una unità immobiliare, attraverso l’utilizzo di specifici descrittori, e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell’efficienza energetica. Da ottobre 2015 l’**attestato di prestazione energetica** (**APE**) ha un formato standard su tutto il territorio nazionale e fornisce le informazioni relative alla prestazione energetica dell’immobile, ovvero la quantità di energia necessaria per soddisfare annualmente le esigenze legate a un uso standard dell’immobile per il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione, la produzione di acqua calda sanitaria.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020: obblighi

La produzione (non allegazione) dell’attestato di prestazione energetica è obbligatoria in caso:

- di **nuovi edifici** per cui il rispetto dei **requisiti minimi di prestazione energetica** è indispensabile ad ottenere il permesso di costruzione;
- di edifici sottoposti a **ristrutturazione importante**;
- di edifici sottoposti a **demolizione e ricostruzione**;
- di **ampliamento di edifici esistenti** con creazione di nuovi volumi climatizzati, per un minimo del 15% del volume iniziale o di 500 metri cubi;
- di **compravendita immobiliare**;
- di **trasferimento a titolo gratuito** (donazioni);
- di **annunci immobiliari** di vendita.

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e 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. L’APE va allegato al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

Nel caso di **nuovi edifici** l’APE è prodotto a cura del costruttore (sia esso committente della

costruzione o società di costruzione che opera direttamente). 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 e produce l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità. Nel caso di **edifici esistenti**, l'APE (se previsto) è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020: le sanzioni

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 alla Regione o Provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni.

Il **professionista** che rilascia la relazione tecnica senza rispettare gli schemi e le modalità stabilite dalla normativa, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Il **direttore dei lavori** che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Attestato di Prestazione Energetica (APE) 2020: i contenuti

I contenuti dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stati aggiornati con la pubblicazione del nuovo D.Lgs. n. 48/2020, aggiungendo l'obbligo di indicare anche il sopralluogo. Di seguito i contenuti che deve obbligatoriamente includere l'APE:

- la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- le emissioni di anidride carbonica;
- l'energia esportata;
- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
- le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
- la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.

dlgs_10_06_2020_48