

Dossier
Gestione Immobiliare

L' «informazione energetica» negli annunci immobiliari

Analisi della normativa regionale

di Ivan Meo, Giuseppe Donato Nuzzo, Angelo Pesce

Febbraio 2016

Sommario

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| La normativa | 3 |
| 1. La certificazione energetica. Il quadro normativo nazionale | 3 |
| 2. La nuova APE. Le Linee Guida Nazionali in vigore dal 1° ottobre 2015. | 4 |
| L'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita | 6 |
| 1. L'obbligo di "informazione energetica" negli annunci immobiliari..... | 6 |
| 2. Cosa bisogna scrivere nell'annuncio?..... | 6 |
| 3. Quando è obbligatorio inserire i dati energetici negli annunci? | 6 |
| Obblighi informativi del mediatore e le responsabilità conseguenti | 8 |
| 1. Obblighi informativi del mediatore e ruolo della nuova APE durante le trattative | 8 |
| 2. Responsabilità del mediatore in caso di carente o inesatta informazione "energetica" | 8 |
| La legislazione regionale | 10 |
| Emilia Romagna | 10 |
| Lombardia..... | 11 |
| Piemonte | 12 |
| Liguria..... | 13 |
| Abruzzo..... | 14 |
| Campania | 14 |
| Basilicata..... | 15 |
| Toscana | 15 |
| Umbria | 16 |
| Molise | 16 |
| Friuli Venezia Giulia..... | 17 |
| Veneto | 18 |
| Marche | 19 |
| Provincia autonoma di Trento..... | 19 |
| Puglia | 20 |
| Provincia autonoma di Bolzano..... | 20 |
| Regione autonoma Valle d'Aosta | 21 |
| Lazio | 22 |
| Calabria..... | 22 |
| Sicilia..... | 23 |
| Sardegna..... | 24 |
| Bibliografia | 25 |

La normativa

1. La certificazione energetica. Il quadro normativo nazionale

Il 26 giugno 2015 sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale tre decreti attuativi della L. n. 90/2013, di conversione del D.L. n. 63/2013, legge che ha modificato il D.lgs. n. 192/2005 in materia di rendimento energetico nell'edilizia, adeguandolo alla Direttiva 2010/31/UE.

Uno dei tre decreti contiene le nuove *“Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”* per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Le nuove linee guida sono in vigore dal 1° ottobre 2015.

Recependo la normativa europea, si definisce una metodologia di calcolo uguale su tutto il territorio nazionale e un nuovo APE unico per tutte le Regioni. L'obiettivo è anche quello di rendere più omogenea la disciplina dalla certificazione energetica degli edifici in tutto il territorio nazionale. Rimane però il problema del coordinamento tra normativa statale e regionale, in considerazione della famigerata *“clausola di cedevolezza”* di cui all'art. 17 D.lgs. n. 192/2005 che, in sostanza, delega a Regioni e Province autonome la competenza ad emanare norme di dettaglio per dare esecuzione alle disposizioni nazionali. Ciò ha portato negli anni a una sovrapposizione spesso disordinata di norme sulla certificazione energetica, con numerose discrepanze tra disciplina nazionale e regionale.

La tabella che segue riassume l'evoluzione della normativa nazionale in materia.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Legge 9 gennaio 1991 n. 10 | Già prima dell'intervento del legislatore europeo, l'Italia era dotata di norme in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia. |
| Direttiva 2000/91/CE | La Direttiva ha imposto ai Paesi membri una serie di interventi normativi funzionali alla razionalizzazione delle fonti energetiche e dei consumi e al controllo delle emissioni inquinanti, anche sulla scorta del Protocollo di Kyoto dell'11 dicembre 1997. |
| Legge 23 agosto 2004 n. 239 | Viene disposto il riordino del settore energetico, con delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia. |
| Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 in vigore dall'8 ottobre 2005 | Il decreto attua la delega contenuta nella L. n. 239/2004, oltreché nella Direttiva 2000/91/CE. Viene introdotto per la prima volta l'obbligo di dotare le unità immobiliari dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), al quale si accompagna l'obbligo di allegare lo stesso, a pena di nullità, ai contratti di compravendita aventi ad oggetto gli immobili per i quali era già vigente l'obbligo di dotazione (art. 6, comma 3). Tuttavia, tali obblighi erano destinati a rimanere lettera morta, in quanto lo stesso decreto delegava ad un DPR (che avrebbe dovuto essere emanato entro 120 giorni) la definizione dei criteri generali/determinativi delle modalità di calcolo ed i requisiti degli organismi certificatori. Rimetteva altresì ad un ulteriore intervento normativo (programmato per i 180 giorni successivi all'entrata in vigore del D.lgs.) per la definizione delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica. |
| Decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 in vigore dal 2 febbraio 2007. | Tra le altre novità, si stabilisce che, in assenza delle Linee guida nazionali e fino alla loro emanazione, l'ACE è sostituita a tutti gli effetti dall'Attestazione di qualificazione energetica (AQE). |
| Clausola di cedevolezza (art. 17 D.lgs. n. 292/2005) | Sfruttando questa clausola, molte Regioni (in primo luogo, la Regione Lombardia), in attesa delle Linee Guida nazionali, hanno adottato proprie Linee guida, proprie modalità di calcolo e propri requisiti per i certificatori e perfino la modulistica idonea alla certificazione vera e propria. |
| Art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133 | La norma ha previsto l'abrogazione, a decorrere dal 22 agosto 2008, dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica a pena di nullità dell'atto, nonché l'obbligo di consegnare la certificazione al conduttore, prevedendo l'applicazione di una semplice sanzione amministrativa. Ciò ha comportato due problemi. Da un lato, quello di coniugare l'abrogazione dell'obbligo con il mantenimento del medesimo nelle norme regionali. Dall'altro, quello di considerare se la descritta abrogazione non si ponesse in contrasto con la Direttiva 2002/31/CE. |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.M. 26 giugno 2009 “Linee Guida Nazionali” in materia energetica in vigore dal 25 luglio 2009 | Anche nel tentativo di coordinare e semplificare l’intera normativa, vengono adottate le “Linee Guida Nazionali” in materia energetica, dando finalmente attuazione alla disciplina contenuta nel D.lgs. n. 292/2005. |
| Direttiva 2010/31/UE | La nuova direttiva sostituisce la Dir. 2002/31/CE introducendo disposizioni ancora più stringenti in materia di certificazione energetica, che impongono una revisione delle Linee guida nazionali appena adottate. Si aggiunga che la Corte di Giustizia europea, con sentenza 13 giugno 2013, condannava l’Italia per mancata ottemperanza delle disposizioni europee in materia, in relazione all’abrogazione dell’obbligo di allegazione della certificazione energetica ai contratti di vendita e locazione. |
| Art. 13 del D.lgs. 28/2011 | Introduce l’obbligo, a decorrere dal 1° gennaio 2012, di riportare negli annunci commerciali di vendita l’indice di prestazione energetica contenuto nell’attestato di certificazione energetica. Attua la Direttiva 2009/28/CE. |
| D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazioni in L. n. 3 agosto 2013 n. 90 | Dopo l’intervento della Corte di Giustizia europea viene ripristinato l’obbligo di allegazione del certificato energetico agli atti di trasferimento a titolo oneroso e a titolo gratuito, con conseguente reintroduzione della sanzione della nullità in caso di inadempimento. Viene introdotta la nuova denominazione dell’Attestato energetico, definito “Attestato di Prestazione Energetica” (APE). Viene ampliato l’obbligo informativo “energetico” negli annunci commerciali, esteso anche alle locazioni. Viene infine conferita delega al Governo per l’adozione dei decreti attuativi al fine di adeguare la normativa nazionale alla nuova Direttiva 2010/91/UE. |
| D.L. 145/2013, convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9 | Viene eliminata la sanzione della nullità per mancata allegazione e sostituita con la sanzione pecuniaria di natura amministrativa. |
| Decreti Ministeriali del 26 giugno 2015 | In attuazione della L. n. 90/2013 vengono adottati tre decreti attuativi. <ul style="list-style-type: none"> - Il primo, in vigore dal 1° ottobre 2015, ridefinisce la modalità di calcolo e i criteri generali di identificazione della prestazione energetica degli edifici, vengono determinati i requisiti minimi di edifici ed impianti e vengono rivisti i sistemi di classificazione energetica. - Il secondo, in vigore dal 16 luglio 2015, introduce nuovi schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici di nuova costruzione, nonché di quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti o a interventi di riqualificazione energetica. - Il terzo decreto, in vigore dal 1° ottobre 2015, è quello che presenta maggiori novità, perché riscrive le Linee Guida Nazionali del D.M. 26 giugno 2009, adeguandole alla Direttiva 2010/31/UE. L’art. 4 specifica le nuove informazioni “energetiche” da riportare negli annunci commerciali di vendita e locazione di immobili. |

2. La nuova APE. Le Linee Guida Nazionali in vigore dal 1° ottobre 2015.

Le nuove linee guida specificano meglio la finalità dell’APE: strumento per valutare la convenienza economica dell’acquisto e della locazione di un immobile in relazione ai consumi energetici; strumento per consigliare interventi di riqualificazione energetica efficaci.

Le nuove disposizioni non si limitano a indicare le informazioni che devono essere riportate nell’APE, ma stabiliscono che la mancanza anche di una sola di tali informazioni ne determina l’invalidità, con conseguenze in ordine alla circolazione immobiliare, sia a livello di trattative che di validità dei contratti stipulati.

Di seguito elenchiamo le novità più rilevanti del D.M. 26/06/2015.

Nuovi indici di misurazione della prestazione energetica

La nuova scala di classificazione della prestazione energetica degli edifici è formata da 10 classi (A4, A3, A2, A1, B, C, D, E, F, G), dalla più efficiente alla meno efficiente, e viene determinata tramite l’indice di prestazione energetica glo-

bale dell'edificio in termini di energia primaria non rinnovabile. Oltre al fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, il nuovo indice tiene conto anche dei servizi per la climatizzazione estiva, la ventilazione, l'illuminazione artificiale e il trasporto di persone o cose (gli ultimi due fabbisogni non sono previsti negli edifici con destinazione residenziale). Rispetto alla disciplina precedente si richiede di specificare la prestazioni dei singoli servizi energetici (EP_h, EP_w, EP_c, EP_v, EP_l, EP_t) e non solo della prestazione globale (EP_{gl}). Per gli edifici privi di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda, si utilizza un rendimento del sistema di utilizzazione fisso ed un generatore a combustibile gassoso con rendimento imposto dal decreto e non più una generazione di tipo elettrico.

Unità di misura

L'indice di prestazione energetica di tutti gli immobili, compresi quelli non residenziali, viene misurato in kWh/mq anno.

Annunci immobiliari

Negli annunci di vendita e di locazione dovranno essere indicati una serie di informazioni ricavabili dall'APE: la classificazione dell'immobile, l'indice di prestazione energetica e la valutazione in ordine alla prestazione energetica invernale ed estiva del fabbricato.

Indicatore nuovo per la qualità dell'involucro edilizio

Il nuovo APE contiene l'indicatore delle prestazioni energetiche invernale ed estiva dell'involucro edilizio al netto degli impianti presenti. Il fine è quello di contenere i consumi per il riscaldamento e il raffrescamento migliorando l'efficienza termica delle murature, degli infissi e del solaio che disperdono verso l'esterno.

Procedure di calcolo

Le nuove linee guida disciplinano due nuove procedure di calcolo: **procedura di calcolo da progetto** (si applica in caso di nuovi edifici o "ristrutturazioni importanti" e per l'Attestato di Qualificazione Energetica – AQE. I dati vengono reperiti dal progetto energetico o relazione energetica "legge 10"); **procedura di calcolo da rilievo** (si applica per gli edifici esistenti comunque sottoposti ad intervento di "ristrutturazione importante"). I dati vengono reperiti dal sopralluogo, dall'analogia con edifici simili e da banche dati o abachi nazionali).

Sopralluogo obbligatorio

È previsto l'obbligo di effettuare almeno un sopralluogo nell'immobile da certificare da parte del soggetto che redige l'APE.

Edificio di riferimento

Una delle novità più rilevanti del nuovo APE riguarda il metodo per determinare la qualificazione. Dal 1° ottobre 2015 la classificazione dipende da cosiddetto "edificio di riferimento". Si tratta di un edificio identico a quello oggetto della progettazione per geometria, orientamento, ubicazione geografica, destinazione d'uso e tipologia d'impianto, avente però caratteristiche termiche ed energetiche predeterminate. In pratica, l'edificio di riferimento è un parametro modellato sull'edificio oggetto dell'intervento.

Edifici ad energia quasi zero

La definizione di "edifici ad energia quasi zero" (NZEB) fa riferimento a tutti quegli edifici, di nuova costruzione o esistenti, con fabbisogno energetico quasi nullo, coperto in misura significativa da fonti rinnovabili. Entro il 1° gennaio 2021 tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere edifici NZEB. Il termine è anticipato al 31 dicembre 2018 per gli edifici pubblici.

Catasto energetico

Il decreto prevede l'istituzione del SIAPE, un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, gestito dall'ENEA e implementato da Regioni e Province autonome, che comprende la gestione di un catasto nazionale degli attestati di prestazione energetica, degli impianti termici e dei relativi controlli e ispezioni pubblici.

I controlli sulla regolarità degli APE

Regioni e province autonome sono chiamate a definire piani e procedure di controllo che consentano di analizzare il 2% all'anno degli APE depositati territorialmente.

L'indice di prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita

1. L'obbligo di "informazione energetica" negli annunci immobiliari

Già dal 1° gennaio 2012 vige l'obbligo di riportare negli annunci commerciali di vendita di immobili l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica (ACE) all'epoca vigente. Ciò in forza del comma 2-quater dell'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005, aggiunto dal D.lgs. n. 28/2011 in attuazione della Direttiva 2009/28/CE.

Il successivo D.L. n. 63/2013, convertito con modificazioni in L. n. 90/2013, ha modificato il **comma 8 dell'art. 6D.lgs. n. 192/2005**, ampliando il contenuto dell'obbligo informativo ed estendendolo anche agli annunci di locazione:

"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".

È dunque obbligatorio dotare case, ville, appartamenti, edifici, unità immobiliari dell'attestato di prestazione energetica (APE) sin dal momento in cui l'immobile viene messo in vendita, scrivendo nell'annuncio immobiliare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'APE. In pratica, il contenuto dell'APE diventa un parametro necessario per vendere casa.

Tale obbligo informativo è ora meglio specificato dal nuovo **decreto 26 giugno 2015 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"**, in vigore dal **1° ottobre 2015**. L'art. 4 del decreto dispone che:

"Nel caso di offerta 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 esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'appendice C delle linee guida approvate dal presente decreto".

2. Cosa bisogna scrivere nell'annuncio?

Il DM 26 giugno 2015 detta dunque nuove regole per quanto attiene l'obbligo informativo "energetico" negli annunci commerciali. L'annuncio di vendita deve contenere le informazioni, ricavabili dall'APE, relative a:

- **Gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio** (invernale ed estivo);
- **L'indice di prestazione energetica globale dell'edificio (EPgl) o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile;**
- **La classe energetica dell'edificio.**

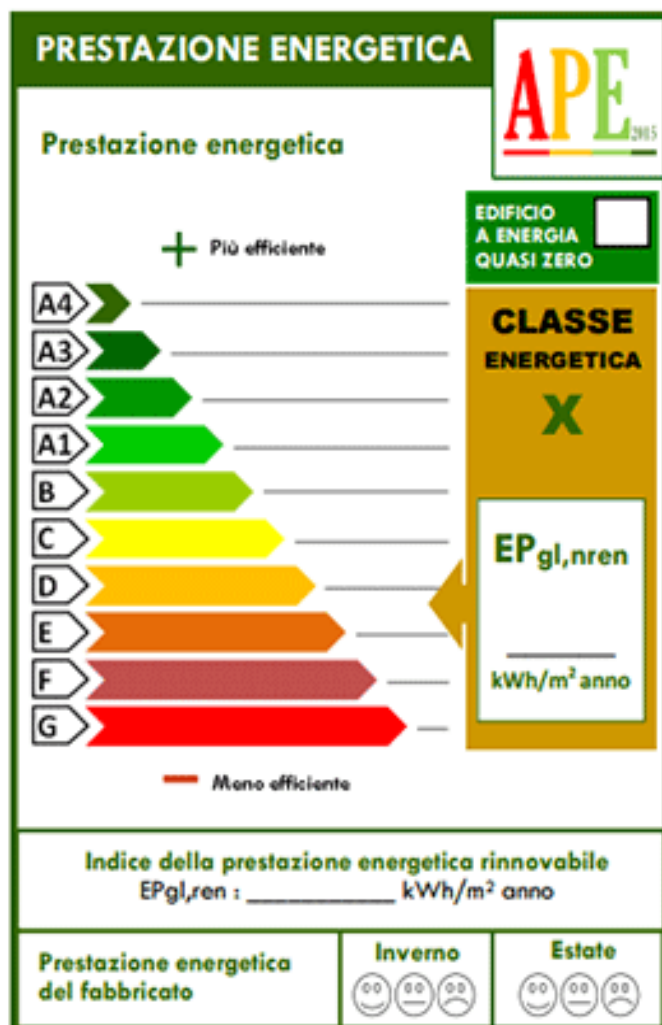
Dal 1° ottobre 2015 è previsto l'utilizzo di un format informativo da inserire accanto agli annunci immobiliari. Il nuovo format è contenuto nell'allegato C del D.M. 26/06/2015.

Il **Format è obbligatorio per tutti gli annunci**, ad esclusione di quelli pubblicati via internet o a mezzo stampa, che potranno avere anche un formato diverso fermo restando l'obbligo di riportati tutti i dati indicati in precedenza.

3. Quando è obbligatorio inserire i dati energetici negli annunci?

L'obbligo informativo vale per tutte le tipologie di annuncio commerciale con qualsiasi mezzo (internet, cartellonistica, giornali, ecc.), sia a carico di agenzie immobiliari che di privati cittadini, riguardanti la vendita o la locazione di edifici o unità immobiliari.

I casi di esclusione dall'obbligo di pubblicare i dati energetici negli annunci immobiliari coincidono con i



casi di esclusione dall'obbligo di effettuare un APE, elencati nell'art. 3, comma 3, del D.lgs. n. 192/2005.

Il nuovo APE non è obbligatorio se è in vigore un ACE conforme alla direttiva 2002/91/CE. Inoltre, **il D.lgs. n. 192/2005 esclude l'obbligo di inserire i dati energetici nell'annuncio in tutti i casi di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno.**

In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio (attraverso un AQE o un APE redatto in base al progetto dell'edificio) e deve produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

L'art. 6 del D.lgs. n. 192/2005 stabilisce inoltre che: *“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”*.

| | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Attestato di Prestazione energetica (APE) | Va reso disponibile al potenziale acquirente o locatario all'avvio delle rispettive trattative in caso di: vendita di immobili; trasferimento di immobili a titolo gratuito; nuovi contratti di locazione (non per il rinnovo di quelli già esistenti) |
| Annunci pubblicitari | I venditori o locatori e i mediatori immobiliari sono obbligati ad indicare le caratteristiche energetiche dell'edificio nel relativo annuncio di vendita o locazione. L'obbligo è escluso nei casi in cui l'APE non è obbligatorio e in tutti i casi in cui di locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno. |
| Format Allegato C - D.M. 26/06/2015 | Il format va utilizzato per tutti gli annunci. Solo per gli annunci via internet e a mezzo stampa possono essere utilizzati formati diversi, fermo restando l'obbligo delle informazioni da inserire. |
| Stipula dei contratto | L'APE deve essere consegnato all'acquirente o locatario. Tale consegna è attestata dall'allegazione dell'APE al contratto e/o dalla clausola inserita nello stesso. “L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti” (Art. 6, comma 3-bis, D.Lgs.192/2005). |

Obblighi informativi del mediatore e le responsabilità conseguenti

1. Obblighi informativi del mediatore e ruolo della nuova APE durante le trattative

L'obbligo informativo relativo agli annunci immobiliari coinvolge tanto i privati venditori o locatori quanto gli agenti immobiliari: ai primi impone di rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o locatario sin dall'avvio delle rispettive trattative ed a consegnarlo alla fine delle medesime; ai mediatori impone di specificare negli annunci gli indici di prestazione energetica e la classe energetica dell'immobile da affittare o vendere. I mediatori immobiliari dunque, già al momento di pubblicizzare l'immobile, dovranno disporre di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche per avere un'esatta fotografia dello *status* energetico dell'immobile.

Le informazioni sullo stato energetico dell'immobile possono rivelarsi decisive per lo svolgimento delle trattative e la conclusione dell'affare. È chiaro infatti che i clienti saranno poco interessati a immobili con scarsi indici di prestazione energetica, che potrebbero richiedere costosi interventi di ristrutturazione e rivalutazione energetica dell'edificio. All'opposto, la conoscenza di una buona prestazione energetica potrebbe favorire la conclusione del contratto. Del resto, la nuova APE non si limita a certificare genericamente la prestazione energetica dell'edificio, ma contiene anche tutta una serie di indicazioni specifiche per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e la proposta degli interventi più significativi ed economicamente convenienti per la ristrutturazione e la riqualificazione energetica dell'immobile.

2. Responsabilità del mediatore in caso di carente o inesatta informazione "energetica"

Le informazioni sulle prestazioni energetiche rientrano tra le circostanze "*relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso*", che il mediatore immobiliare ha l'obbligo di comunicare alle parti (art. 1759 c.c.).

La norma del codice civile richiede che le circostanze in questione devono essere note al mediatore. La giurisprudenza comprende nell'obbligo informativo tutte quelle informazioni di cui il mediatore abbia avuto anche solo una semplice notizia. In particolare, il mediatore è tenuto a comunicare non solo le circostanze conoscendo le quali le parti o taluna di esse non avrebbero dato il consenso a quel contratto, ma anche quelle che avrebbero indotto le parti a concludere quel contratto con diverse condizioni e clausole.

Il mediatore dovrà verificare che l'APE che gli viene esibito abbia quel contenuto minimo richiesto dalla legge (Cass. civ. 10.4.2015 n. 7178). Occorre verificare l'indicazione della classe di prestazione energetica e l'indice di prestazione energetica, la data di rilascio, i dati catastali e gli elementi idonei a collegare l'attestato all'immobile negoziato, la sottoscrizione del soggetto certificatore.

In ogni caso il mediatore deve rifiutarsi di utilizzare documenti palesemente invalidi e comportarsi in modo da non ingenerare equivoci sulla veridicità delle notizie ricevute sulle prestazioni energetiche. In particolare, il mediatore non può limitarsi a riferirle e menzionarle negli annunci pubblicitari senza averne controllato la rispondenza a realtà, atteso che la professionalità della sua attività è l'ambito dell'affidamento di colui che si rivolge al mediatore per concludere l'affare e che il suo dovere di imparzialità deve indurlo a riequilibrare l'asimmetria informativa dell'una parte rispetto all'altra sulla sicurezza e convenienza dell'affare (cfr. Cass. civ. 10.4.2015 n. 7178).

Il contraente non informato può far valere la responsabilità del mediatore ex art. 1218 c.c. per inadempimento dell'obbligo informativo di cui al primo comma dell'art. 1759 c.c., integrato con le nuove norme in materia di "informazione energetica" dell'edificio. Il cliente potrà rifiutarsi di pagare la provvigione o richiedere la restituzione di quella eventualmente corrisposta. Inoltre, potrà pretendere anche il risarcimento degli eventuali danni che siano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del mediatore.

Sanzioni introdotte dalla legge n. 90/2013

Il nuovo art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005 (introdotto con il D.L. n. 63/2013) prevede una sanzione amministrativa da 500 a 3.000 euro in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione. La sanzione è applicabile a carico del responsabile dell'annuncio, privati o agenti immobiliari. Pertanto, tali sanzioni possono aggiungersi agli eventuali danni che il mediatore potrebbe essere chiamato a risarcire per inadempimento degli obblighi informativi.

Se il proprietario dell'immobile non richiede l'APE nei casi previsti dalla legge, al mediatore non resta che rifiutarsi di ricevere l'incarico, non potendo adempiere agli obblighi di pubblicità. Occorre però considerare tutti quei casi in cui

l'APE non è obbligatoria e, dunque, non scattano gli obblighi informativi nell'annuncio pubblicitario.

Al di fuori di tali casi particolari, eventuali contratti di locazione o di vendita stipulati senza allegare l'APE (o ACE valido) non potranno essere registrati.

In caso di controversie tra le parti, potranno essere dichiarati nulli dal Giudice ai sensi del D.lgs. n. 192/2005, con conseguente perdita del diritto alla provvigione. Infatti, due sono i presupposti che devono sussistere affinché il mediatore possa esigere la provvigione: che l'affare sia stato concluso per effetto dell'intervento del mediatore e che sussista un nesso di causalità fra l'affare concluso e l'intervento del mediatore (Cass. civ., n. 4111/2011). In altre parole, la conclusione dell'affare (intesa come stipulazione di un negozio suscettibile di adempimento) è requisito necessario per la sussistenza del diritto alla provvigione per il mediatore (art. 1755 c.c.). Un negozio nullo non vale a integrare gli estremi della conclusione dell'affare, e non dà quindi diritto alla provvigione (Trib. Roma 8.7.2014).

La legislazione regionale ^[1]

EMILIA ROMAGNA

Il 7 settembre 2015, la Regione adotta la Delibera di Giunta regionale n. 1275, con la quale approva le disposizioni regionali in materia di Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici (Certificazione Energetica) – art. 25-ter L.R. 26/2004 e s.m.). Le disposizioni sono entrate in vigore a partire dal 1° ottobre 2015. In sintesi, viene fissata la disciplina per la corretta attuazione del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici e/o delle singole unità immobiliare.

| | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | <p>Relativamente all'obbligo di corredare gli annunci immobiliari di APE, la delibera indica disposizioni in merito nell'Allegato A4.</p> <p>In questo allegato, pubblicato sul BUR Emilia Romagna del 10/09/2015, pt. II, n. 237, intitolato "Contenuti dell'Attestato di Prestazione Energetica - Contenuto e formato degli annunci commerciali e della targa energetica", vengono esplicitate tutte le voci minime che l'APE dovrà riportare perché possa ritenersi valido e quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ i dati informativi relativi alla prestazione energetica propri dell'edificio (o dell'unità immobiliare), i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento o classi prestazionali, espressi in modo tale da consentire al proprietario, al locatario, al compratore di valutare e confrontare con immediatezza la prestazione energetica dell'edificio, in forma sintetica e non tecnica, rispetto alle scale di riferimento predefinite di cui all'Allegato A5 (<i>Sistema di classificazione degli edifici in funzione della loro prestazione energetica</i>); ▪ le indicazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti, in termini di rapporto costi/benefici, per il miglioramento della predetta prestazione (compresi eventuali modalità di comportamento dell'utenza per ottimizzare il rendimento energetico). | |
| | <p>Nello specifico, viene inserito anche il format grafico dell'APE, predisposto dall'Organismo Regionale di Accreditamento, contenente le informazioni di cui sopra. In particolare:</p> | |
| | Format per gli annunci commerciali | <p>Nel caso di offerta di vendita o di locazione i corrispondenti annunci commerciali devono riportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Classe energetica dell'edificio; ▪ Indice della prestazione energetica espresso in kWh/m²anno; ▪ Indice della prestazione energetica rinnovabile espresso in kWh/m²anno; ▪ Indicatore della prestazione energetica del fabbricato in inverno ed in estate; ▪ Indicazione del fatto che si tratti di un edificio a energia quasi zero; ▪ Codice di registrazione dell'APE registrato nel sistema SACE o, nel caso di edifici in corso di costruzione, l'indicazione di "valore previsto di progetto o dall'attestato di qualificazione energetica". <p>Nel caso di edifici condominiali, i valori devono essere riferiti alla singola unità immobiliare.</p> |
| | Targa energetica | <p>Nel caso di edifici in uso alle pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico, l'obbligo di esposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica può essere assolto mediante esposizione di una Targa energetica riportante i medesimi contenuti minimi degli annunci commerciali di cui sopra.</p> |

[1] Situazione aggiornata al 25 ottobre 2015

LOMBARDIA

La Giunta Regionale lombarda, recependo i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015, attuativi del D.Lgs 192/2005, aveva varato la Delibera n. 3868 del 17 luglio 2015 denominata “Disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici e il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito dell’approvazione dei Decreti Ministeriali per l’attuazione del decreto legislativo 192/2005”. Il 30 luglio 2015, poi, ha varato un Decreto, il n. 6480 dal titolo “Disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici e per il relativo Attestato di Prestazione Energetica a seguito della D.G.R. 3868 del 17.7.2015”. Tali requisiti, secondo le nuove disposizioni, sono entrati in vigore il 1° gennaio 2016 sia per quelli in uso o di proprietà delle pubbliche amministrazioni che per tutti gli altri edifici. Nel dettaglio, da ottobre 2015 è in vigore la nuova procedura di calcolo per la prestazione energetica ed il relativo Attestato degli immobili esistenti nello stato di fatto in cui si trovano, mentre da gennaio 2016 la nuova procedura per la verifica del rispetto dei requisiti progettuali di prestazione energetica degli interventi.

| | | |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Gli APE compilati da ottobre 2015, devono riferirsi ad una sola unità immobiliare (anche in caso di condivisione di destinazione d’uso e di utilizzo comune di impianti di climatizzazione con altre unità immobiliari e pur mantenendo le stesse identiche caratteristiche). | |
| | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la vendita o locazione, è obbligatorio l’APE riportante le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari; ▪ tale obbligo afferisce anche agli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, annunci radio o tv, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.); |
| | Esclusione | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione dell’obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica: edifici o singole unità immobiliari che siano soggetti a transazioni immobiliari quando ancora in corso di costruzione, allorché lo stato degli stessi non consenta l’accatastamento con attribuzione di una destinazione d’uso catastale definitiva; la locazione degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all’anno. |
| | Per gli annunci commerciali l’indicazione dettagliata delle caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari, deve seguire la procedura che prevede: | |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Così come riportato nell’Allegato 1, Appendice C, del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, nel caso di annunci pubblicati da Agenzie immobiliari presso le proprie sedi, in relazione ad edifici dotati di APE redatto ai sensi del suddetto decreto; ▪ per altri tipi di annunci, va riportato l’indice di prestazione energetica e la classe. |
| | Targa energetica | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio richiederla per gli edifici pubblici o adibiti ad uso pubblico, esporla e renderla visibile; ha validità per il periodo di idoneità dell’APE al quale fa riferimento. |

PIEMONTE

Con la Delibera della Giunta Regionale 21 settembre 2015, n. 14-2119, il Piemonte si adegua alle disposizioni nazionali uniformando quelle regionali sulla certificazione energetica degli edifici, disciplinando quindi i criteri per la compilazione dell'APE e quelli per l'accreditamento e l'indipendenza dei soggetti e degli organismi accreditati, nonché l'attivazione del SIPEE (Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici). Le nuove disposizioni sono entrate in vigore il 1° ottobre 2015.

| | | |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | L'APE dovrà indicare, oltre ai dati tecnici sulla prestazione dell'immobile, le proposte per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, distinguendo le ristrutturazioni importanti dagli interventi di riqualificazione energetica e le informazioni su incentivi di carattere finanziario per realizzarli. | |
| | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In caso di compravendita degli edifici, l'APE dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore; ▪ in caso di locazione degli edifici, l'APE è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario (locatore) conforme all'originale in suo possesso. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rifacendosi alle Linee Guida Nazionali riportate nel D.M. 26 giugno 2015, il Piemonte prevede che 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 Nazionali. |
| | Targa energetica | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutti gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, hanno l'obbligo di affissione della Targa energetica in luogo ben visibile (nel rispetto degli adempimenti previsti dalla Direttiva Europea 2010/31/UE); ▪ presso ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione, in ordine al quale sia stato emesso un APE, è affissa in luogo facilmente visibile al pubblico, una targa di efficienza energetica conforme al modello di cui all'Appendice C del DM Linee Guida. |

LIGURIA

La Liguria con la L.R. n. 22/2007, ha fissato le norme per la certificazione energetica degli edifici definendo le prestazioni minime, la metodologia di calcolo, i criteri e le modalità per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Successivamente con la L. 232/2012, ha introdotto novità che hanno reso necessaria l'emanazione di un Regolamento attuativo, il Reg. 13 novembre 2012, n. 6 che abrogava il precedente n. 1/2009. Nel marzo 2015, con il Reg. 1/2015 anche il Regolamento del 2012 subisce consistenti modifiche.

| | | |
|----------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tutti gli immobili oggetto di compravendita o locazione devono essere obbligatoriamente dotati di APE redatto secondo le ultime novità introdotte dal Reg. 1/2015; ▪ in caso di vendita dell'immobile, l'attestato (o una sua copia) deve essere esibito al notaio all'atto del trasferimento stesso e consegnato contestualmente all'acquirente; se questo non avviene, il notaio è tenuto a darne comunicazione alla Regione inviando entro 30 giorni dalla registrazione dell'atto, copia conforme all'originale dell'atto stesso; ▪ in caso di locazione, l'attestato (o una sua copia) deve essere consegnato al conduttore all'atto della stipula del contratto di locazione; ▪ in caso di vendita o di locazione di un edificio o di una unità immobiliare prima della sua costruzione, il venditore o il locatore deve fornire una valutazione della futura prestazione energetica dell'edificio; l'attestato deve poi essere consegnato alla fine della costruzione dell'edificio o dell'unità immobiliare; ▪ in caso di offerta in vendita o in locazione, l'indicatore di prestazione energetica globale che figura nell'attestato dell'edificio o dell'unità immobiliare deve essere riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali. |
| | Esclusione | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'obbligo di predisporre un attestato viene meno se è già disponibile un attestato valido rilasciato ai sensi della Dir. 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 16/12/2002 relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e del D.lgs. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. |
| | Affissione | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per quanto riguarda gli edifici di proprietà di enti pubblici o di sola occupazione, questi sono tenuti a dotarsi di APE e affisso, per quelli di superficie superiore ai 1000 m², in un luogo adeguatamente visibile. |

ABRUZZO

Dal 1° ottobre 2015, l'APE valido ai fini legali in Abruzzo, è solo quello rilasciato attraverso il Sistema Informativo Regionale per la Certificazione Energetica degli Edifici. La Regione di allinea all'entrata in vigore del Decreto Interministeriale del 26/06/2015 "Adeguamento del D.M. del 26/06/2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e adotta le disposizioni in esso contenute non avendo legiferato in materia.

| | | |
|-------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In caso di compravendita degli edifici, l'APE dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore; ▪ in caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono riportare 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; ▪ l'APE riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format approvato dal Decreto Interministeriale del 26/06/2015 (Appendice C alle Linee Guida). |
| | Sanzioni | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ricordiamo che l'art.15, co. 10, del D.Lgs. n. 192/2005 così come modificato dalla legge 90/2013, dispone che "In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'art. 6, co. 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro". |

CAMPANIA

La Campania non ha legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici, né tanto meno è stato emesso un regolamento regionale per l'attuazione delle Linee Guida nazionali e l'obbligatorietà dell'APE, dunque, segue le disposizioni della normativa nazionale. Unica nota emessa dalla Regione è relativa alla procedura di consegna dell'APE che adesso, con il nuovo D.M. 26/06/2015, prevede la consegna prima alla Regione e poi, entro 15 giorni, al committente allegando all'APE il modulo di ricevuta di avvenuta presentazione compilato telematicamente sul portale del S.I.D.

| | | |
|-------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ sulla base delle indicazioni normative, in Campania vi è l'obbligo di APE per alcuni casi che hanno attinenza con la vendita o similari: <ul style="list-style-type: none"> ▪ immobile oggetto di atti di trasferimento (se si vende o acquista casa o immobile o trasferimenti similari); ▪ immobili oggetto di nuovo contratto di locazione (in caso di nuovi contratti di affitto), a tal proposito anche per i proprietari di case destinate agli affitti brevi e/o agli affitti stagionali scatta l'obbligo di allegare l'APE a carico del proprietario; se, in caso di nuova locazione, il proprietario non adempie all'obbligatorietà di produrre l'Attestato e dunque non fornisca copia al conduttore, scatta la sanzione amministrativa che oscilla tra i 300 ed i 1.800 euro; ▪ annunci riguardanti la vendita o l'affitto di unità immobiliare. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ per quanto riguarda gli annunci immobiliari, la Campania si rifà alla normativa nazionale e dunque prevede l'obbligo di inserimento dell'APE per gli atti di compravendita di immobili, nonché per gli annunci (esclusi quelli via internet e a mezzo stampa); ▪ Rifacendosi alle Linee Guida Nazionali riportate nel D.M. 26 giugno 2015, la Campania prevede che è fatto obbligo dell'utilizzo del Format di cui all'Appendice C delle Linee Guida Nazionali. |

BASILICATA

Anche la Basilicata, come altre regioni, non si è dotata di una propria normativa in materia di certificazione energetica degli immobili. In ragione di questo, così come previsto normativa nazionale, la Regione dovrà applicare le disposizioni ultime approvate e quindi i Decreti Ministeriali del 26/06/2015.

| | | |
|-------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In virtù della normativa nazionale, dunque, vi è l'obbligo per la pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la vendita o locazione, l'APE riportante le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari; ▪ nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare 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; |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio l'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del Format di cui all'Appendice C (Allegato 1) delle Linee Guida. |

TOSCANA

Per la Toscana la L.R. 39/2005 e il Regolamento regionale n. 17/2010, non sono ancora aggiornati alla L. 90/2013 (entrata in vigore nell'agosto del 2013) che ha modificato gli e le sanzioni in materia di certificazione energetica. Tuttavia la Regione, a partire dal 1° ottobre 2015, recepisce le Linee Guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici di cui al DM 26 giugno 2015 e ne prevede l'applicabilità diretta delle disposizioni.

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sulla base delle Linee guida nazionali, vi è l'obbligo di allegazione dell'APE per tutti gli annunci e atti di compravendita immobiliari; ▪ l'APE va predisposto prima di pubblicizzare un immobile: già gli annunci commerciali per vendere o locare un immobile, devono riportarne la prestazione energetica; fin dall'inizio delle trattative il proprietario deve rendere disponibile l'APE al compratore/nuovo locatario e consegnarlo alla fine delle stesse contrattazioni (D.L. 63/2013, art. 6); ▪ la procedura prevede che per attestare la prestazione energetica in occasione di compravendita/locazione, il venditore/locatore dà incarico ad un certificatore energetico il quale, dopo aver eseguito i controlli necessari, redigerà l'Attestato in cartaceo in più copie, sulla base del Modello predisposto a livello nazionale (Appendice B, Allegato 1, Linee Guida nazionali); ▪ negli atti di vendita o trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, andrà inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto "<i>di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici</i>" e andrà allegata copia dell'APE (si può omettere l'allegazione nei casi di locazione di singole unità immobiliari). |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il DM 26/06/2015, in relazione agli obblighi di pubblicità succitati, prevede l'utilizzo di un format standard contenuto all'Appendice C dello stesso decreto. Tale format è obbligatorio, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa; ▪ questa targa energetica da affiancare agli annunci, deve essere fornita, insieme all'attestato, dal tecnico che redige l'APE e contenere sia la classe energetica dell'edificio che l'indice di prestazione energetica globale. |

UMBRIA

Anche l'Umbria recepisce le nuove disposizioni del Decreto Interministeriale del 26/06/2015, Linee Guida Nazionali, per cui dal 1° ottobre 2015 il software di calcolo per i tecnici certificatori, è stato aggiornato alle nuove metodologie e ai format previsti. La trasmissione dell'APE avviene attraverso la Piattaforma online regionale e resta l'unico attestato valido contraddistinto dal logo della Regione. La nuova procedura di trasmissione, semplificata, fornisce al cittadino una valutazione immediata dell'immobile in termini energetici e quindi la possibilità di scegliere se l'acquisto o la locazione è economicamente conveniente.

| | | |
|----------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'APE deve essere rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 250 m²; ▪ nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare 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; ▪ nei contratti di compravendita, di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, dovrà inserirsi una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE (copia dell'APE deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari). |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È necessario utilizzare il format approvato con Decreto 26 giugno 2015 - Allegato C - tranne nei casi di annunci via internet e a mezzo stampa. |

MOLISE

In Molise la Certificazione Energetica degli edifici non è stata ancora recepita e non è stato emanato un Regolamento regionale per l'attuazione delle Linee Guida nazionali. L'obbligatorietà dell'APE segue dunque le disposizioni della normativa nazionale prevista dagli ultimi D.M. del 26 giugno 2015.

| | | |
|----------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Linee Guida, nel ribadire quanto già disposto nel decreto ministeriale cui sono allegati, prevede che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino 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. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli avvisi commerciali (esclusi quelli via internet e a mezzo stampa) debbono riprodurre un apposito prospetto conforme ad apposito Format riportato nell'appendice C delle Linee Guida, comprendente tre sezioni, una per la classificazione (che riproduce il grafico contenuto anche nell'APE per rendere meglio comprensibile il grado di efficienza energetica), una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile ed una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato. |

FRIULI VENEZIA GIULIA

A partire dal 1° ottobre 2015 sono entrate in vigore anche in Friuli Venezia Giulia le disposizioni del nuovo decreto 26/06/2015 di “Adeguamento del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 – Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici”. Dunque anche per quanto riguarda i casi di vendita o locazione di immobili, ci si rifà all’art. 4 del suddetto decreto.

| | | |
|----------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vi è dunque l’obbligo di APE che 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; ▪ 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’APE entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; ▪ inoltre, come fissato dal D.Lgs. 192/2005, “in 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’APE; in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l’APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle stesse”; ▪ in sintesi l’APE va prodotto per: <ul style="list-style-type: none"> ▪ vendita di immobili; ▪ trasferimento di immobili a titolo gratuito; ▪ nuovi contratti di locazione (non in caso di rinnovo per quelli già esistenti). |
| | Esclusione | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Al di là di una serie di tipologie immobiliari per le quali non è previsto l’obbligo di fornire l’APE in caso di vendita o locazione, il decreto stabilisce, solo per gli annunci, che l’obbligo non è previsto per gli edifici utilizzati meno di 4 mesi all’anno (non in riferimento alla durata del contratto, ma all’effettivo uso dell’immobile da parte dei proprietari o degli inquilini). |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per tutti gli annunci, esclusi quelli via internet e a mezzo stampa, è obbligatorio l’utilizzo del Format previsto dal D.M. 26/06/2015 e dovrà riportare sempre gli indici di prestazione energetica dell’involucro (invernale ed estiva), l’indice di prestazione energetica globale dell’immobile o della singola unità immobiliare, sia rinnovabile che non, la classe energetica corrispondente. |

VENETO

Il Veneto, con Delibera di Giunta Regionale 28/09/2015, ha stabilito che, a partire dal 1° ottobre 2015, saranno utilizzati sul territorio regionale da parte dei tecnici certificatori (individuati sulla base del D.P.R. 75/2013), i decreti emanati dal MISE il 26/06/2015, e cioè quelli sull'applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, sugli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione delle relazioni tecniche, sulle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

| | | |
|----------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In virtù di quanto stabilito nella delibera regionale, le disposizioni da seguire saranno quelle previste dal D.M. nazionale; ▪ relativamente, dunque, agli annunci commerciali per la locazione e la vendita degli immobili, che devono avere specifiche caratteristiche previste dal D.M. 26 giugno 2015, lo stesso prevede, nel caso di offerta di vendita o di locazione, che i corrispondenti annunci effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono riportare: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gli indici di prestazione energetica dell'involucro; ▪ l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile; ▪ la classe energetica corrispondente; ▪ lo schema standard di annuncio di vendita o locazione uniforma dunque le informazioni fornite ai cittadini sulla qualità energetica degli edifici proposti. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio l'uso dell'apposito Format di indicatore per gli annunci commerciali definito all'Appendice C delle Linee Guida Nazionali, con l'esclusione degli annunci via internet ed a mezzo stampa che comunque devono contenere i medesimi indici e la classe; ▪ il Format è di facile comprensione e riporta in forma grafica la classe energetica e la prestazione energetica del fabbricato o dell'involucro edilizio, oltre ai valori dell'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile; ▪ nel Format è presente anche un apposito campo nell'eventualità si tratti di edificio ad energia quasi zero. |
| | Sanzioni | <ul style="list-style-type: none"> ▪ le sanzioni in caso di inadempienza restano quelle previste dal D.Lgs. 192/2005 (art. 15, co. 10): il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro |

MARCHE

Dal 1° ottobre, entrando in vigore il nuovo D.M. 26/06/2015 – Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, la Regione Marche si è immediatamente attivata per rendere operativo e aggiornato il sistema informatico di acquisizione dei dati. La nuova normativa prevede la consegna dell'APE al richiedente entro i 15 giorni successivi alla trasmissione del certificato alla Regione; i dati acquisiti, tramite portale web, saranno, successivamente, trasmessi ad una banca dati nazionale, denominata SIAPE.

| | | |
|----------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sulla base delle nuove disposizioni del D.M. 26/06/2015, l'APE deve essere redatto sullo schema di modello unico varato a livello nazionale che prevede 10 classi energetiche, dalla A4 (la classe più alta) alla G (la classe più bassa); ▪ l'APE risulta obbligatorio per tutte le tipologie di annunci immobiliari, siano essi di compravendita che di locazione, esclusi quelli via web e a mezzo stampa per i quali, tuttavia, vi è, l'obbligo di indicazione dei dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente); ▪ la mancata allegazione dell'APE ad un atto traslativo a titolo oneroso, quindi all'atto di acquisto dell'immobile, comporta l'applicazione a carico delle parti di una sanzione pecuniaria (da 3.000 a 18.000 euro). |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gli annunci commerciali devono presentare l'apposito prospetto grafico riportato nell'Appendice C delle Linee Guida, comprendente tre sezioni, una per la classificazione (che ripropone il grafico contenuto anche nell'APE per esplicitare il grado di efficienza energetica), una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile ed una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato. |

PROVINCIA AUTONOMA di TRENTO

Con una nota informativa dell'Agenzia Provinciale per le Risorse Idriche e l'Energia della Provincia Autonoma di Trento, del 24 settembre 2015, per l'applicazione del D.M. cd. "requisiti minimi" e del D.M. cd. "Linee Guida" in materia di prestazione e di certificazione energetica degli edifici, la Provincia rende noto che le nuove disposizioni previste dai suddetti D.M. entrano in vigore a partire dal 1° ottobre 2015.

| | | |
|----------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la provincia autonoma di Trento, dunque, valgono le disposizioni inserite nel D.M. 26/06/2015, quindi 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. ▪ lo schema di annuncio di vendita o locazione (di cui all'Appendice C delle Linee Guida), deve rendere uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini; |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 D.M. 26/06/2015. |

PUGLIA

In attesa dell'adozione di specifiche disposizioni normative in materia di certificazione energetica, la Regione Puglia, a firma dell'Area Politiche per lo Sviluppo Economico, il Lavoro e l'Innovazione ed il Servizio Energie Rinnovabili, Reti ed Efficienza Energetica, ha emanato un avviso, in data 19 ottobre 2015 per il quale, con l'entrata in vigore del D.M. 26/06/2015 e dunque valido anche a livello regionale, gli Attestati prodotti (redatti dai soggetti abilitati ai sensi del D.P.R. n. 75/2013), devono contenere i requisiti minimi previsti dall'art. 4, co. 3 e 4, del nuovo Decreto; in caso contrario, l'Attestato risulterebbe non valido. Vengono fornite indicazioni anche per la registrazione dell'APE.

| | | |
|-------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Non avendo legiferato in materia, la Puglia si allinea alla normativa nazionale aggiornata al D.M. 26/06/2015 e quindi prevede l'obbligatorietà per gli annunci e gli atti di compravendita immobiliare, di allegazione dell'APE; ▪ L'APE, redatto da un tecnico abilitato, dovrà contenere una serie di parametri energetici caratteristici dell'edificio e configurarsi come una vera e propria "etichetta di qualità" energetica (dalla classe A4 alla G); dovrà contenere anche i possibili interventi migliorativi dell'efficienza energetica auspicabili sull'immobile e l'eventuale presenza di impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili; ▪ Tale Format energetico consentirà all'acquirente o inquilino di prevedere i costi annuali presunti per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria dell'immobile |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anche il Format grafico di targa energetica per la Puglia è quello inserito nell'Appendice C delle Linee Guida del D.M. 2015. |

PROVINCIA AUTONOMA di BOLZANO

L'Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima, rende noto che a partire dal 1° ottobre 2015 entra in vigore il D.M. 26/06/2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"; dunque per i contratti di trasferimento o di locazione di un immobile o di una singola unità immobiliare o abitativa, va redatta un'attestazione di rendimento energetico tramite la Certificazione CasaClima oppure un APE e dovranno essere trasmessi (a partire dal 1° ottobre 2015), secondo le nuove disposizioni ENEA entro 60 giorni all'Agenzia CasaClima.

| | | |
|-------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Per la provincia autonoma di Bolzano, con la Deliberazione della Giunta Provinciale del 4 marzo 2013, n. 362 viene recepita in Alto Adige la Direttiva Europea 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici. La direttiva prevede che agli edifici o appartamenti costruiti, venduti o affittati ad un nuovo inquilino, sia rilasciato un Certificato Energetico (l'Agenzia CasaClima è quella autorizzata); ▪ il Certificato Energetico CasaClima, relativo ad un intero edificio, riguarda anche tutti gli appartamenti di quell'edificio, risultando quindi valido anche come certificato energetico in caso di vendita o affitto degli stessi appartamenti; ▪ per la vendita o la locazione di singoli appartamenti in edifici privi del Certificato Energetico CasaClima, può essere prodotto un APE, rilasciato da un tecnico qualificato secondo la legge nazionale (conv., con modificazioni, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63) del 3 agosto 2013 n. 90 (l'APE deve essere inviato all'Agenzia CasaClima dal tecnico che lo ha redatto entro 60 giorni dalla conclusione del contratto); |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il Format valido è quello riportato nell'Appendice C delle Linee Guida del D.M. 2015. |

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

Nella Regione autonoma Valle d'Aosta la certificazione energetica è disciplinata dalla L.R. 14 agosto 2012, n. 26 che ha abrogato la L.R. 18 aprile 2008, n. 21. La Regione, con D.G.R. 1062/2011, si è dotata di un proprio modello di "Attestato di Certificazione Energetica" che poi, con la D.G.R. 288/2014 ha assunto la denominazione di "Attestato di Prestazione Energetica"; l'APE deve essere prodotto per tutti gli edifici di nuova costruzione, interessati da totale demolizione e ricostruzione o sottoposti a ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 11/1998, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità degli stessi; nei casi di trasferimento a titolo oneroso; nei casi di nuovi contratti di locazione.

| | | |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secondo quanto previsto nel D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e con la conversione nella legge 4 agosto 2013, n. 90, l'APE deve essere prodotto nel caso di vendita, negli atti 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 deve rendere disponibile l'attestato al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; ▪ nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici; ▪ 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 entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; ▪ nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. ▪ anche gli edifici di proprietà pubblica devono dotarsi di APE |
| | Targa Energetica | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il conseguimento dell'APE può essere dimostrato mediante affissione, negli edifici interessati, di apposite targhe; ▪ la targa energetica può essere richiesta gratuitamente per tutti gli edifici certificati secondo la metodologia regionale Beauclimat e per qualunque classe energetica riportata nell'attestato da chi detiene il diritto di proprietà, di godimento o di rappresentanza dell'immobile ed è riferita all'intero edificio (le modalità di richiesta della targa energetica sono disciplinate dalla D.G.R. n.1399/2012); ▪ la targa energetica riporta la classe dell'edificio determinata nell'APE ed ha la stessa validità temporale dell'attestato a cui si riferisce (questa dovrà essere obbligatoriamente rimossa ed eventualmente sostituita nel momento in cui viene redatto un nuovo certificato); ▪ è obbligatoria per gli edifici di proprietà pubblica in possesso di APE e dovrà essere esposta in luogo visibile al pubblico. |

LAZIO

La Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Infrastrutture Energetiche della Regione Lazio, con un avviso comunica che a partire dal 1° ottobre 2015, con l'approvazione del D.M. 26/06/2015, entrerà in vigore il nuovo modello per redigere gli APE e saranno gli unici accettati a partire da quella data.

| | | |
|-------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Con l'entrata in vigore del nuovo D.M. 2015, resta invariato quanto già previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 per i casi di compravendita di immobili: <i>“nei casi di vendite, di trasferimento a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari (ove non ne siano già provvisti), il proprietario è tenuto a redigere l’APE”</i>; ▪ nel corso delle compravendite, quindi, l'APE deve essere obbligatoriamente allegato ai contratti e l'acquirente deve dichiararne l'avvenuto ricevimento da parte del venditore, in un'apposita clausola contrattuale; ▪ gli annunci di vendita e locazione devono riportare 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; ▪ l'APE deve essere obbligatoriamente presente per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (non è obbligatorio negli atti gratuiti quali ad esempio la donazione). |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È obbligatorio l'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del Format di cui all'Appendice C (Allegato 1) delle Linee Guida. |

CALABRIA

La Regione Calabria non ha una legge autonoma in materia di certificazione energetica per cui a partire dal 1° ottobre 2015 si applica la disciplina di dettaglio delle nuove Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica, le nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e i requisiti minimi degli edifici (Decreti Ministeriali del 26 giugno 2015).

| | | |
|-------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il decreto definisce uno schema di annuncio di vendita e locazione che uniforma le informazioni sulla qualità energetica degli edifici per fornire ai cittadini un quadro completo dell'immobile; ▪ come disposto, l'obbligo di indicazione delle informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali viene reso ora molto più stringente dalle Linee Guida: ▪ l'APE riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'Attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ il Format da seguire è obbligatoriamente quello riportato nell'Appendice C dell'Allegato 1 del D.M. 26/06/2015: in tale schema saranno riportati anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente. |

SICILIA

Fino a settembre 2011 la Sicilia, in attesa di prevedere una norma regionale specifica, aveva approvato il Decreto Dirigenziale 3 marzo 2011, con il quale aveva disposto che in materia di certificazione energetica la normativa nazionale applicabile fosse quella basata sul D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e sui suoi decreti attuativi, tra cui le Linee Guida nazionali alla certificazione energetica (D.M. Sviluppo Economico 26 giugno 2009) e il Regolamento sul Rendimento energetico in edilizia (D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59). Dal 1° ottobre 2015, dunque, anche la Sicilia, non avendo ancora legiferato in materia, dovrà attenersi al nuovo D.M. 26/06/2015.

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'APE dunque dovrà avere la prevista nuova veste grafica oltre che essere redatto secondo le nuove regole tecniche delle Linee Guida Nazionali (D.M. 2015) e, nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, dovranno riportare 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; ▪ se per gli annunci eseguiti via web o a mezzo stampa non vi è l'obbligo di utilizzo del nuovo Format grafico (Appendice C Linee Guida), vi è, comunque, l'obbligo di indicazione dei dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente); ▪ al contratto di locazione non vi è l'obbligo di allegare l'APE, ma occorre invece inserire una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ È fatto obbligo l'utilizzo, nell'annuncio commerciale (con esclusione degli annunci via web e a mezzo stampa), dello specifico prospetto (Format riportato nell'Appendice C delle Linee Guida) nel quale debbono essere indicate le seguenti informazioni: <ul style="list-style-type: none"> ▪ la classificazione dell'immobile oggetto di attestazione (con indicazione se si tratta eventualmente di "edificio a energia quasi zero"); ▪ l'indice della prestazione energetica rinnovabile; ▪ le valutazioni in ordine alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato |

SARDEGNA

La Regione Sardegna non ha legiferato in materia di Certificazione Energetica degli edifici. Con un comunicato dell'Assessorato dell'Industria – Servizio Energia ed Economia Verde intitolato “Modalità di redazione Attestati di Prestazione Energetica degli edifici. Adeguamento ai Decreti MISE del 26 giugno 2015”, stabilisce che dal 1° novembre 2015 gli APE dovranno essere trasmessi al Servizio Energia dell'Assessorato esclusivamente se redatti nelle modalità conformi ai dettami dei Decreti del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 “*Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*” e “*Adeguamento Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici*”; gli attestati redatti con modalità non conformi alla normativa citata saranno considerati irricevibili.

| | | |
|----------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APE annunci immobiliari | Obbligo | <ul style="list-style-type: none"> ▪ In linea con le disposizioni del D.M. 26/06/2015, è prevista l'obbligatorietà per gli annunci e gli atti di compravendita immobiliare, di allegazione dell'APE; ▪ l'APE, redatto da un tecnico abilitato, dovrà contenere una serie di parametri energetici caratteristici dell'edificio e configurarsi come una vera e propria “etichetta di qualità” energetica (dalla classe A4 alla G); dovrà contenere anche i possibili interventi migliorativi dell'efficienza energetica auspicabili sull'immobile e l'eventuale presenza di impianti che sfruttano fonti energetiche rinnovabili; |
| | Format | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Secondo le nuove Linee Guida, l'obbligo di indicazione delle informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali, prevede la compilazione di un Format energetico univoco sul territorio nazionale, così come riportato nell'Appendice C dell'Allegato 1 (D.M. 26/06/2015). |

Bibliografia

BORDOLLI G.

Certificazione energetica: i nuovi obblighi del mediatore, in Consulente Immobiliare, 2013, 938, 1704.

DENZA A

Indice di prestazione energetica negli edifici immobiliari: regole e procedure, in www.certificato-energetico.it

DENZA A.

Come cambia l'APE dal 1° ottobre 2015 con il nuovo DM 26/6/2015, in www.certificato-energetico.it

MEO I., PESCE A.

Immobili: scattano le sanzioni per i contratti senza APE, in Consulente Immobiliare, 2014, 949, 503.

MEO I., PESCE A.

Risparmio energetico – No agli annunci immobiliari senza pagella energetica, in www.professioni-imprese24.ilsole24ore.com

PESCE A. APE

(Attestato di Prestazione Energetica) in continua evoluzione, in condominioweb.com

PESCE A.

Per l'APE novità in vista. Se il contratto di compravendita o locazione sarà sprovvisto ci sarà solo una sanzione, in condominioweb.com

PESCE A.

Ultime novità in tema di "APE". Previste multe fino a 18.000 euro, www.condominioweb.com

ROLLINO L.

BOSSO P., Rent o buy e impianti termici, in Consulente Immobiliare, quaderno n. 1, 2015, 26.

TESTA A.

La certificazione energetica degli edifici nell'evoluzione normativa nazionale e regionale, in Immobili & proprietà, 2016, 1, 14.