



## SERVIZIO DI CONTROLLO DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

DPR 75/2013 – DGR 94/2019

RACCOLTA DEI QUESITI POSTI DAI PARTECIPANTI AL SEMINARIO DEL 20 FEBBRAIO  
2023 ORGANIZZATO DALLA PROVINCIA DELL'AQUILA**A. DECADENZA E ANNULLAMENTO, CONFLITTO DI INTERESSE*****1. IN CASO DI DECADENZA O ANNULLAMENTO CI SONO EFFETTI PER ATTI NOTARILI REGISTRATI COLLEGATI ALL'ATTESTATO?***

Il testo vigente del D.lgs 192/2005, in difetto di allegazione all'atto notarile di trasferimento della proprietà immobiliare successivamente registrato, non prevede la nullità dell'atto, ma sono previste pesanti sanzioni a carico delle parti. Va detto che di norma, i notai non procedono alla stipula di atti qualora manchi l'APE, viceversa in molti casi lo richiedono anche se non è obbligatorio.

Pertanto in caso di decadenza o di annullamento dell'APE, gli atti precedentemente stipulati, non subiscono effetti.

Sono fatte salve le sanzioni:

- a carico delle parti, che potrebbero rivalersi sul certificatore, in caso di annullamento;
- a carico del certificatore in caso di decadenza, quando sia accertata la violazione dell'art. 6 del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., nonché dei regolamenti attuativi.

A tale proposito vanno altresì tenute in considerazione eventuali azioni risarcitorie che i soggetti privati possono intentare nei confronti del certificatore.

***2. CONSEGUENZE DEI CONTROLLI SU ATTO NOTARILE E CONSEGUENZE IN GENERE***

Come evidenziato nella risposta precedente, l'atto notarile non subisce alcuna conseguenza. Non vanno però trascurate le conseguenze derivanti dalle motivazioni di annullamento o decadenza, allo scopo si ricorda che il certificatore ha responsabilità di vario tipo:

## 1) Responsabilità amministrative:

- sanzioni amministrative, applicate da Enti Locali e Regioni;
- sanzioni disciplinari, applicate da Collegi e Ordini Professionali (eventuali provvedimenti disciplinari);

## 2) Responsabilità civili, derivanti da contratto o da fatto illecito:

- prova del danno e del nesso di causalità;
- responsabilità contrattuale o extracontrattuale;
- mancanza di qualità *ex art. 1497 c.c.* e azione di riduzione del prezzo o azione di risoluzione del contratto;



- azione civile per mancato guadagno in caso di APE errato nei confronti del Tecnico Certificatore;

3) Responsabilità penali: art. 481 c.p. (falso ideologico), art. 640 c.p. (truffa contrattuale): notare che queste non sussistono se non si ravvisa il dolo del Certificatore (cfr. Cassazione Penale, Sezione II, n. 31933 del 22 giugno 2021).

### **3. ESISTE UN LIMITE TEMPORALE OLTRE IL QUALE NON SI SUBISCONO GLI EFFETTI DI UN APE ERRATO?**

Gli effetti di un APE errato cessano quando l'APE cessa di avere validità, salvo che l'APE non sia stato utilizzato nel periodo di validità per una transazione. Infatti, qualora l'APE sia stato utilizzato nel periodo di validità, e l'errore venga intercettato dopo la decadenza, comunque potrebbero esserci conseguenze, in base al caso specifico. Ci riferiamo in particolare ad una eventuale richiesta di risarcimento di danni da parte di un soggetto leso o a una denuncia penale. La domanda meriterebbe un approfondimento legale, corredato da una ricerca giurisprudenziale, con la verifica di eventuali sentenze in materia, anche se improbabile che ci siano casi di questo tipo.

### **4. NEL MOMENTO IN CUI CI SI RENDE CONTO DI UN ERRORE, QUANDO SCATTA L'OBBLIGO DI CORREZIONE DELL'APE GIÀ PRESENTATO?**

Se effettivamente il certificatore ritiene che l'APE debba essere annullato o sostituito lo deve fare il prima possibile. Diverso è il discorso di quanto tempo passa dal momento dell'errore al momento in cui l'errore non ha più effetti (impropriamente "va in prescrizione"): indipendentemente se l'APE abbia o meno subito controlli approfonditi, nei dieci anni di validità, o addirittura nel periodo successivo, come evidenziato nella risposta precedente, può essere sempre oggetto di contestazione da parte del soggetto che si ritiene leso dall'errore.

### **5. SE UN APE RIVISTO DOPO IL DEPOSITO NEL PORTALE PRESENTA UN "LIEVE" ERRORE, MA L'ERRORE NON INFLUENZA LA CLASSE ENERGETICA, È OBBLIGATORIO PROCEDERE ALL'ANNULLAMENTO? NON SAREBBE POSSIBILE PROCEDERE ALLA SOLA CORREZIONE?**

Si premette che l'unico APE valido è quello depositato sul portale regionale e che il portale regionale NON consente la correzione, ma solo sostituzione o annullamento.

Il certificatore deve valutare autonomamente se annullare o meno l'APE. Un riferimento è l'Appendice al Regolamento Provinciale, che fornisce delle percentuali di tolleranza sui parametri impiantistici, edilizi ed energetici dell'immobile certificato.

### **6. NON SI POTREBBERO AVERE I PUNTEGGI DI NON CONFORMITÀ PER MEGLIO CAPIRE L'EVENTUALE GRADO DI DIFFORMITÀ?**

Va premesso che:

- i punteggi di non conformità sono riferiti al controllo di secondo livello;



- i punteggi di non conformità sono atti a definire una graduatoria di “non conformità” (intesa come scostamento da una media e non come violazione di norme) tra gli attestati che si stanno analizzando (gli attestati estratti al secondo livello, pari al 2% di quelli pervenuti);
- i punteggi di non conformità discendono da un calcolo che dipende dallo specifico campione che si analizza e dai valori medi dei parametri degli APE depositati sul portale regionale, che vengono confrontati con l'APE in esame.

Per quanto sopra sia i punteggi di non conformità che i parametri di riferimento, sulla base dei quali questi vengono calcolati, sono dati dinamici, che non si possono cristallizzare a priori.

Questa scelta è deliberatamente dettata dal fatto che l'esposizione di parametri di riferimento, atti a definire uno scostamento dai parametri ordinari, indurrebbe i certificatori ad adeguare l'attestato ai parametri di riferimento, con conseguente distorsione dei dati e delle prestazioni energetiche dell'edificio, che viceversa devono essere calcolate in maniera libera da ogni condizionamento.

**7. SE SI DIMENTICA DI INSERIRE I PONTI TERMICI, CHE INCIDONO PER POCHI kWh/(mq\*anno) E NON INCIDONO SULLA CLASSE ENERGETICA, SI DEVE COMUNQUE ANNULLARE L'APE?**

Il certificatore deve valutare autonomamente se annullare o meno l'APE. Un riferimento è l'Appendice al Regolamento Provinciale, che fornisce delle percentuali di tolleranza sui parametri impiantistici, edilizi ed energetici dell'immobile certificato. Va tuttavia fatta una riflessione sulla validità formale di un APE che omette di considerare nel calcolo gli elementi disperdenti, in caso di contenzioso estraneo ai controlli, ed atteso che i controlli si basano sulla citata Appendice al Regolamento.

**8. IN CASO DI UN ERRORE DI CALCOLO AD ESEMPIO INERENTE AI DATI DI INPUT, PERCHÉ OCCORRE ANNULLARE L'APE E NON SOSTITUIRLO SCRIVENDO LE MOTIVAZIONI NELLE NOTE?**

La scelta di annullare o sostituire è del professionista. Di norma, è consigliabile annullare l'APE, in quanto l'APE sostituito è comunque un APE che ha avuto un periodo di validità.

**9. L'ANNULLAMENTO DELL'APE PUÒ ESSERE EFFETTUATO DA UN CERTIFICATORE DIVERSO? SE IL VECCHIO CERTIFICATORE NON È PIÙ DISPONIBILE COME SI FA L'ANNULLAMENTO? L'ANNULLAMENTO DI UN APE PER ERRORI SU DATI CATASTALI, FATTA DA UN CERTIFICATORE AD OGGI DEFUNTO, SE SUBENTRA UN NUOVO CERTIFICATORE CHIAMATO DAL COMMITTENTE, QUALE È LA PROCEDURA?**

In generale il certificatore non può annullare l'APE di un altro certificatore, pertanto il nuovo certificatore può procedere alla semplice sostituzione. Eventualmente si può integrare l'APE con una dichiarazione, firmata anche dal proprietario, dove si illustra la circostanza.

**10. CONFLITTO DI INTERESSE: IL TECNICO COMUNALE PUÒ REDIGERE L'APE PER EDIFICI DEL COMUNE?**



La risposta è senz'altro positiva, in virtù dell'articolo 3 comma 1 bis del DPR 75/2013: *1-bis. Qualora il tecnico abilitato sia dipendente e operi per conto di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza di cui al comma 1 si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.*

Vanno tuttavia valutate le incompatibilità nascenti nell'ambito dell'organizzazione comunale ed in generale, degli enti pubblici, anche con riferimento al comma 1 dell'articolo 3 citato:

1. *Ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano:*
  - a) *nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;*
  - b) *nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.*

#### **11. IL TECNICO CHE PRESENTA UN DOCFA, RELATIVO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE, PUÒ REDIGERE ANCHE L'APE?**

Non sussistono motivi di conflitto di interesse tra chi redige il DOCFA e chi redige l'APE, purché siano verificate le condizioni di cui all'art. 3 del DPR 75/2013.

#### **B. OBBLIGO APE E VERBALE DI SOPRALLUOGO**

#### **12. L'APE È NECESSARIO IN CASO DI DONAZIONE O IN CASO DI SUCCESSIONE? QUALI OBBLIGHI CI SONO IN QUESTI CASI?**

In caso di **donazione** (che è un contratto a titolo gratuito), vi è il solo obbligo di dotazione: in sostanza l'immobile oggetto di trasferimento di proprietà, in forza di atto di donazione, deve essere dotato di APE. Tuttavia, è buona norma allegare l'APE all'atto di donazione.

Per quanto concerne, invece, la successione (che è un atto unilaterale a titolo gratuito, come è anche il lascito testamentario), qualora l'immobile non sia dotato di APE, l'obbligo di dotazione incombe sul nuovo proprietario, quale avente causa del *de cuius*.



### **13. IL VERBALE DI SOPRALLUOGO È OBBLIGATORIO?**

Il D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., rende obbligatorio l'inserimento nell'APE <<*della data del sopralluogo obbligatorio e (NDR la data) del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato*>>.

Il verbale non va allegato all'APE, tuttavia è opportuno conservarlo scrupolosamente in quanto è a tutela del certificatore. Si tenga presente infatti che dal momento del sopralluogo al momento di un eventuale controllo in situ, da parte della Provincia, potrebbero essere modificate le condizioni che hanno portato alla redazione dell'APE e potrebbe sorgere l'equivoco che l'APE si basi su dati sbagliati o addirittura non veri.

In definitiva è opportuno che il verbale di sopralluogo sia circostanziato, controfirmato dal richiedente/proprietario e sia conservato scrupolosamente, per almeno 2 anni o più, per essere messo a disposizione in caso di controllo.

In particolare, nel verbale è opportuno indicare e farsi controfirmare dal cliente, tutte le situazioni particolari e che incidono sia sulla prestazione energetica dell'immobile sia sulla correttezza formale dell'APE. Esempio: Edificio non residenziale, con impianto di trasporto di persone o cose assente in sede di sopralluogo. Successivamente al sopralluogo il proprietario installa l'ascensore: se la Provincia effettua il controllo sul campo dopo l'installazione, e se nel verbale questo dettaglio non è evidenziato, potrebbe sembrare una omissione del certificatore.

### **14. NELLO SCHEMA DI VERBALE MESSO A DISPOSIZIONE DELLA PROVINCIA VIENE RICHIESTO IL CODICE APE: COME SI PUÒ SAPERE IL CODICE PRIMA DEL CARICAMENTO SUL PORTALE?**

Lo schema di verbale messo a disposizione dalla Provincia è necessario a sanare i casi di errore nella data del sopralluogo rilevati nel controllo di primo livello (pertanto dopo aver caricato l'APE e con codice APE disponibile). Lo stesso può essere utilizzato anche prima del caricamento e fermo restando che va implementato per completezza, come specificato nella precedente risposta: in tal caso il codice APE NON va inserito (d'altra parte non è disponibile).

### **15. ALCUNI COMUNI DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA CHIEDONO L'AQE E NON L'APE PER L'AGIBILITÀ? PER IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ È RICHIESTO L'AQE NON L'APE?**

Il D.lgs 192/2005, all'art. 8 comma 2, rende obbligatoria la trasmissione dell'AQE, in tutti i casi in cui si effettuano lavori per i quali è obbligatoria la relazione tecnica, di cui all'art. 8, comma 1, del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii. (cioè la relazione *“attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici”*).

Testualmente il comma 2 recita: *“La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.”*



Quindi è corretto che i comuni chiedano l'AQE.

Rimane l'obbligo di redazione dell'APE nei casi prescritti dal D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii. A tale proposito non bisogna dimenticare che il D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., prescrive la redazione dell'APE prima della richiesta/dichiarazione di agibilità dell'unità immobiliare.

#### **16.1 COSA SI INTENDE PER METODO SEMPLIFICATO?**

Per "metodo semplificato", ai sensi del combinato disposto dell'allegato 1 del DM 26-06-2015, paragrafi 4.2.1, 4.1, 4.2.2, 4.3 e 3.2, lettere a) e b), si intende il calcolo della prestazione energetica, effettuato, ai sensi del paragrafo 4.2.1, mediante le semplificazioni previste nelle norme tecniche UNI TS, di cui al paragrafo 4.1, applicando la Procedura di calcolo da rilievo sull'edificio di cui al paragrafo 3.2, tenendo conto dei limiti di scostamento massimo dei parametri, di cui al paragrafo 4.3

NB: A norma del paragrafo 4.2.2 delle Linee Guida, il metodo di calcolo semplificato è applicabile esclusivamente a edifici o unità immobiliari residenziali esistenti (alla data di entrata in vigore del Decreto), di superficie inferiore o uguale a 200 mq, che non siano sottoposti a ristrutturazioni importanti, dopo il 2015 (se ci si basa sulla normativa previgente il limite è l'anno 2009, si vedano le limitazioni per l'utilizzo di DOCET predisposto da ENEA).

#### **16.2 CI SONO LIMITI DI VALIDITÀ DI UN APE REDATTO CON METODO SEMPLIFICATO O PER IL QUALE È STATO CARICATO IL FILE XML IN VERSIONE RIDOTTA SUL PORTALE REGIONALE?**

Non ci risultano passaggi della norma che prevedono una validità ridotta dell'APE: la validità è sempre di massimo dieci anni. NB: fare attenzione ai limiti di applicabilità (vedi domanda precedente).

#### **16.3 NELL'APE REDATTO CON METODO SEMPLIFICATO VANNO INSERITI I PONTI TERMICI?**

Come noto i **ponti termici** incidono sulle dispersioni di calore e quindi sulla prestazione energetica dell'edificio. Essi si "manifestano" in tutti i casi di discontinuità materica o geometrica dell'involucro dell'unità immobiliare: angoli, infissi-pareti, pilastri-pareti, pareti-solai, tramezzature, ecc.

In base all'attuale impianto normativo vanno sempre presi in considerazione, indipendentemente dal metodo usato, pertanto anche nel metodo semplificato.

### **C. LIBRETTO DI IMPIANTO PER LA CLIMATIZZAZIONE**

#### **17. SE L'UNITÀ IMMOBILIARE HA UNA POMPA DI CALORE SI DEVE ALLEGARE IL LIBRETTO DI IMPIANTO?**

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., il libretto di impianto per la climatizzazione va allegato sempre in caso sia presente l'impianto termico.



**18. SE L'UNITÀ IMMOBILIARE HA SOLO UNA STUFA A GAS, OPPURE UN CAMINETTO APERTO, VA ALLEGATO IL LIBRETTO DI IMPIANTO?**

Ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., il libretto di impianto per la climatizzazione va allegato sempre in caso sia presente l'impianto termico.

A tal proposito si ricorda che il Regolamento regionale attuativo della LR 18/2015, prevede che non sono considerati impianti termici apparecchi quali stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.

Pertanto se la stufa a gas (o il caminetto aperto) ha una potenza al focolare superiore a 5 kW, è da considerarsi impianto termico.

**19. QUALI SONO LE PARTI DEL LIBRETTO DI IMPIANTO DA ALLEGARE? OPPURE VA ALLEGATO TUTTO? IN PRECEDENZA SI RICHIEDEVA DI ALLEGARE SOLO LA SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO NON IL RESTO DELLE PAGINE, UNITAMENTE AL RAPPORTO DI MANUTENZIONE. QUINDI CHI HA FATTO COSÌ IN PRECEDENZA È IN DIFETTO?**

Il D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., art. 6 comma 5, penultimo ed ultimo periodo, recita:

*“Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.”*

L'allegazione del libretto ha le seguenti finalità:

- documentare i servizi energetici presenti nell'unità immobiliare certificata;
- documentare le caratteristiche tecniche dei servizi energetici;
- attestare l'avvenuto controllo periodico dell'efficienza energetica di detti servizi.

Pertanto se i documenti allegati soddisfano a tale esigenza, si possono ritenere accettabili. Da notare che i controlli di primo livello mettono in evidenza eventuali carenze. I certificatori possono sanare i rilievi inviando alla Provincia i documenti mancanti.

**20. PER LE VECCHIE ABITAZIONI IL LIBRETTO DI IMPIANTO È MOLTO SPESSO INDISPONIBILE, COME SI DEVE PROCEDERE? CHI REDIGE IL LIBRETTO DI IMPIANTO?**

Quando c'è l'impianto ci deve essere anche il libretto. Se l'impianto è fuori uso si documenta nel verbale di sopralluogo e si dichiara in sede di caricamento dell'APE sul portale regionale. Se l'impianto è in uso non può non avere il libretto.

Allo scopo si ricorda che il libretto di impianto per la climatizzazione è redatto dalla ditta installatrice dell'impianto. Nel caso venga smarrito lo deve redigere il responsabile dell'impianto (cioè l'occupante



dell'unità immobiliare), che può farlo autonomamente o farsi aiutare da un tecnico. Di certo le schede specifiche dei controlli di efficienza energetica devono essere compilate e firmate dalla ditta di manutenzione incaricata dal responsabile/utente.

NOTA: *La normativa in materia prevede, in via generale, che il responsabile dell'impianto sia l'occupante a qualsiasi titolo dell'unità immobiliare.*

**21. SE IN UNA UNITÀ IMMOBILIARE CI SONO PIÙ IMPIANTI DISTACCATI O FUORI SERVIZIO SI DEVONO FARE PIÙ DICHIARAZIONI? UNA PER OGNI IMPIANTO? OPPURE SI PRESENTA AUTODICHIARAZIONE SOLO PER IMPIANTO CON OBBLIGO DI RAPPORTO EFFICIENZA?**

La dichiarazione di impianto assente o di impianto distaccato, è sostitutiva dell'obbligo di dimostrare la corretta periodicità dei controlli di efficienza energetica. Pertanto se ci sono più impianti tutti distaccati, si può allegare una sola dichiarazione.

Nel libretto di impianto si inseriranno tutti gli impianti fuori uso o distaccati. Se ci sono impianti che non sono da considerare impianti termici, si possono annotare sia sul libretto di impianto che nel verbale di sopralluogo.

A tale proposito nel verbale è opportuno documentare attentamente tale situazione, indicando tutti gli impianti presenti e distaccati o fuori uso nell'unità immobiliare. In particolare, nel verbale è opportuno indicare e farsi controfirmare dal cliente, tutte le situazioni particolari e che incidono sia sulla prestazione energetica dell'immobile sia sulla correttezza formale dell'APE (Vedi risposta su verbale di sopralluogo).

**22. L'IMPIANTO SOLARE TERMICO VA RIPORTATO SUL LIBRETTO?**

Nella sezione 4 del libretto ci sono tutti i generatori da riportare sul libretto, compreso il solare termico.

**23. IN CASO DI PRODUZIONE DA SOLARE TERMICO (PAG.4 - DATI DI DETTAGLIO IMPIANTI-PRODUZIONE DA FONTI RINNOVABILI), SI POSSONO INDICARE I MQ AL POSTO DEI KW, COME DA FAQ MISE N. 17 OTT. 2015? COME SPECIFICARE LA DIVERSA UNITÀ DI MISURA?**

La risposta del Ministero è specificatamente riferita a tale caso, quindi si deve indicare la superficie dei pannelli solari.

**24. PER LE POMPE DI CALORE SOTTO LA SOGLIA DEI 10/12 kW, SI PUÒ ALLEGARE AUTODICHIARAZIONE DI ESENZIONE DAL RAPPORTO DI CONTROLLO? POICHÉ IL MODELLO DIFFUSO DALLA PROVINCIA E DALLA REGIONE, NON PREVEDE QUESTA CASISTICA, L'AUTODICHIARAZIONE PUÒ ESSERE IN FORMA LIBERA?**

Per le pompe di calore di qualsiasi potenza, è opportuna sempre la redazione del libretto di impianto per la climatizzazione. Nella sezione controlli di efficienza energetica si può annotare l'esenzione dai controlli di efficienza energetica nei casi di potenza inferiore alla soglia di 12 kW.

**25. UN VECCHIO CAMINO APERTO È IMPIANTO TERMICO?**

La definizione di impianto termico contenuta nel Regolamento Regionale emanato con Decreto del Presidente della Regione n. 2 del 31-07-2020, è la seguente: *Impianto Termico è l'impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua*





calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici, e pertanto non soggetti al presente dispositivo:

- i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari monofamiliari ad uso residenziale, secondo la definizione di cui al successivo punto 88 (Unità immobiliare ad uso residenziale e assimilati);
- gli impianti per la climatizzazione invernale degli ambienti e/o la produzione di acqua calda sanitaria centralizzata costituiti esclusivamente da pompe di calore e/o collettori solari termici la cui somma delle potenze termiche utili sia inferiore a 12 kW;
- gli impianti per la climatizzazione estiva composti da una o più macchine frigorifere la cui somma delle potenze termiche utili sia inferiore a 12 kW.

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il camino aperto, che abbia una potenza al focolare superiore a 5 kW, sia da considerarsi un impianto termico.

## **26. PERCHÉ LA REGIONE DEVE RECEPIRE LA NUOVA DEFINIZIONE DI IMPIANTO TERMICO?**

La Regione Abruzzo ha recepito con LR 18/2015, la Direttiva 2010/91/UE relativamente al corretto esercizio degli impianti termici. In tale sede ha formulato una definizione di impianto termico che ricalca la vecchia definizione contenuta nel D.lgs 192/2005, e già recepita dalla LR 17/2007.

In particolare si veda il Regolamento di Attuazione, emanato con Decreto del Presidente della Regione n. 2 del 31-07-2020, punto 35 dell'Allegato A – Termini e definizioni.

Nel frattempo, con il D.lgs 48/2020, è stata ulteriormente modificata la definizione di impianto termico, adottata a livello nazionale.

Le due definizioni sono diverse, seppure sovrapponibili nella stragrande maggioranza dei casi. La Regione potrà modificare ulteriormente la definizione, eventualmente adeguandosi alla nuova definizione della norma nazionale.

## **27. UN CAMINO “DI ARREDO” DEVE ESSERE INSERITO NEL LIBRETTO DI IMPIANTO CON LA NUOVA DEFINIZIONE DI IMPIANTO TERMICO INTRODotta DAL D.LGS 48/2020 ANCHE SE LA DEFINIZIONE DEVE ESSERE RECEPITA DAL REGOLAMENTO REGIONALE?**

Se per camino di arredo si intende il caminetto tradizionale, si ricordi che, in base al Regolamento regionale n. 2/2020, questo è assimilato a impianto termico quando la potenza è maggiore di 5 kW. Si riporta uno stralcio del Regolamento Regionale: “Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono



tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 Kw”.

### **28. QUALE È LA PERIODICITÀ DEL CONTROLLO DI EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI TERMICI?**

A norma della LR 18/2015 e del suo Regolamento di attuazione (DPREG 2/2020), le periodicità dei controlli si possono così sintetizzare:

- per impianti di potenza inferiore a 35 kW, il primo controllo di efficienza energetica si effettua entro 4 anni dall'installazione i successivi controlli almeno ogni due anni.
- per gli impianti di potenza superiore a 35 kW il primo controllo di efficienza energetica si effettua entro due anni dalla installazione e i controlli successivi almeno ogni anno.

### **29. SPESSO IL LIBRETTO IMPIANTO NON È COMPILATO IN MODO CORRETTO O COMPLETO (AD ESEMPIO MANCANO ALCUNI SERVIZI ENERGETICI SECONDARI). NOI CERTIFICATORI COME DOVREMMO COMPORTARCI?**

La norma prevede che il libretto allegato all'APE sia completo. Il certificatore deve segnalare l'incompletezza del Libretto al cliente. Se ci sono difficoltà ad aggiornare il libretto al momento, si può annotare tutto sul verbale di sopralluogo, facendo debitamente firmare il verbale al cliente, e conservando il verbale a comprova del corretto adempimento dei propri compiti.

### **30. SPESSO SI INCONTRANO STUFE A PELLETTI ALLACCIATE ALL'IMPIANTO TERMICO IDRONICO DI UN'ABITAZIONE, ASSIEME ALLA CALDAIA: IN QUESTI CASI DOVREBBERO ESSERE REDATTI I CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA PER ENTRAMBI I GENERATORI. QUANDO CIÒ NON ACCADE, COME SI COMPORTA IL CERTIFICATORE? BISOGNA PRETENDERE IL RAPPORTO DI EFFICIENZA ENERGETICA ANCHE DEL TERMOCAMINO?**

Qualsiasi impianto che rientra nella definizione di impianto termico va sottoposto a controllo di efficienza energetica con le periodicità stabilite dalla LR 18/2015 e suo regolamento di attuazione.

Secondo quanto riportato nei chiarimenti del Ministero, un APE non si può emettere se non ha controlli di efficienza energetica con la corretta periodicità, salvo i casi di impianto distaccato per cui si fa la dichiarazione, secondo il modulo regionale.

Si riporta integralmente il chiarimento del Ministero in proposito: <<Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 (NDR IN ABRUZZO LR 18/2015) per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i.

Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.



All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica. Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato (al catasto degli impianti termici se operante) può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

La decadenza dell'APE in caso di non rispetto della periodicità dei controlli di efficienza energetica si riferisce, quindi, ad un evento successivo alla data di emissione.

In aggiunta a quanto sopra indicato si precisa che in assenza di impianti per la climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria, dovendo redigere l'APE e non essendo previsti libretti di impianto, la validità massima dell'APE è di dieci anni.>>

### **31. NEL CASO IN CUI L'UNITÀ IMMOBILIARE SIA COMPOSTA DA PIÙ SUBALTERNI, SU PARTICELLE DIFFERENTI, COME CI SI DEVE COMPORTARE?**

Atteso che si deve sempre verificare l'autonomia funzionale dell'unità immobiliare, composta da più subalterni o più particelle catastali, il certificatore inserisce i dati normalmente. Sicuramente arriverà una segnalazione (il controllo è automatizzato) a cui il certificatore risponderà confermando i dati. La circostanza sarà oggetto di approfondimento nel caso di controllo di secondo e terzo livello.

## **D. SERVIZI ENERGETICI, CLASSE ENERGETICA E ANNO**

### **32. QUANDO L'IMPIANTO È PRESENTE MA STACCATO, SI FA LA SIMULAZIONE O SI METTONO I DATI REALI DELL'IMPIANTO? SE L'IMPIANTO È OBSOLETO E STACCATO SI CONSIDERA INESISTENTE E SI FA LA SIMULAZIONE?**

La redazione dell'APE implica la presenza nel calcolo di servizi energetici prescritti nelle Linee guida approvate con DM 26-06-2015.

Pertanto nel calcolo si deve inserire l'impianto presente, seppure non in uso. Si raccomanda di annotare il tutto sul verbale di sopralluogo.

### **33. RIGUARDO ALL'OBBLIGO DI INSERIRE IN TUTTI GLI IMPIANTI (TERMICI E ACS) ANCHE IN ASSENZA DI UNO DI ESSI, IN CHE MODO DEVE ESSERE IPOTIZZATO L'IMPIANTO NON PRESENTE?**

Le norme per la redazione dell'APE sono contenute nelle linee guida approvate con DM 26-06-2015. Nel caso specifico il DM recita:

*I servizi energetici presi in considerazione per il calcolo della prestazione energetica dell'immobile sono la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva, la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione meccanica e, per le tipologie di edificio specificate al paragrafo 2, l'illuminazione e il trasporto di persone o cose.*



*Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti.*

*Nel caso di loro assenza infatti, si procederà a simulare tali impianti in maniera virtuale, considerando che siano presenti gli impianti standard di cui alla Tabella 1 del paragrafo 5.1 con le caratteristiche ivi indicate.*

Pertanto in caso di assenza, gli impianti devono essere “simulati”: tutti i software di calcolo certificati dal CTI (Comitato Termotecnico Italiano) sono attrezzati per attuare tale procedura.

#### **34. IN ASSENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO O ACS, COME SI FA LA SIMULAZIONE?**

La simulazione va effettuata secondo le norme: tutti i software di calcolo certificati dal CTI (Comitato Termotecnico Italiano) sono attrezzati per attuare tale procedura.

#### **35. IL TEMPO DI RITORNO DEGLI INTERVENTI RACCOMANDATI, HA UN MASSIMO DI ANNI DA RISPETTARE?**

Il tempo di ritorno ha lo scopo di consentire al cliente/proprietario di valutare l'opportunità di effettuare o meno l'intervento raccomandato: in base al tempo di ritorno deciderà se effettuare la miglioria o non effettuarla. Pertanto non ci sono limiti superiori al tempo di ritorno, di contro non può essere nullo.

#### **36. SPESSO SUCCEDA, SOPRATTUTTO PER EDIFICI VECCHI, CHE IL TEMPO DI RITORNO NELLE RACCOMANDEAZIONI È MOLTO ALTO. E' UNA POSSIBILITÀ O C'È QUALCHE ERRORE?**

Il tempo di ritorno può essere alto e generalmente, se non si considerano gli incentivi statali per l'efficientamento, il tempo di ritorno è molto alto. Vale la pena evidenziare che il tempo di ritorno è più alto quando l'unità immobiliare è già efficiente, pertanto non ci sembra corretta l'affermazione che sia alto “soprattutto per edifici vecchi”, come asserito nella domanda.

#### **37. IN CASO DI PORZIONI DI EDIFICIO UNITE DI FATTO E CON UN UNICO IMPIANTO, DEVE ESSERE REDATTO UN SOLO APE?**

Se l'unità immobiliare è autonoma dal punto di vista funzionale e reddituale, va redatto un solo APE.

#### **38. PER GLI EDIFICI IN CATEGORIA E5 L'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE VA CONSIDERATO NEL CALCOLO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA?**

L'impianto di illuminazione, come l'impianto di trasporto di persone o cose, SE PRESENTE, va considerato in tutte le destinazioni d'uso non residenziali, ad eccezione della categoria E8 (Edifici industriali), dove non va mai considerato.

## **E. CONTROLLI**

**39. DOVE SI POSSONO TROVARE REGOLAMENTO E LINEE GUIDA DELLA DGR 94/2019?**

Il Regolamento del Servizio di Controllo degli APE è scaricabile dall'Area Download del sito <https://www.provincia.laquila.it/territorio-e-urbanistica/>, ci sono vari documenti che possono essere utili.

**40. QUALE NORMA PREVEDE LA CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI PER ALMENO DUE ANNI?**

La conservazione della documentazione per due anni è prevista nella DGR 94/2019, allegato 2, che recita espressamente: *“Il soggetto certificatore deve conservare per almeno due anni i documenti riportanti i dati di ingresso per l'effettuazione della procedura di calcolo, che costituiscono parte integrante dell'APE, e metterli a disposizione del soggetto incaricato delle verifiche, in caso di specifica richiesta da parte dello stesso.”* La stessa prescrizione è riportata nel Regolamento Provinciale, che ha precisato quali sono i documenti da conservare.

Allo stesso tempo va richiamato il paragrafo 3.3 delle Linee guida *“I documenti sopra indicati (NDR documenti recanti i dati di ingresso del calcolo), riportanti i dati di ingresso per l'effettuazione della procedura di calcolo, costituiscono a tutti gli effetti parte integrante APE, e devono essere debitamente conservati dal soggetto certificatore, per essere messi a disposizione in caso di successive verifiche”*.

**41. NON SAREBBE POSSIBILE EFFETTUARE I CONTROLLI PRIMA DEL CARICAMENTO? CON LA TECNOLOGIA INFORMATICA OGGI A DISPOSIZIONE È POSSIBILE "AUTOMATIZZARE" IL CONTROLLO DI PRIMO LIVELLO AL MOMENTO DEL DEPOSITO?**

Riguardo ai controlli di primo livello, potrebbe essere un obiettivo da perseguire. Sicuramente quello che si può fare è ridurre i tempi di risposta: attualmente i rilievi vengono segnalati ogni 7 giorni.

Riguardo ai livelli successivi, per come sono strutturati dalla DGR 94/2019, dalla Direttiva e dal DPR 75/2013, necessariamente i controlli di secondo e terzo livello, debbono essere effettuati dopo il deposito, allo stato attuale almeno 7-10 mesi dopo, fino ad un massimo di 24 mesi.

**42. SE L'APE NON PRESENTA ERRORI COME SI PUÒ FARE A SAPERLO? È POSSIBILE CONTATTARE LA PROVINCIA O AVERE UNA MAIL DI CONFERMA?**

Stiamo ipotizzando di dare comunque una risposta a tutti anche se non ci sono rilievi.

Si tenga però conto che non avere rilievi al primo livello non significa che l'APE non ha “difetti”.

Il controllo di primo livello è un “accertamento documentale” basato solo sul file XML e sui parametri suscettibili di analisi. Sia nei controlli di secondo livello che di terzo livello potrebbero emergere altri “difetti”. Senza tenere conto che eventuali errori potrebbero anche sfuggire ai controlli, ed emergere successivamente, ad esempio durante un contenzioso. A tale scopo è opportuno ricordare che sono sempre possibili i controlli art. 71 del DPR 445/2000, sulle dichiarazioni sostitutive (l'APE, secondo il DM 26-06-2015 è redatto in forma di dichiarazione sostitutiva).