

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

VADEMECUM PER I CITTADINI

PREMESSA

La spesa relativa alla bolletta energetica rappresenta uno dei costi più importanti delle nostre abitazioni.

Per valorizzare gli edifici virtuosi dal punto di vista energetico, dal 2009, ogni immobile che viene posto sul mercato immobiliare deve essere dotato di un attestato che illustri la sua prestazione energetica

COS'È L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'attestato descrive la **prestazione energetica globale** dell'edificio valutando le perdite di calore legate alle caratteristiche dell'involucro (pareti, solette, serramenti) e l'efficienza con cui i sistemi tecnici (climatizzazione degli ambienti, produzione di acqua calda sanitaria e illuminazione nel terziario) producono e gestiscono l'energia necessaria a garantire il benessere abitativo richiesto.

Sull'attestato sono riportati diversi indici che vanno dalla prestazione globale a quelli più specifici che descrivono ogni servizio presente.

Il parametro più sintetico è quello della **classe energetica** che viene assegnata su una scala che va dalla "A+" degli immobili più efficienti alla "G" per quelli più energivori.

La classe "NC" è assegnata a quegli immobili che sono decisamente scadenti sia sotto il profilo della "pelle" che per quello che riguarda l'impianto termico e quello di produzione dell'acqua calda sanitaria.

Sull'attestato sono inoltre riportate obbligatoriamente le **raccomandazioni** per il miglioramento delle prestazioni, tali indicazioni sono quelle che il certificatore ritiene più importanti e convenienti dal punto di vista dei costi di investimento a fronte della riduzione potenziale della bolletta.

Ogni intervento di efficienza produce dei benefici del tempo e di questo se ne tiene conto analizzando i tempi di ritorno del capitale investito.

Pensare oggi al cambio del generatore, ad esempio, può comportare un rientro della spesa nel giro di pochi anni, e, considerando che il prezzo dell'energia tende a salire, di solito gli interventi si ripagano in tempi minori del previsto.

La legislazione italiana consente inoltre di detrarre fiscalmente gran parte degli investimenti di risparmio energetico.

A CHI È RIVOLTO

Ogni volta che compriamo qualcosa ci preoccupiamo di leggere l'etichetta e verificare che quello che stiamo acquistando corrisponda alle nostre esigenze.

È giusto pensare che tutti i beni disponibili sul mercato siano provvisti di un'etichetta o di un foglio informativo che descriva cosa fa quell'oggetto, che precauzioni debbano essere utilizzate, che ingredienti contenga e così via.

Sia la legislazione europea che quella nazionale hanno introdotto l'obbligo di dotare di attestato di prestazione energetica gli immobili oggetto di compravendita e locazione per le medesime finalità.

Quando si sceglie casa o si decide per quel locale per aprire un negozio, nel 99% dei casi, è la posizione dell'immobile a farci decidere: la collocazione dell'immobile è quindi l'elemento principale di scelta nel mercato immobiliare.

A parità di sito, tuttavia, una discriminante potrebbe essere la bolletta: non ha senso spendere una sensibile parte dei propri guadagni per tentare di riscaldare un edificio poco efficiente e buttando - letteralmente - i soldi dalla finestra.

Il **compratore** e l'**inquilino** devono potersi informare prima di comprare e hanno il diritto di sapere a che ordine di spesa energetica andranno incontro.

Un elemento di trasparenza, la qualità energetica, diretto a facilitare la scelta e a consentire al futuro proprietario o inquilino di fare qualche ragionamento di tipo economico e potersi rendere conto se è meglio, ad esempio, pagare l'università ai figli o pagare la bolletta di riscaldamento di un edificio "colabrodo".

Scegliere in modo consapevole è una facoltà del consumatore, non va trascurata né sprecata. Esattamente come l'energia che ci circonda.

LA QUALITÀ DELL'ATTESTATO

La liberalizzazione delle professioni e il mercato delle attestazioni che ne è conseguito hanno ridotto di molto il prezzo di questo documento.

Non deve essere sottovalutato il fatto che, per redigere seriamente una valutazione energetica, un tecnico debba effettuare le verifiche necessarie, almeno un sopralluogo e una serie di operazioni che comportano alcune ore di lavoro nei casi più semplici.

Diffidare degli attestati che hanno prezzi molto bassi e allettanti è una buona regola che ci tutela anche nei confronti del compratore e futuro possessore del nostro immobile.

Se non è sicuro che un attestato costoso sia corretto è abbastanza scontato che un attestato rilasciato per poche decine di euro sia, quantomeno, approssimativo.

Nel momento in cui forniamo per la vendita o la locazione un attestato scadente in cui vi siano elementi palesemente sbagliati (superficie utile o volumetria riscaldata differente da quella reale, combustibile utilizzato non veritiero, errata tipologia dell'impianto, anno di costruzione o di ristrutturazione non corretti...) avalliamo l'operato del certificatore.

COME SI LEGGE

L'attestato è stato semplificato per quanto possibile, si tratta comunque di un documento di natura tecnica e quindi contiene diversi parametri poco leggibili a prima vista, vediamo gli aspetti di dettaglio che possono rendere un po' più agevole la comprensione.

REGIONE PIEMONTE **ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

ANAGRAFICA EDIFICIO

Categoria: Indirizzato
NCEU: f. n. sub.
Piano: n. N
Progettista:
Direttore dei lavori:
Costruttore:

FOTO

INDICI DI FABBISOGNO DELL'EDIFICIO

Fabbisogno di energia termica (riscaldamento): kWh/m²
Indice di legge: kWh/m²
Fabbisogno di energia termica (riscaldamento + acqua calda sanitaria): kWh/m²

EMISSIONI DI GAS AD EFFETTO SERRA

ETARI DI BOSCO: Ha
0 [kg/m³/anno] EMISSIONE CO2 kg/m³/anno 100

RACCOMANDAZIONI

SISTEMA	INTERVENTO	PROGETTA	TEMPO DI RITORNO
EDIFICIO			
IMPIANTO			

N. certificato: 81 Scadenza:

Sezione contenente tutti i dati "amministrativi" che caratterizzano l'edificio (ubicazione, dati catastali) e, se noti, il progettista e il costruttore.

La destinazione d'uso descrive la finalità di utilizzo dell'edificio.

L'anno di costruzione indica l'anno di realizzazione dell'edificio: in edifici recenti, assoggettati a normative sul contenimento dei consumi è facilmente desumibile dalla documentazione allegata al progetto, in edifici più vecchi o antichi (precedenti al 1978) può essere stimata.

Ultima ristrutturazione: il termine coincide con la realizzazione di opere edili importanti a cui è stato assoggettato l'edificio riportandolo al rispetto delle normative del periodo.

Tipologia di edificio: illustra le caratteristiche tipologiche dell'edificio (appartamento, villetta a schiera ecc.)

Volume lordo riscaldato: Il volume lordo riscaldato è la somma dei volumi lordi di tutti i vani riscaldati dell'edificio calcolati sulla base delle dimensioni esterne.

Superficie disperdente totale: la superficie disperdente totale è la somma di tutte le superfici dell'involucro riscaldato, compresa copertura e basamento, attraverso le quali durante la stagione invernale si disperde l'energia termica.

Fattore di forma S/V (superficie disperdente / volume lordo riscaldato): questo valore esprime la compattezza dell'edificio, più è alto (0,9) più l'edificio è sfavorito.

Edifici grandi, o appartamenti interclusi con fattori di forma contenuti (0,2) sono intrinsecamente meno energivori.

Trasmittanze medie delle superfici opache verticali e di quelle trasparenti: la trasmittanza media di una struttura rappresenta, in parole semplici, la quantità di energia termica che attraversa 1 metro quadrato per ogni grado di differenza tra l'interno e l'esterno.

Un serramento dotato di vetro singolo con una trasmittanza di 5 W/m² disperderà cinque volte più energia di un serramento dotato di triplo vetro basso-emissivo (1,0 W/m²).

Zona climatica e gradi giorno: la zona climatica indica le aree del territorio nazionale caratterizzate dallo stesso clima (in Piemonte "zona E" in pianura e "zona F" in montagna). I gradi giorno rappresentano la somma, estesa a tutti i giorni del periodo di riscaldamento convenzionale, delle differenze giornaliere tra la temperatura dell'ambiente interno (20°C per le residenze) e la temperatura media esterna giornaliera.

Superficie utile: superficie netta riscaldata calpestabile dell'edificio o dell'alloggio oggetto di certificazione.

Tipologia impianto di riscaldamento: tipologia di impianto di riscaldamento presente (centralizzato o autonomo).

Combustibile per riscaldamento e per acqua calda sanitaria: combustibile utilizzato per il servizio, in caso di assenza di impianto si suppone che il servizio sia soddisfatto mediante apparecchi elettrici.

Foto: la fotografia dall'esterno dell'edificio, oltre a favorirne l'identificazione la fotografia consente anche di determinare tipologia e periodo costruttivo.

Prima pagina

Prima pagina (continua)

L'attestato decade anticipatamente anche in caso di mancanza del libretto di impianto.

REGIONE PIEMONTE		ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE:		N. certificato:	
Classe energetica globale nazionale dell'edificio			
Prestazione energetica raggiungibile			
Prestazione riscaldamento			
Limite normativo nazionale per il riscaldamento			
Qualità termica estiva edificio (punto 6.1 del D.M. 26 giugno 2009)			
Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento			
Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968)			
Coefficiente di prestazione della pompa di calore (se installata)			
Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore (se installata)			
ULTERIORI INFORMAZIONI:			
Motivazione di rilascio del presente attestato:			
Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare:			
Rispetto degli obblighi normativi in campo energetico ():			
DICHIARAZIONI:			
Il sottoscritto certificatore _____, nato a _____ il _____/_____/_____, residente a _____, C.A. _____, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 dello stesso D.P.R. per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara:			
☐ nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio oggetto della presente certificazione o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;			
☒ nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il 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;			
☐ nel caso di certificazione di edifici pubblici o di uso pubblico, di opere in nome e per conto dell'ente pubblico ovvero dell'organismo di diritto pubblico proprietario dell'edificio oggetto della presente attestato di certificazione energetica e di agire per le finalità istituzionali proprie di enti ed organismi.			
Il sottoscritto acconsente al trattamento dei dati personali per i soli fini istituzionali ai sensi delle disposizioni di cui al d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di dati personali".			
Li _____, il _____		Firma digitale del Certificatore	

ULTERIORI INFORMAZIONI ENERGETICHE: oltre ad alcuni parametri impiantistici sul retro dell'attestato sono state inserite anche alcune informazioni utili a raccordare l'attestato nazionale con quello regionale.

Classe energetica globale nazionale dell'edificio: calcolata secondo la normativa nazionale (Decreto 26 giugno 2009). Tale valore può differenziarsi dalla classe regionale in quanto tiene conto di eventuali contributi da fonti rinnovabili per la climatizzazione invernale oltre che per il diverso criterio di classificazione.

Prestazione energetica raggiungibile: questo valore quantifica il livello raggiungibile, in termini di prestazione energetica, se vengono adottate le raccomandazioni consigliate dal certificatore (vedere prima pagina) e caratterizzate da un tempo di ritorno inferiore o uguale a 10 anni.

Prestazione riscaldamento: indice di prestazione energetica calcolato secondo la metodologia nazionale per il solo servizio di riscaldamento invernale (energia primaria).

Limite normativo nazionale per riscaldamento: valore di confronto della prestazione energetica dell'edificio rispetto al limite nazionale per un analogo edificio nuovo o ristrutturato energeticamente.

Qualità termica estiva edificio: prestazione dell'involucro nella stagione estiva. Tale valore va dalla classe I (ottima qualità) alla classe V (mediocre qualità) e tiene conto del comportamento estivo valutando vari parametri (massa dell'edificio, schermature, ombreggiamenti ecc.).

Rendimento medio globale stagionale dell'impianto di riscaldamento: tale valore rappresenta il rapporto tra il lavoro utile (il calore reso agli ambienti) e l'energia che si acquista (gas, gasolio, energia elettrica ecc.). La differenza tra le due quantità (energia utile e primaria) è la perdita legata alla qualità ed efficienza dell'impianto. Un rendimento medio stagionale del 60% significa che per stiamo pagando 166 euro per un servizio da 100.

Limite normativo regionale impianto termico (D.G.R. 46-11968): utile parametro di confronto tra il nostro impianto e l'efficienza minima prevista per legge di un impianto equivalente ma nuovo.

Coefficiente di prestazione della pompa di calore: nel caso in cui sia installata una pompa di calore, questo coefficiente ne esprime l'efficienza.

Limite normativo per prestazione energetica della pompa di calore: secondo la normativa regionale, le pompe di calore devono rispettare valori di COP minimi (vedi Allegato 4 D.G.R. n. 46-11968)

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Motivazione di rilascio del presente attestato: questa casella riporta, a fini statistici, la motivazione per la quale è stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica.

Data titolo abilitativo a costruire/ristrutturare: data di riferimento utilizzata per effettuare la verifica di conformità alla normativa in vigore al momento della richiesta del titolo abilitativo a costruire/ristrutturare.

Rispetto degli obblighi in campo energetico: giudizio del certificatore in merito alla rispondenza agli obblighi previsti dalla legge al momento della costruzione/ristrutturazione. Nello spirito di maggior chiarezza nei confronti del potenziale proprietario o utilizzatore, il certificatore che non evidenzia eventuali lacune potrebbe essere parte in causa in presenza di vizio del bene specie in caso di compravendita.

DICHIARAZIONI:

Il tecnico incaricato di redigere l'attestato deve essere estraneo alla progettazione e alla realizzazione dell'immobile e non deve avere interessi diretti o indiretti. A seconda del caso (nuova costruzione, edificio esistente, edificio pubblico o di uso pubblico), in questa sezione egli dichiara l'assenza di conflitto di interessi al fine di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio.

FIRMA DIGITALE DEL CERTIFICATORE:

Oltre alla firma digitale da apporre sull'attestato di certificazione energetica prima di trasmetterlo al SICEE, sulla copia cartacea devono essere posti in originale firma e timbro (qualora disponibile) del certificatore.

Seconda pagina

UN ESEMPIO

Domanda: "Sto valutando due abitazioni, sono nella stessa zona e hanno prezzi simili, la metratura è grossomodo uguale e hanno l'impianto autonomo ma una è in classe D (indice di prestazione globale 131 kWh per metro quadrato) e l'altra in classe F (indice 246 kWh per metro quadrato), che differenza fa?"

Risposta: "Trattandosi di due immobili di circa 80 metri quadrati ma con due classi di differenza si può prevedere una sensibile differenza della bolletta a fine anno, anche se è una stima riferita all'utilizzo standard, il calcolo, se fatto in modo corretto è piuttosto attendibile e delinea il "tetto massimo" del fabbisogno dell'immobile."

	Classe energetica	Indice prestazione globale (kWh)	m ²	kWh anno	Combustibile	Fabbisogno Gas al m ³	Gas prezzo al m ³	Stima costo annuale
Appartamento Via Gialli 2	D	131	80	10.480	gas naturale	1.092	€ 0,80	€ 873
Appartamento Via Viole 14	F	246	80	19.680	gas naturale	2.050	€ 0,80	€ 1.640

Il costo annuale reale, qualunque casa si scelga, va rivisto rispetto a quello stimato in base ai prezzi del combustibile e tenendo conto che se si tengono più di 20°C negli ambienti il consumo aumenta del 7% e che la stagione può essere più fredda o più calda della media.

Un edificio con impianto centralizzato e privo di valvole termostatiche in cui è facile avere squilibri di temperatura (ad esempio da 20°C a 24°C) spreca inevitabilmente oltre il 25% solo per le sovratemperature.

La stagione può inoltre essere più o meno favorevole; il clima reale di Torino oscilla anche del +/- 25% rispetto al clima standard (Torino, 2.617 Gradi Giorno, determinato tenendo conto di una ventina d'anni di rilevazioni delle temperature invernali).

Effettuate queste depurazioni se il consumo è molto differente dal fabbisogno stimato si possono verificare due situazioni:

- L'impianto o l'involucro hanno qualche grave problema.
- La stima è sbagliata.

Dubbi sulla effettiva qualità e attendibilità della stima fatta nella valutazione della prestazione energetica possono essere risolti con indagini più approfondite (ad es. diagnosi energetica, firma energetica, ecc) e possono esservi gli estremi per una rivalsa nei confronti del proprietario e del certificatore.

CHI LO REDIGE

L'attestato deve essere redatto, nell'ambito delle proprie competenze professionali, da un tecnico iscritto ad un Ordine o a un Collegio professionale.

Qualora il tecnico abbia competenze parziali, o solo sull'involucro o solo sulla parte impiantistica, l'attestato deve essere redatto da più tecnici in collaborazione che abbiano le competenze necessarie.

Lo Stato dà la possibilità anche a soggetti in possesso di adeguati titoli di studio che abbiano frequentato un opportuno corso di formazione con esame finale di esercitare questa pratica professionale.

In Regione Piemonte i soggetti abilitati per operare si accreditano sul sistema informativo SICEE e compaiono nell'elenco dei certificatori disponibile all'URL: www.sistemapiemonte.it/siceefree/secure/HomePage.do

QUANTO DURA

Come indicato nel precedente paragrafo, la data di scadenza non può eccedere i dieci anni dalla data di emissione. L'attestato, tuttavia, può perdere la sua validità nei seguenti casi.

L'attestato decade ad ogni intervento che altera energeticamente le prestazioni dell'involucro o modifica l'efficienza dell'impianto termico o di produzione della acqua calda sanitaria. Se si effettuano interventi, l'aggiornamento è obbligatorio.

L'attestato non può più essere utilizzato, ai sensi della legge 90/2013, dopo il 31/12 dell'anno successivo alla mancata effettuazione delle operazioni di controllo prescritte nel Rapporto di Controllo dell'impianto termico.

Il controllo di efficienza dell'impianto termico deve essere effettuato da un manutentore abilitato secondo le scadenze previste dal DPR 74/2013.

Tale decadenza anticipata si riscontra - a maggior ragione - nei casi in cui l'immobile sia dotato di impianto, ma non sia stato compilato e trasmesso il Libretto di Impianto o se l'impianto non sia stato sottoposto alle operazioni di controllo di efficienza.

QUANDO SERVE

Dall'entrata in vigore della legge 90/2013, come emendata dai vari provvedimenti correttivi (il DL 145/2013, "Destinazione Italia", convertito dalla Legge 9/2014) e, in parte, oggetto di altre modifiche con la legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) il quadro degli obblighi di dotazione e/o allegazione e le relative sanzioni risulta essere al momento quello esposto nella tabella riepilogativa seguente.

Si tenga conto che il promesso riordino normativo è materia della bozza (al momento della presente stesura, settembre 2014) del decreto per la semplificazione fiscale.

	CONDOTTA	SANZIONE
Nuova costruzione	Obbligo di dotazione e affissione della targa	da 3.000 a 18.000 € a carico del costruttore
Ristrutturazione edilizia	Obbligo di dotazione e affissione della targa	da 3.000 a 18.000 € a carico del proprietario
Ristrutturazione importante	Obbligo di dotazione e rispetto dei limiti prestazionali	da 3.000 a 18.000 €
Edifici Pubblici esistenti ed utilizzati dalla PA con S>500m ² (>250 m ² dal 9.7.2015)	Obbligo di dotazione e affissione della targa	L'ente pubblico inadempiente perde il diritto ad ottenere contributi
Richiesta di agibilità	Obbligo di dotazione	Non rilascio della agibilità
Contratti di compravendita	Obbligo di allegazione e clausola sul rogito	da 3.000 a 18.000 €
Contratti di locazione di più unità immobiliari	Obbligo di allegazione e clausola sul contratto	da 3.000 a 18.000 €
Contratti di locazione di singole unità immobiliari	Obbligo di dotazione e clausola sul contratto	da 3000 a 18.000 € in parti uguali locatore e locatario
Contratti di gestione calore presso la PA	Obbligo di dotazione	Obbligo di dotazione
Annunci immobiliari (compravendita e locazione)	Obbligo di dotazione	da 500 a 3.000 €

COME CAMBIERÀ

Il recepimento della direttiva 2010/31/UE che l'Unione Europea ha emanato sul tema dell'efficienza negli edifici ha comportato una profonda revisione del quadro nazionale (la legge 90/2013 che ha modificato il Decreto legislativo 192/2005), si prefigurano alcune radicali innovazioni su due temi principali:

- 1) La definizione di nuovi e più severi requisiti prestazionali per gli edifici nuovi e per quelli sottoposti a interventi edilizi.
- 2) La revisione del sistema di classificazione degli edifici in funzione dei nuovi livelli prestazionali di cui al punto precedente.

Per la definizione delle nuove regole, che avverrà con appositi decreti ministeriali, si terrà conto del rapporto costi/benefici degli interventi di efficienza energetica e l'integrazione obbligatoria delle fonti rinnovabili.

Alla luce di queste nuove normative l'intero sistema di certificazione evolverà verso il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) anche nei contenuti.

A fronte di un ormai sviluppato e consolidato quadro normativo nazionale e della revisione della normativa tecnica di settore (norme UNI 11300) è auspicabile che la Regione Piemonte riallinei il sistema informativo SICEE ai regolamenti e alle metodologie nazionali nei tempi tecnici minimi indispensabili.

L'esigenza di questa transizione deriva dalla necessaria implementazione nel bilancio energetico di voci di costo importanti, soprattutto per il settore terziario, come quelle relative al condizionamento estivo, all'illuminazione, all'azionamento delle scale mobili e degli ascensori.