

## CIRCOLARE N. 4 (ESA)

**Oggetto:** Circolare informativa n. 4. ESA srl - Provincia dell'Aquila. Servizio di controllo degli APE. Sopralluogo preventivo e interventi raccomandati.

Si richiamano i seguenti punti della circolare n. 1 emanata dalla Provincia dell'Aquila.

### **1) Sopralluogo preventivo.**

Particolare attenzione va riservata al sopralluogo preventivo alla redazione dell'APE. A tale proposito si ricordano:

- L'articolo 4, comma 6, del DM 26-06-2015, approvazione delle "Linee guida per la redazione dell'APE" che introduce il sopralluogo obbligatorio: *"In ogni caso, il soggetto abilitato di cui al comma 4 che redige l'APE, deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione"*.
- L'art. 6, comma 12, lettera b) punto 8-bis) del D.lgs 192/2005, come integrato dal D.lgs 48/2020, che introduce, tra i dati obbligatori da riportare sull'APE: *"la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato"*. Allo stesso tempo tale prescrizione implicitamente evidenzia la necessità di avere tra la documentazione a disposizione **il verbale di sopralluogo, sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.**

Nei controlli effettuati non sempre gli Attestati analizzati sono risultati conformi a tali disposizioni ed in parte, tali circostanze sono state segnalate ai professionisti con comunicazioni specifiche, i rilievi principali riguardano:

- la domanda *"sopralluogo obbligatorio eseguito"* (SI/NO), dove è stata riportata una risposta negativa, significando che il sopralluogo non è stato effettuato;
- la data del sopralluogo indicata sull'APE è successiva a quella di redazione dell'APE;
- la data del sopralluogo indicata sull'APE è molto antecedente (a volte anche svariati anni) alla data dell'APE trasmesso.

Per quanto sopra, anche in vista dei controlli di secondo livello, si raccomanda ai professionisti di prestare la massima attenzione a tale aspetto, premurandosi di munirsi dei verbali di sopralluogo ai sensi dell'art. 6, comma 12, lettera b) punto 8-bis) del D.lgs 192/2005, ed eventualmente ricontrollando le date riportate sull'Attestato.

A tale proposito in caso di errore il professionista deve verificare se tale circostanza possa inficiare la validità di atti conseguenti all'APE, ed eventualmente rettificare l'attestato mediante procedura di annullamento. Qualora si tratti di mero errore di battitura il professionista può trasmettere all'indirizzo mail della società ([apelaquila@esasrlpe.it](mailto:apelaquila@esasrlpe.it)) il verbale di cui all'art. 6, comma 12, lettera b) punto 8-bis) del

D.lgs 192/2005 (verbale recante <<la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato>> - **VEDI MODELLO ALLEGATO**).

## **2) Interventi raccomandati per il miglioramento della classe energetica dell'unità immobiliare.**

Relativamente alla presenza e congruenza degli interventi raccomandati ai fini del miglioramento della classe energetica dell'unità immobiliare oggetto di APE, si ricordano:

- L'art. 6, comma 12, lettera b), capoverso 7), del D.lgs 192/2005 e ss.mm.ii., recante le metodologie operative che il certificatore deve seguire e che in particolare specifica che tra i dati obbligatori ci sono, tra l'altro: *7) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;*
- L'Art. 4, comma 1), lettera a) del DM 26-06-2015 (*Elementi essenziali e disposizioni minime comuni del sistema nazionale e regionale di attestazione della prestazione energetica degli edifici*), che recita: *1. Costituiscono elementi essenziali del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici, desumibili dalle Linee guida di cui all'Allegato 1: a) ... omissis... i suggerimenti e le raccomandazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione;*

In definitiva l'assenza di interventi migliorativi costituisce una violazione delle norme vigenti con le conseguenti sanzioni. Pertanto si invitano i professionisti a porre massima attenzione a tale aspetto ed a formulare sempre le raccomandazioni per interventi migliorativi, indicando l'indice di prestazione energetica a valle degli interventi e la classe che si può conseguire.

Cordiali saluti.

--

**ESA srl**

(Incaricata per i controlli Provincia dell'Aquila)

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica

ai sensi del D.lgs 192/2005 come modificato dal D.lgs 10 giugno 2020, n.48

Il sottoscritto (nome e cognome) \_\_\_\_\_  
residente in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_  
Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, Telefono: \_\_\_\_\_, Cellulare: \_\_\_\_\_,  
email \_\_\_\_\_ - PEC \_\_\_\_\_, in qualità  
di professionista identificato sul sistema regionale con il codice certificatore n. \_\_\_\_\_, in qualità di  
redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica depositato sul portale della Regione Abruzzo con il  
numero \_\_\_\_\_ (CODICE ATTESTATO)

### DICHIARA

sotto la propria e piena responsabilità, consapevole delle sanzioni penali in caso di false dichiarazioni:

- 1) che in data \_\_\_\_\_ ha svolto il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di Attestato di  
Prestazione Energetica censita al catasto fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_  
Provincia \_\_\_\_\_ al Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_, sita in Via/P.zza  
\_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_
- 2) di aver svolto il predetto sopralluogo alla presenza del Sig.:  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in qualità di:  
 proprietario  
 comproprietario  
 delegato dal proprietario/comproprietario \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

LUOGO \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

FIRME

IL TECNICO CERTIFICATORE \_\_\_\_\_

SOGGETTO DI CUI AL PUNTO 2. \_\_\_\_\_

Si allega documento di riconoscimento in corso di validità **del tecnico certificatore.**