



REGIONE LIGURIA

DIREZIONE GENERALE DI AREA
SVILUPPO ECONOMICO

SETTORE ENERGIA
E SVILUPPO DEL SISTEMA LOGISTICO
E PORTUALE



aoorlig - r_liguri - Regione Liguria
Prot-2025-0205390
del 16/04/2025

c.a. Egregi Sigg.ri Presidenti

Via PEC

Spett.le Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Genova
Spett.le Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Imperia
Spett.le Ordine degli Ingegneri della
Provincia di La Spezia
Spett.le Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Savona
Spett.le Federazione Regionale degli Ordini
degli Ingegneri della Liguria
Spett.le Ordine degli Architetti della
Provincia di Genova
Spett.le Ordine degli Architetti della
Provincia di Imperia
Spett.le Ordine degli Architetti della
Provincia di La Spezia
Spett.le Ordine degli Architetti della
Provincia di Savona
Spett.le Federazione Regionale degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Liguria
Spett.le Collegio dei Geometri della
Provincia di Genova
Spett.le Collegio dei Geometri della
Provincia di Imperia
Spett.le Collegio dei Geometri della
Provincia di La Spezia
Spett.le Collegio dei Geometri della
Provincia di Savona
Spett.le Comitato Regionale Liguria dei Collegi dei
Geometri
Spett.le Ordine dei Periti Industriali della
Provincia di Genova
Spett.le Ordine dei Periti Industriali della
Provincia di Imperia
Spett.le Ordine dei Periti Industriali della
Provincia di La Spezia
Spett.le Ordine dei Periti Industriali della
Provincia di Savona

OGGETTO: Validità degli APE.

Il comma 5 dell'art. 6 del D.lgs. 192/05 e s.m.i. per l'APE prevede che “La validità temporale **massima** è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. 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.”

Dall'esame della norma si desume *de plano* che l'APE può essere emesso con durata decennale **solo se** al momento della sua sottoscrizione che, si ricorda, ha valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:

- a) L'impianto è censito al CAITEL ed esiste un libretto di impianto accompagnato dalla dichiarazione di conformità di cui al DM 37/2008 (RR 1/2018 art. 16 c. 3);
- b) L'impianto è in regola coi controlli e quindi esiste un RCEE valido, salvo nei casi di impianti inattivi.

Con riferimento all'art. 8 c. 3 del DPR 74/2013 che prevede la realizzazione dei RCEE “all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto a cura dell'installatore”, si precisa che installazione e messa in esercizio di un impianto possono non essere temporalmente contemporanee. In tal caso si parla di IMPIANTO INATTIVO. Esso deve essere censito comunque in sede di installazione rispettando le condizioni di cui al punto a), senza che sia necessaria l'emissione del RCEE.

Si analizzano ora fattispecie differenti:

CASO A: AL MOMENTO DELL'EMISSIONE DELL'APE ERANO RISPETTATI I REQUISITI DI CUI ALLE LETTERE a) E b) DI CUI SOPRA: l'APE emesso legittimamente con durata inizialmente decennale **decade di diritto, senza cioè che vi sia una dichiarazione di decadenza**, in caso di mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, il 31 dicembre dell'anno successivo all'inadempimento; l'eventuale dichiarazione di decadenza svolge solo la forma di comunicazione-notizia.

Nel caso di locazione in effetti il contratto sopravvive fino al suo primo rinnovo, anche tacito, in quanto al momento della sua prima stipula l'APE era teoricamente decennale ma la sua decennalità è intrinsecamente condizionata ai RCEE; venendo meno il rispetto dei controlli, l'APE decade ma il contratto sopravvive, e **pertanto dovrà essere redatto un nuovo APE al momento del rinnovo**. Si unisce alla presente la risposta del MASE (prot. 0030213 del 17.02.2025) all'interpello formulato da Regione Liguria.

Analogamente, in caso di vendita o nuova locazione l'APE eventualmente decaduto nel frattempo deve essere rifatto.

A questo caso fa riferimento la FAQ 2.7 ex MISE laddove recita: “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”. La FAQ si riferisce ad un APE validamente

emesso con durata decennale la cui durata si decurta a fronte di mancato rispetto dei controlli successivi.

CASO B: AL MOMENTO DELL'EMISSIONE DELL'APE NON ERANO RISPETTATI I REQUISITI DI CUI ALLE LETTERE a) E b) DI CUI SOPRA: la FAQ 2.7 richiamata esordisce ricordando che: "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 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i."; questa premessa tuttavia non risolve il quesito: se la FAQ si interrompesse qui, il pronunciamento ministeriale si limiterebbe ad un caveat imperfetto. La FAQ prosegue quindi con la vera risoluzione del quesito: "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". È superfluo precisare che l'inciso "se necessario" si riferisce alle sole casistiche di impianto dismesso, distaccato/disattivato e installato ma non ancora messo in funzione (INATTIVO), come sopra definito.

Per impianto DISMESSO si intende un impianto definitivamente smantellato, con la rimozione del generatore o di altre parti dell'impianto e che non potrà essere oggettivamente rimesso in esercizio.

Per impianto DISTACCATO/DISATTIVATO si intende un impianto il cui esercizio è sospeso in quanto è stato scollegato dalla rete di alimentazione, ma che può essere successivamente riattivato.

L'APE quindi potrà essere emesso, comunque solo a scadenza breve, solo se il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, al momento del rilascio, fosse risalente in modo tale da garantire una pur residua durata dello stesso, in ragione del richiamato termine di spirazione al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni.

Al contrario non potrà essere emesso con valore decennale, come non potrà mai essere emesso con valore decennale in assenza di codice CAITEL, indipendentemente dalle motivazioni della sua indisponibilità.

In linea generale si deve ritenere che l'APE **non possa essere rilasciato** nella fattispecie di cui al CASO B. A fronte di un esame delle diverse disposizioni regionali vigenti in Italia emerge una interpretazione sostanzialmente condivisa: cfr. *ex multis* Lombardia, DGR XI/3502 del 5 agosto 2020 e DGR X/3868 e relativo DDUO n. 6480 del 30 luglio 2015; Basilicata, DGR N. 767/2016 e come la Basilicata ogni regione in cui il SIAPE regionale sia gestito da ENEA, e pertanto Sicilia, Calabria, Molise, Marche, Lazio; Valle d'Aosta, DGR 1824/2016; Emilia Romagna, DGR n. 1275/2015 e s.m.i.; Toscana, DGR 754 del 03 luglio 2023; Sardegna, DGR n. 70/11 del 29 dicembre 2016; Provincia Autonoma di Trento, Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 11 del 7 aprile 2021 come modificato dalla Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 22 del 7 luglio 2022, Deliberazione della Giunta Provinciale n. 2269/2021; Piemonte, DGR 24-2360 del 2 novembre 2015; Veneto, DGR 1258 del 28 settembre 2015.

L'APE non è sanabile retroattivamente, se decaduto sia *ex tunc* (cioè se emesso invalido all'origine perché rilasciato per immobile dotato di impianto accatastato su CAITEL ma non già allora in regola con le manutenzioni) sia *ex nunc* (decaduto *medio tempore* per mancata manutenzione programmata).

È del tutto evidente che la mancata interoperabilità tra SIAPEL e CAITEL, cui si sta ovviando rendendola attiva dal mese di marzo 2026, non interviene sulla portata della norma nazionale e sulla sua corretta attuazione.

Si comunica che per evitare improprie eventuali interpretazioni della normativa, sarà espunta dal menu disponibile su SIAPEL l'opzione relativa alla indisponibilità del codice CAITEL (salvi i casi di assenza di impianto termico, impianti dismessi, impianti non ricadenti nella definizione di "impianto termico" di cui al D.lgs. 192/2005, radiatori elettrici fissi, compresenza di impianti non accatastati per i quali non è prevista la trasmissione di RCEE), rendendo il codice CAITEL bloccante al fine dell'emissione dell'APE.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Jacopo Riccardi