REGIONE PIEMONTE

Validità APE in caso di impianto termico presente e mancanza del Libretto o irregolare effettuazione di controlli e manutenzioni.

Le recenti indicazioni del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, pubblicate con prot. 125135 del 18 giugno 2026, in attuazione del D.M. 28 ottobre 2025 sui **Requisiti Minimi** in vigore dal 3 giugno 2026, non introducono un divieto di emissione dell'Attestato di prestazione energetica in assenza del libretto di impianto, né stabiliscono che il certificatore debba preventivamente provvedere alla regolarizzazione dell'impianto.

Il documento ministeriale evidenzia che l'assenza del libretto o il mancato rispetto degli obblighi di controllo e manutenzione costituiscono una violazione della disciplina relativa all'esercizio degli impianti termici. Tale violazione riguarda il soggetto sul quale ricadono i relativi obblighi, di norma il responsabile dell'impianto, e può comportare l'applicazione delle sanzioni previste dal d.lgs. 192/2005.

Da ciò non discende, tuttavia, un divieto di redigere o trasmettere l'APE.

L'articolo 6, comma 5, del d.lgs. 192/2005 non subordina l'emissione dell'attestato alla regolarità dell'impianto, ma collega la sua validità decennale al rispetto delle prescrizioni relative alle operazioni di controllo di efficienza energetica. In mancanza di tali presupposti, l'attestato è soggetto alla scadenza anticipata prevista dalla medesima disposizione.

La disciplina regionale piemontese conferma espressamente questa impostazione. La DGR 24-2360 stabilisce infatti che:

> *«In caso di assenza del libretto di impianto o di inottemperanze riguardanti le operazioni di manutenzione prescritte dal manutentore dell'impianto termico, il certificatore notifica al richiedente […] la validità temporanea dell'attestato con riferimento all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 192/2005 e s.m.i.».*

La disposizione regionale presuppone quindi che l'APE possa essere emesso anche in presenza delle irregolarità richiamate, senza attribuirgli indebitamente validità decennale.

Il certificatore deve pertanto:

- verificare la presenza del libretto relativo agli impianti effettivamente esistenti e modellati nell'APE;
- verificare, nei limiti delle informazioni disponibili, il rispetto degli obblighi di controllo e manutenzione applicabili;
- non attribuire validità decennale all'attestato quando non ne ricorrano i presupposti;

- notificare al richiedente la validità temporanea dell'APE, con le modalità previste dalla DGR 24-2360;
- conservare la relativa documentazione per dieci anni;
- rappresentare correttamente nell'APE gli impianti presenti e le eventuali criticità riscontrate.

Il Manuale SIPEE precisa, inoltre, che il certificatore «non ha compiti ispettivi o di vigilanza». Egli non dispone pertanto di poteri di accertamento, sanzionatori o interdittivi nei confronti del responsabile dell'impianto: il suo compito è rilevare e documentare la situazione riscontrata, informarne il richiedente e attribuire all'APE la corretta scadenza.
Il SIPEE consente, coerentemente con tale disciplina, di indicare come scadenza dell'attestato il 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione nei casi in cui non sia possibile attribuire validità decennale.
Resta ferma la responsabilità del certificatore qualora l'APE:

- ometta impianti effettivamente presenti;
- riporti dati non veritieri;
- non sia conforme alle metodologie di calcolo;
- riceva una validità decennale in assenza dei relativi presupposti.

L'eventuale sanzione a carico del certificatore deriva quindi da una violazione dei suoi specifici obblighi professionali, non dalla semplice emissione dell'APE relativo a un edificio dotato di un impianto irregolare.
Si ricorda infine che il rapporto di controllo di efficienza energetica (REE) deve essere disponibile quando sia effettivamente dovuto, tenuto conto della tipologia e della potenza dell'impianto e delle scadenze previste dalla normativa applicabile. La generica assenza di un rapporto non costituisce di per sé un'irregolarità, se il relativo controllo non era ancora dovuto.

In sostanza, l'irregolarità riscontrata al momento del rilascio dell'attestato incide sulla validità dell'APE, ma non ne impedisce l'emissione. Il certificatore deve rilevarla, documentarla e comunicarla, ma non è l'organo competente ad accertare e sanzionare la violazione.
È pertanto opportuno che il tecnico certificatore informi chiaramente le parti (venditore ed eventuale acquirente) dell'irregolarità riscontrata, sia integrando l'informativa al richiedente prevista dal DM 26 giugno 2015 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici», sia inserendo un'apposita nota nel campo «Informazioni aggiuntive» dell'APE.

Dichiarazione di indipendenza	Nel caso di certificazione di edifici esistenti, il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.In particolare si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonchè rispetto ai vantaggi che possono derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge , né parente fino al quarto grado
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO	
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI

Precisazioni sugli obblighi di legge in materia di impianti termici

1. Definizione di impianto termico e obbligo di censimento

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera l-tricies), del d.lgs. 192/2005, è impianto termico l'impianto tecnologico fisso destinato alla climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, oppure destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria.
Sono compresi gli eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore, nonché gli organi di regolazione e controllo e l'eventuale combinazione con impianti di ventilazione. La qualificazione non dipende dalla potenza dell'impianto né dal vettore energetico utilizzato.
Rientrano quindi nella definizione, a titolo esemplificativo, una caldaia, una pompa di calore, un condizionatore fisso, una stufa o un caminetto fisso destinati alla climatizzazione degli ambienti, indipendentemente dalla loro potenza.
Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale e assimilate.
Gli impianti termici devono essere dotati di libretto di impianto e censiti sul Catasto degli impianti termici (CIT) secondo la disciplina vigente. Il censimento riguarda l'impianto nella sua configurazione effettiva: la presenza di più apparecchi fissi al servizio della medesima unità immobiliare, o di parte della stessa, non comporta necessariamente l'attribuzione di un distinto codice impianto a ciascun apparecchio, qualora essi costituiscano un unico sistema impiantistico.

2. Controllo e manutenzione

L'articolo 7, commi 1, 2 e 3, del DPR 74/2013 individua i riferimenti tecnici da utilizzare per l'esecuzione delle operazioni di controllo ed eventuale manutenzione: le istruzioni tecniche rese disponibili dall'impresa installatrice; in loro assenza o indisponibilità, le istruzioni del fabbricante per lo specifico apparecchio o dispositivo; per le restanti parti dell'impianto e quando non siano reperibili neppure le istruzioni del fabbricante, le pertinenti norme UNI e CEI.
Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo, gli installatori e i manutentori, nell'ambito delle rispettive responsabilità, devono definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista o del fabbricante, quali operazioni di controllo e manutenzione siano necessarie e con quale frequenza debbano essere effettuate.
Pertanto, per un impianto esistente nel quale la frequenza non sia già stata definita o la relativa documentazione non sia disponibile, spetta all'impresa manutentrice determinarla e comunicarla per iscritto al responsabile dell'impianto sulla base della documentazione tecnica e delle norme applicabili. In Piemonte le operazioni

eseguite devono essere registrate sul libretto di impianto, nella relativa scheda di manutenzione (scheda 15).

3. Controllo di efficienza energetica e REE

Il controllo e la manutenzione dell'impianto non coincidono con il controllo di efficienza energetica. Quest'ultimo deve essere effettuato, con redazione del Rapporto di controllo di efficienza energetica (REE), soltanto nei casi e con le periodicità previsti dalla normativa applicabile, in funzione della tipologia, della potenza e del vettore energetico dell'impianto (cfr. DPR 74/2013).
La mancanza di un REE non costituisce pertanto, di per sé, un'irregolarità: occorre verificare se il controllo di efficienza energetica fosse effettivamente dovuto e se la relativa scadenza fosse già maturata. Inoltre, la mancata presenza del rapporto sul CIT non prova necessariamente che il controllo non sia stato effettuato, poiché l'impresa dispone di 60 giorni dalla compilazione per trasmetterlo al catasto.

Ad esempio, un piccolo climatizzatore fisso deve essere censito e sottoposto alla manutenzione prevista, ma può non essere soggetto alla compilazione periodica del REE se non raggiunge le soglie di potenza stabilite dalla normativa.

4. Criterio generale per la modellazione dell'impianto nell'APE

La scelta tra impianto reale e impianto simulato dipende dall'effettiva esistenza dell'impianto, non dalla sua regolarità documentale.
Un impianto fisicamente esistente deve essere rappresentato nell'APE secondo le sue caratteristiche reali anche quando sia privo di libretto, non censito sul CIT, non correttamente manutenuto oppure privo del REE dovuto. Tali irregolarità incidono sulla validità temporale dell'attestato, ma non consentono di considerare assente l'impianto.
L'impianto simulato può essere utilizzato esclusivamente per il servizio energetico obbligatorio per il quale non esiste alcun impianto termico reale. Qualora siano presenti più impianti o più servizi, ciascuno deve essere valutato autonomamente.
Per modellare un servizio energetico obbligatorio privo di impianto occorre utilizzare la specifica funzione prevista dal software, coerente con la definizione di «impianto simulato in quanto assente», senza attribuire consumi elettrici agli ausiliari.

5. Casistiche operative

Nella pratica, il certificatore può trovarsi di fronte alle situazioni descritte di seguito.

1) EDIFICIO PRIVO DI IMPIANTO TERMICO

Per il servizio considerato non è presente alcun impianto tecnologico fisso. Non sono richiesti il libretto di impianto né il codice CIT. Ai fini dell'APE si utilizza l'impianto simulato in quanto assente, con ausiliari elettrici pari a zero. L'attestato ha validità decennale, fatti salvi gli altri ordinari casi di decadenza.

2) EDIFICIO CON IMPIANTO ESISTENTE E REGOLARE

L'impianto è dotato di libretto, correttamente censito sul CIT e in regola con le operazioni di controllo e manutenzione applicabili. È inoltre disponibile un REE in corso di validità quando il controllo di efficienza energetica è dovuto.
Nell'APE si rappresenta l'impianto reale. L'attestato ha validità decennale, fatti salvi gli altri ordinari casi di decadenza.

3) EDIFICIO CON IMPIANTO ESISTENTE PER IL QUALE IL REE NON È DOVUTO

L'impianto deve essere dotato di libretto, censito sul CIT e sottoposto alle operazioni di controllo e manutenzione previste. La sola assenza del REE non costituisce un'irregolarità quando, per tipologia, potenza, vettore energetico o scadenza, il controllo di efficienza energetica non è dovuto.
Nell'APE si rappresenta l'impianto reale. In assenza di altre irregolarità, l'attestato ha validità decennale.

4) EDIFICIO CON IMPIANTO ESISTENTE PRIVO DI LIBRETTO O NON CENSITO SUL CIT

L'assenza del libretto o del censimento non comporta l'assenza dell'impianto ai fini della certificazione energetica. Il certificatore rappresenta nell'APE l'impianto reale sulla base di quanto rilevato e della documentazione disponibile.

Il caso tipico è quello di una caldaia, una stufa o un condizionatore fisicamente presenti, ma mai registrati sul CIT: il certificatore non può considerarli assenti soltanto perché manca la documentazione.
Il certificatore informa il richiedente della necessità di regolarizzare l'impianto rivolgendosi a un'impresa abilitata e notifica la validità temporanea dell'attestato secondo quanto previsto dalla DGR 24-2360. Il REE deve essere redatto soltanto se il controllo di efficienza energetica è effettivamente dovuto.
La successiva regolarizzazione dell'impianto non prolunga automaticamente la validità dell'APE già emesso; per attribuire validità decennale occorre procedere secondo le modalità consentite dal SIPEE.

5) EDIFICIO CON IMPIANTO ESISTENTE E MANUTENZIONE NON REGOLARE

L'impianto è dotato di libretto, ma non risultano rispettate le prescrizioni o le periodicità di controllo e manutenzione applicabili. Nell'APE si rappresenta l'impianto reale.
Il certificatore documenta l'inottemperanza, ne informa il richiedente e notifica la validità temporanea dell'attestato secondo la disciplina regionale.

6) EDIFICIO CON IMPIANTO ESISTENTE PRIVO DEL REE DOVUTO

Quando il controllo di efficienza energetica risulta effettivamente dovuto e la relativa scadenza non è stata rispettata, l'impianto è irregolare. Nell'APE si rappresenta comunque l'impianto reale.

Il certificatore documenta la situazione, ne informa il richiedente e attribuisce all'attestato la validità temporanea prevista. Non compete al certificatore eseguire il controllo, redigere il REE o regolarizzare il CIT.

7) EDIFICIO CON IMPIANTO DISMESSO

È dismesso l'impianto definitivamente posto fuori servizio e non più suscettibile di essere riattivato mediante semplici operazioni di manutenzione o riallacciamento, a seguito della rimozione del generatore o di altre parti essenziali. La mera chiusura dell'utenza o il mancato utilizzo non costituiscono dismissione.

Ad esempio, una vecchia caldaia rimossa e smaltita, anche se nell'edificio sono rimasti tubazioni e radiatori, configura un impianto dismesso se il servizio non può essere ripristinato mediante il semplice riallacciamento dell'utenza.

Quando l'impianto era censito, la dismissione deve risultare correttamente registrata sul CIT dai soggetti abilitati. Se, a seguito della dismissione, per il servizio considerato non rimane alcun impianto termico, nell'APE si utilizza l'impianto simulato in quanto assente. L'attestato ha validità decennale, fatti salvi gli altri ordinari casi di decadenza.
Qualora rimangano altri impianti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare, questi devono essere rappresentati secondo le loro caratteristiche reali.

8) EDIFICIO CON IMPIANTO DISATTIVATO

È disattivato l'impianto temporaneamente non esercibile perché posto in condizioni che ne impediscono l'utilizzo, ad esempio mediante distacco dalla rete di alimentazione o scollegamento funzionale del generatore. Il generatore e le altre parti essenziali restano tuttavia presenti e l'impianto può essere successivamente riattivato.

È il caso, ad esempio, di una caldaia ancora installata e funzionante, ma temporaneamente scollegata dalla rete del gas: l'impianto esiste ancora e deve essere modellato come reale.
Lo stato di disattivazione deve essere documentato e correttamente registrato sul CIT dai soggetti abilitati. Nell'APE si rappresenta l'impianto reale: la disattivazione non equivale all'assenza né alla dismissione dell'impianto.
Durante il periodo di effettiva disattivazione può mancare un REE in corso di validità. Tale mancanza, da sola, non determina la validità temporanea dell'APE quando il controllo non è dovuto in ragione dello stato dell'impianto e non risultano scadenze pregresse non rispettate o altre inottemperanze. In tali condizioni l'attestato può avere validità decennale. Prima della riattivazione devono essere assolti gli obblighi di controllo e manutenzione applicabili.

6. Regola conclusiva

In presenza di un impianto termico, il certificatore deve sempre rappresentare nell'APE la situazione reale riscontrata. Le irregolarità relative al libretto, al censimento, alla manutenzione o al REE dovuto devono essere documentate e comunicate al richiedente e comportano, nei casi previsti, la validità temporanea dell'attestato; non impediscono tuttavia l'emissione dell'APE e non autorizzano l'impiego dell'impianto simulato.

Regione Piemonte

Direzione Ambiente, energia e territorio
Settore Sviluppo Energetico Sostenibile

Piazza Piemonte 1
10153 Torino
settore.sviluppoenergetico@regione.piemonte.it