

NUOVO REGOLAMENTO PER IL RILASCIO ED I CONTROLLI DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA NELLA REGIONE LAZIO

NOVITA' E DIFFERENZE RISPETTO AL PRECEDENTE

Dott. Ing. Giovanni Andrea POL

ORDINE INGEGNERI ROMA 27/11/2025

L'art 15 del DLgs 192/05, modificato dal DL del
04/06/2013 n. 63 articolo 12 comma 1
(in vigore dal 04/08/2013)

stabilisce che documenti fondamentali per la certificazione energetica come l'attestato di prestazione energetica (APE) e l'attestato di qualificazione energetica (AQE) devono essere resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 04/01/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Definizione atto notorio



DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 28 dicembre 2000, n. 445

Art. 47 Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà

1. *L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.*
2. *La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza.*
3. *Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.*

.... Omissis

L'ORIGINE DI TUTTI I PROBLEMI...

L'art 15 del DLgs 192/05, modificato dal DL del 04/06/2013 n. 63 articolo 12 comma 1 (in vigore dal 04/08/2013) stabilisce che documenti fondamentali per la certificazione energetica come l'attestato di prestazione energetica (APE) e l'attestato di qualificazione energetica (AQE) devono essere resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000.

Criticità evidenziate dalla comunità tecnica:

-  **Svalutazione del contenuto tecnico:** L'APE e gli altri documenti citati non sono semplici dichiarazioni amministrative, ma elaborati tecnici che richiedono competenze specifiche, calcoli, software certificati e responsabilità professionale. Equipararli a un atto notorio rischia di banalizzarne il valore tecnico e la funzione oltre al mancato rispetto della professionalità del certificatore.
-  **Attività professionale sottovalutata:** La forma di dichiarazione sostitutiva potrebbe ridurre la percezione della responsabilità tecnica e professionale del soggetto certificatore, con possibili ricadute sulla qualità e sull'affidabilità del documento.
-  **Contraddizione con il DM 26/06/2015:** Il modello APE allegato al decreto ministeriale richiede una firma digitale e una validazione tecnica, che mal si concilia con una dichiarazione sostitutiva. Questo genera confusione interpretativa e operativa.

Deontologia

CODICE DEONTOLOGICO INGEGNERI ITALIANI



CAPO II DOVERI GENERALI

Art. 3 - Doveri dell'ingegnere

3.1 *L'ingegnere sostiene e difende il decoro e la reputazione della propria professione.*

3.3 *L'ingegnere **deve adempiere** agli impegni assunti **con diligenza, perizia e prudenza** e deve informare la propria attività professionale ai principi di integrità, lealtà, chiarezza, correttezza e **qualità della prestazione**.*

Art. 4 - Correttezza

4.1 *L'ingegnere rifiuta di accettare incarichi e di svolgere attività professionali nei casi in cui ritenga di non avere adeguata preparazione e competenza e/o quelli per i quali ritenga di non avere adeguati mezzi ed organizzazione per l'adempimento degli impegni assunti.*

4.4 *Qualsiasi dichiarazione, attestazione o asseverazione resa dall'ingegnere deve essere proceduta da verifiche, al fine di renderle coerenti con la realtà dei fatti e dei luoghi.*

RICORDIAMO BENE...

Ordine gerarchico delle fonti



Cosa è l'APE ?

DEFINIZIONE

«**Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio**":

documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e **rilasciato da esperti qualificati e indipendenti** che **attesta la prestazione energetica di un edificio** attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. ^[1]

Cosa non è l'APE !!!

L'A.P.E. **NON E'** espressione di una **valutazione approssimata e/o conservativa** delle situazioni rilevate in sito dal certificatore, relativamente sia alle potenze degli impianti che delle caratteristiche tecniche dell'edificio idonee a contenere dispersione termiche.

CONTROLLI APE. DAL PRIMO REGOLAMENTO AD OGGI...



**Regolamento regionale 4 novembre
2021 n. 20**

Funzionamento del sistema informativo APE Lazio e introduzione dei controlli sugli attestati affidati (secondo livello) ad ARPA Lazio

LUGLIO 2022

Inizio delle attività di controllo sugli APE che evidenziano criticità. Percentuali di sanzioni prossime alla totalità degli attestati sottoposti a controllo

FEBBRAIO 2023

Attivazione tavolo di confronto tra Regione e Professioni Tecniche

GIUGNO 2023

Convegno organizzato dalle Professioni Tecniche sulle nuove procedure di controllo degli Attestati di Prestazione Energetica

SETTEMBRE 2023

Le Professioni Tecniche propongono nuove linee guida sui controlli APE

APRILE 2024

Le Professioni Tecniche sottoscrivono con la Regione Lazio un protocollo di intesa che prevede, una serie di attività sinergiche, tra cui l'attivazione di tavoli operativi per l'implementazione di regolamenti tecnici come quello della fattispecie.

**Regolamento regionale 28 luglio
2025 n. 16**

ABROGAZIONE DEL REGOLAMENTO 20/2021. Nuovo Regolamento sul funzionamento del sistema informativo APE Lazio e controlli sugli attestati di prestazione energetica

Cosa caricare sul Portale APELazio in allegato all'APE?

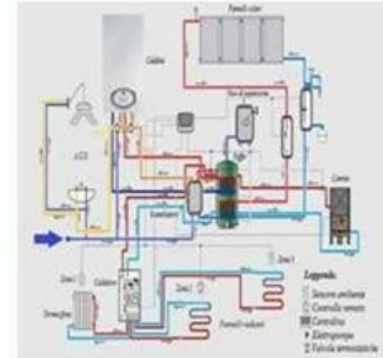


- **File .xml** (~~preferibilmente~~ esteso v5.00)
nel nuovo regolamento obbligatorio
- **Libretti e/o rapporti di efficienza energetica** (*secondo normativa*) degli impianti termici considerati sull'APE
o
modulo sostitutivo (*solo nei casi previsti*)

DEFINIZIONE AGGIORNATA IMPIANTO TERMICO

**D.lgs. 192/2005 all'Art.2, lettera l- tricies come modificato dal
D.lgs 48/2020 art. 3 co.1 lett.c**

la lettera l-tricies) è sostituita dalla seguente: «l-tricies) "impianto termico": impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate;»



RICORDIAMO BENE...

Categoria	Rientra nella definizione di impianto termico	Non rientra nella definizione
Climatizzazione invernale	✓ Caldaie centralizzate, pompe di calore, sistemi radianti	✗ Stufe portatili, apparecchi mobili non fissi
Climatizzazione estiva	✓ Chiller, pompe di calore reversibili, sistemi VRF	✗ Condizionatori portatili monoblocco
Produzione ACS	✓ Impianti centralizzati di produzione ACS (anche se dedicati)	✗ Scaldabagni singoli per unità immobiliari residenziali
Sistemi combinati	✓ Impianti di climatizzazione integrati con ventilazione meccanica controllata (VMC)	✗ Ventilatori o estrattori indipendenti senza funzione termica
Componenti inclusi	✓ Produzione, distribuzione, accumulo , utilizzazione, regolazione e controllo	✗ Sistemi di sola distribuzione senza generazione
Esclusioni specifiche	—	✗ Sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di ACS per singole unità immobiliari residenziali ed assimilate

RICORDIAMO BENE...

LIBRETTO D'IMPIANTO/RAPPORTO DI EFFICIENZA

~~L'Art. 5 comma 6 del R.R.L. 20/21 prevede che:~~

~~«.....il rapporto di efficienza energetica e/o i libretti di impianto sono allegati all'APE, in formato elettronico, secondo le modalità indicate dal sistema informativo APE Lazio.»~~

MA

LIBRETTO D'IMPIANTO (Sempre obbligatorio)



Art. 6 co.5. D.Lgs 192/05

...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.

Art. 7 co.5 D.P.R. 74/13

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione"...

LIBRETTO D'IMPIANTO/RAPPORTO DI EFFICIENZA

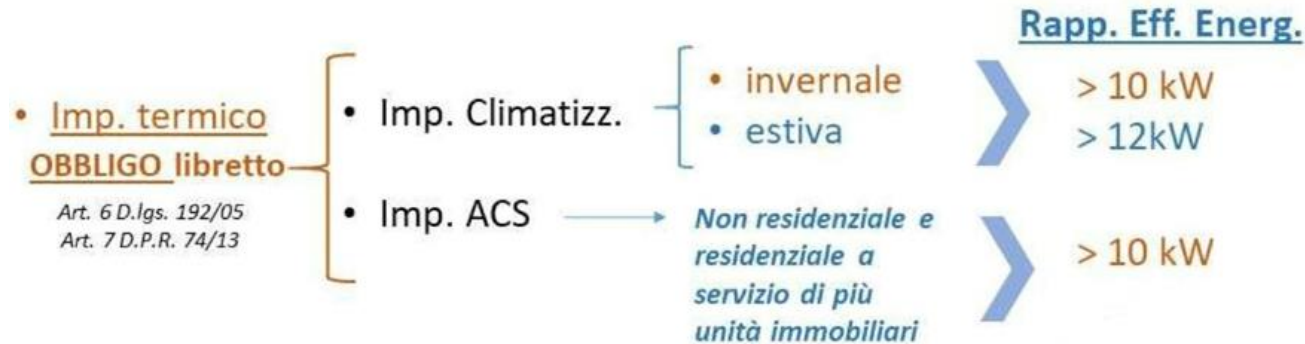
RAPPORTO DI EFFICIENZA

Art. 8, comma 1 del D.P.R. 74/2013

“in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'articolo 7 su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW...”



SCHEMATICAMENTE



RICORDIAMO BENE...

CADENZA CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA E (ALLEG. a DPR 74/2013)

L'art. 8, comma 3 del D.P.R. 74/2013, prevede che i controlli di efficienza energetica devono essere inoltre realizzati:

1. all'atto della **prima messa in esercizio** dell'impianto, a cura dell'installatore;
2. nel caso di **sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione**, come per esempio il generatore di calore;
3. nel caso di **interventi** che non rientrino tra quelli periodici, ma **tali da poter modificare l'efficienza energetica.**"



Tipologia impianto	Alimentazione	Potenza termica utile [1] [kW]	Cadenza del controllo di efficienza energetica	Rapporto di controllo di efficienza energetica
Impianti con Generatore di calore a fiamma	Generatori alimentati a combustibile liquido o solido	$10 < P < 100$	2	Rapporto tipo1
	Generatori alimentati a gas, metano o GPL	$P \geq 100$	1	
Impianti con macchine frigorifere	Macchine frigorifere s/o pompe di calore a compressione di vapore ad alimentazione elettrica e macchine frigorifere s/o pompe di calore ad assorbimento a fiamma diretta	$12 < P < 100$	4	Rapporto tipo2
		$P \geq 100$	2	
	Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico	$P \geq 12$	4	Rapporto tipo2
	Pompe di calore ad assorbimento alimentate da energia termica	$P \geq 12$	2	
Impianti alimentati da intercambiamento	Sottostazione di scambio termico da rete ad utenza	$P > 10$	4	Rapporto tipo3
Impianti cogenerativi	Microgenerazione	$P_{el} < 50$	4	Rapporto tipo4
	Unità cogenerative	$P_{el} \geq 50$	2	Rapporto tipo4

P - Potenza termica utile
 P_{el} - Potenza elettrica nominale.

[1] I limiti degli intervalli sono riferiti alla potenza utile nominale complessiva dei generatori e delle macchine frigorifere che servono lo stesso impianto.

ESERCIZIO E MANUTENZIONE

DPR 26 agosto 1993, n. 412 (G. U. n.96 del 14/10/1993) **REGOLAMENTO RECANTE NORME PER LA PROGETTAZIONE, L'INSTALLAZIONE, L'ESERCIZIO E LA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI DEGLI EDIFICI AI FINI DEL CONTENIMENTO DEI CONSUMI DI ENERGIA, IN ATTUAZIONE DELL'ART. 4, COMMA 4, DELLA LEGGE 9 GENNAIO 1991, N. 10.**

Art. 11 comma 11 - Esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi

La compilazione iniziale del libretto nel caso di impianti termici di nuova installazione o sottoposti a ristrutturazione, e per impianti termici individuali anche in caso di sostituzione dei generatori di calore, deve essere effettuata all'atto della prima messa in servizio, previo rilevamento dei parametri di combustione, dalla ditta installatrice che, avendo completato i lavori di realizzazione dell'impianto termico, è in grado di verificarne la sicurezza e funzionalità nel suo complesso, ed è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990 n. 46, comprensiva, se del caso, dei riferimenti di cui alla nota 7 del modello di dichiarazione allegato al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 20 febbraio 1992. Copia della scheda identificativa dell'impianto contenuta nel libretto, firmata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione, dovrà essere inviata all'Ente competente per i controlli di cui al comma 18. La compilazione iniziale del libretto, previo rilevamento dei parametri di combustione, per impianti esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento, nonché la compilazione per le verifiche periodiche previste dal presente regolamento è effettuata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. Il libretto di centrale e il libretto di impianto devono essere conservati presso l'edificio o l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico. In caso di nomina del terzo responsabile e successiva rescissione contrattuale, il terzo responsabile è tenuto a consegnare al proprietario o all'eventuale terzo responsabile subentrante l'originale del libretto, ed eventuali allegati, il tutto debitamente aggiornato.

Sostituita dal
D.M. 37/2008

Abrogato dal
D.M.
10/02/2014

RICORDIAMO BENE...

IMPIANTO TERMICO DISATTIVATO

L.G. ENEA recepite nel Regolamento Regionale 23 dicembre 2020 n. 30

LINEE GUIDA PER LA DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ESECUZIONE DEGLI ACCERTAMENTI E DELLE ISPEZIONI SUGLI IMPIANTI TERMICI DEGLI EDIFICI AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 192/05 E SS.MM.II. E DEL D.P.R. N. 74/2013.

Art. 13 – Impianti termici o generatori disattivati

- 1. Sono considerati impianti termici e/o generatori disattivati quelli privi di parti essenziali senza le quali l'impianto termico e/o il generatore non può funzionare e quelli non collegati ad una fonte di energia.**
- 2. I responsabili degli impianti termici, nei quali è stato disattivato l'intero impianto o singoli generatori, devono trasmettere al soggetto esecutore, entro 30 giorni dalla data di disattivazione, apposita dichiarazione, resa sotto forma di atto notorio, il cui modello è riportato nell'allegato 14.** Una copia di tale dichiarazione sarà allegata al libretto d'impianto.
- 3. L'eventuale riattivazione può avvenire solo dopo l'esecuzione di un intervento di manutenzione e controllo di efficienza energetica e la conseguente trasmissione del relativo rapporto al soggetto esecutore.**

Recepito nell'allegato
8 del RR 30/2020

RICORDIAMO BENE...

IMPIANTO TERMICO DISATTIVATO

Dichiarazione di disattivazione dell'impianto termico, secondo *Linee Guida ENEA per la definizione del regolamento per l'esecuzione degli accertamenti e delle ispezioni sugli impianti termici* e come recepito dal:

Regolamento Regionale del Lazio 23 dicembre 2020 n. 30 art. 14.

2. I responsabili degli impianti termici, nei quali è stato disattivato l'intero impianto o singoli generatori, devono trasmettere all'autorità competente, entro trenta giorni dalla data di disattivazione, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, secondo il modello di cui all'allegato 8. La suddetta dichiarazione deve essere corredata dalla dichiarazione di un tecnico manutentore abilitato che attesti che la disattivazione è stata effettuata nel rispetto delle norme di messa in sicurezza. Una copia di tale dichiarazione, munita della ricevuta di deposito presso l'autorità competente, con il relativo numero di protocollo, è allegata al libretto d'impianto ed una copia è trasmessa anche al soggetto esecutore, se diverso dall'autorità competente, entro trenta giorni dalla data di deposito.

Allegato 8. Dichiarazione disattivazione dell'impianto termico

Dichiarazione disattivazione dell'impianto termico

Al (nome del soggetto esercente) _____
☐ Autorità Competente
☐ Organismo esterno
per i controlli di cui all'art. 9 del D.Lgs. 152/05

Ufficio _____
Via _____
Città _____

Oggetto: Comunicazione disattivazione generatore / impianto termico
(Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 2012/2000 n. 445)

Io sottoscritto/a _____
residente in _____ Prov. _____
Via _____ n° _____

In qualità di:
☐ Coesecutore Gest. Finc
☐ Proprietario Gest. Finc
☐ Tecnico Responsabile legale rappresentante della Ditta _____ P.IVA _____
☐ Amministratore P.IVA _____
Dell'impianto termico (Catasto impianto/codice _____)
sito in via _____ Comune di _____ Prov. _____

Conoscendo che la responsabilità e delle sanzioni penali stabilite dalla Legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 75 del D.P.R. 445/2000), sulla mia personale responsabilità

DICHIARA

☐ Che l'impianto di cui sopra
rispetto:
☐ Che il Generatore n° _____ Costruttore _____ Modello _____ Marcatura _____ dell'impianto di cui sopra
☐ Che il Generatore n° _____ Costruttore _____ Modello _____ Marcatura _____ dell'impianto di cui sopra
☐ Che il Generatore n° _____ Costruttore _____ Modello _____ Marcatura _____ dell'impianto di cui sopra

è stato disattivato / sono stati disattivati in data _____ con le seguenti modalità _____

Al termine della operazione la petola termica, alla normale composizione dell'impianto risulta essere di _____ kW
Dichiaro altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 70 della Legge 675/96, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del provvedimento per il quale io presento la dichiarazione sopra firmata.

ALLEGATO:
☐ Fotocopia del documento di identità, in corso di validità;
☐ Dichiarazione di avvenuta intervento rilasciata dall'impresa che ha effettuato;
Oppure
☐ Documento rilasciato dalla società fornitore del combustibile che ha provveduto a pignorare il contatore

Firma _____

***Da restituire anche, se del caso, come documento integrante del libretto di gestione.

Metodologie di calcolo ^[3]

Metodo semplificato

Esclusivamente agli edifici o alle unità immobiliare residenziali esistenti con superfici utile inferiore o uguale a 200 mq e fatta eccezione per i casi in cui si rediga l'APE in conseguenza di una ristrutturazione importante.



Software utilizzabili

Tutti i Software **certificati da CTI ed ENEA**
Docet solo se rispetta i seguenti criteri:

DOCET è applicabile esclusivamente agli edifici o alle unità immobiliari residenziali esistenti, con superficie utile inferiore o uguale a 200 m², fatta eccezione per i casi in cui si rediga l'APE in conseguenza di una ristrutturazione importante. DOCET, in coerenza con i principi di semplificazione, può essere applicato ad eccezione di:

- unità immobiliari residenziali esistenti costruite dopo il 2009;
- unità immobiliari costituite da più zone termiche;
- serre solari;
- ventilazione meccanica/ibrida;
- componenti di involucro con intercapedine d'aria aperta;
- impianti di raffrescamento o di climatizzazione che controllano l'umidità dell'aria;
- multigenerazione per lo stesso servizio energetico ad esclusione di solare termico e fotovoltaico;
- cogeneratori per la climatizzazione invernale ed estiva;
- teleraffrescamento;
- generatori ad aria per la climatizzazione invernale ed estiva;
- pompe di calore ad assorbimento per la climatizzazione invernale ed estiva;
- pompe di calore azionate con motore endotermico per la climatizzazione invernale ed estiva;
- pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria;
- pompe di calore combinate;
- recuperatori di calore dai reflui delle docce.

Metodologie di calcolo [3]

Da rilievo

La procedura di calcolo da rilievo sull'edificio prevede la valutazione della prestazione energetica **a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente**. In questo caso le modalità di reperimento dei dati di ingresso relativi all'edificio possono essere:

- a) basate su procedure di rilievo, supportate anche da indagini strumentali, sull'edificio e/o sui dispositivi impiantistici effettuate secondo le normative tecniche di riferimento vigenti, nazionali o internazionali, o, in mancanza di tali norme, dalla letteratura tecnico-scientifica;
- b) ricavate per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, **integrate da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali**.

Nell'ambito di tale procedura sono utilizzabili metodi di calcolo semplificati, nel rispetto dei limiti indicati nel decreto, nelle presenti linee guida e in particolare dei limiti di scostamento di cui al paragrafo 4.3.

Epgl +/-5% ; indici parziali +/- 10%

Da progetto

La procedura di calcolo di progetto o di calcolo standardizzato prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso relativi:

- al clima e all'uso standard dell'edificio;
- alle caratteristiche dell'edificio e degli impianti, così come rilevabili dal progetto energetico, **previa verifica di rispondenza del costruito al progetto**.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO - D.Lgs. 48/2020

REGOLAMENTO REGIONALE 28 LUGLIO 2025, N. 16

Regolamento di attuazione dell'articolo 21, comma 6 lettere e) e f) della legge regionale 22 ottobre 2018 n. 7 (Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale). Funzionamento del sistema informativo per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE) Lazio e individuazione degli oneri istruttori concernenti gli attestati di prestazione energetica degli edifici. Abrogazione del regolamento regionale 4 novembre 2021, n. 20 (Regolamento di attuazione dell'articolo 21, comma 6 lettere e), ed f) della legge regionale 22 ottobre 2018 n. 7 (Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale). Funzionamento del sistema informativo APE Lazio ed individuazione degli oneri istruttori concernenti gli attestati di prestazione energetica degli edifici) e successive modifiche

CAPO V
CONTROLLI E ISPEZIONI
nel Regolamento 20/2021 8 articoli (artt- 17-24)
nel Regolamento 16/2025 11 articoli (artt- 17-27)

NOVITÀ DEL REGOLAMENTO APE LAZIO (2025)

Il nuovo regolamento sugli Attestati di Prestazione Energetica rappresenta un punto di svolta: non si tratta di un semplice aggiornamento normativo, ma di un sistema più chiaro, trasparente e rigoroso, pensato per semplificare il lavoro dei tecnici e tutelare i cittadini.

- **Maggiore chiarezza procedurale** → Ogni fase è regolata con tempi certi.
- **Nuove procedure di annullamento e sostituzione (Art. 16)** → Possibilità di annullare o sostituire un APE già depositato.
- **Ruolo rafforzato di ARPA Lazio nei controlli (Art. 23)** → Contraddittorio regolamentato con tempi e modalità precise. **In caso di esito positivo ai controlli e nei casi di “non correttezza formale” o di non “correttezza sostanziale” ove sia evidente la non dolosità del fatto, non sussiste l’obbligo di comunicazione e trasmissione degli atti all’autorità giudiziaria non essendo configurabile la fattispecie della falsa attestazione rilevabile ai fini della responsabilità penale**
- **Tempi certi per le correzioni (Art. 26)** → 45 giorni per correggere; oltre, sospensione dall’elenco.
- **Nuovo regime disciplinare (Art. 27)** → Sospensioni progressive: 6, 12, 24 mesi con reintegro.
- **Cambio di filosofia** → Non più punizione definitiva ma responsabilizzazione.

ART. 16 – «ANNULLAMENTO» E «ANNULLAMENTO CON SOSTITUZIONE» APE

L'articolo 16 introduce e disciplina le modalità con cui un tecnico abilitato può intervenire sugli Attestati di Prestazione Energetica già depositati all'interno del Sistema Regionale:

- Annullamento con **sostituzione** APE  caricamento di un nuovo **APE corretto**
- **Annullamento** APE  Necessaria la **dichiarazione** ex D.P.R. 445/2000 con:
 - dati identificativi APE (codice, data, dati catastali);
 - motivazione chiara e puntuale dell'annullamento;
 - richiamo responsabilità penali (art. 76 DPR 445/2000);
 - impegno a non utilizzo dell'APE annullato;

E' AMMESSO L'ANNULLAMENTO E L'ANNULLAMENTO CON SOSTITUZIONE FINO ALLA NOTIFICA DELL'AVVIO DEL CONTROLLO DI SECONDO LIVELLO

CONTROLLI FORMALI E SOSTANZIALI: CONFRONTO ARTICOLI DEI REGOLAMENTI 2021 E 2025

REGOLAMENTO 2021	REGOLAMENTO 2025
Art. 17 Controlli sui soggetti abilitati	- Criteri generali sostanzialmente invariati
Art. 18 Articolazione dei controlli su 2 livelli	- Invariato
Art. 19 Requisiti ispettori	- diventa l'art. 20 (stessi requisiti)
Art. 20 Determinazione del campione	- diventa l'art. 21 (più dettagliato e trasparente)
Art. 21 Controlli I livello	- diventa l'art. 22 (maggior chiarezza e trasparenza. Possibilità di integrazione)
Art. 22 Controlli II livello	- diventa l'art. 23 (differenze sostanziali)
Art. 23 Ispezioni	- diventa l'art. 24 (più dettagliato e trasparente)
Art. 24 Casi di non correttezza formale e sostanziale	- corrisponde all'art. 19 (differenze rilevanti)

NUOVI ARTICOLI PRESENTI NEL REGOLAMENTO 2025:

Art. 25 Esito dei controlli di II livello e sanzioni

Art. 26 Obbligo a carico del soggetto abilitato in caso di esito negativo

Art. 27 Sospensione dei soggetti abilitati

CONTROLLI DI PRIMO LIVELLO:DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

REGOLAMENTO REG. 16 DEL 28/07/2025

(CONTROLLI DI PRIMO LIVELLO)

1) PUBBLICAZIONE DI AVVIO SUL PORTALE DEGLI
APE SOGGETTI A CONTROLLO;

2) POSSIBILITÀ DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE
ENTRO 60 GG DALLA PUBBLICAZIONE.

Art. 22

(Controlli di primo livello: accertamento documentale)

1. I controlli di primo livello nella prima fase sono effettuati in via automatizzata dal sistema APE Lazio. Nella fase di caricamento del “tracciato .xml”, il sistema APE Lazio procede alla validazione del file caricato nel rispetto dello “standard .xsd” definito dal Comitato Termotecnico Italiano nella versione 5 (XML APE 2015 - Esteso) ovvero ad un accertamento di alcuni parametri significativi con la generazione di avvisi funzionali a segnalare potenziali anomalie prima della validazione definitiva dell’APE, che il soggetto abilitato deve provvedere a correggere.

2. La seconda fase dei controlli di primo livello avviene sulla base dei campionamenti previsti nell’articolo 21, comma 3. I soggetti abilitati, che hanno redatto gli APE facenti parte del suddetto campione vengono informati dell’avvio del procedimento di controllo di primo livello mediante la pubblicazione di un avviso sul portale Ape Lazio entro il quindicesimo giorno successivo lo scadere del semestre di riferimento. Nell’avviso sono indicati i codici identificativi degli APE oggetto di controllo e le modalità, per i soggetti abilitati, di integrare la documentazione eventualmente carente e fornire informazioni utili a rendere coerenti e completi gli allegati all’APE, senza che ciò comporti modifica del “tracciato .xml” entro e non oltre i sessanta giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione dell’avviso.

3. Le integrazioni e le modifiche previste al comma 2 non devono in ogni caso avere effetto sugli indici di prestazione energetica e sulla classe energetica dichiarata nell’APE ricompreso nel campione.

REGOLAMENTO 2021

Art. 22 comma 3

ARPA Lazio, nel corso delle verifiche tecniche sugli APE di cui al comma 1, può richiedere, con apposita comunicazione da inviare al soggetto abilitato, qualora ne ravvisi la necessità, la trasmissione di ulteriore documentazione ed in particolare:

- a) elaborati grafici di progetto (piante, sezioni e prospetti presentati in formato cartaceo o in formato “.pdf” o “.dwg”);
- b) documentazione fotografica esterna e interna dell'edificio;
- c) dati relativi alle stratigrafie dei componenti opachi (eventuali particolari costruttivi, fotografie di dettaglio, schede materiali);
- d) documentazione relativa agli impianti presenti (copia libretto di impianto, schede tecniche);
- e) abaco serramenti e relativa copia delle certificazioni ove esistenti;
- f) abaco ponti termici presenti nella struttura;
- g) ~~altra documentazione anche non avente carattere tecnico eventualmente ritenuta necessaria.~~

REGOLAMENTO 2025

Art. 23 comma 4

ARPA Lazio, comunica al soggetto abilitato per mezzo di posta elettronica certificata, l'eventuale richiesta di documentazione integrativa. La documentazione integrativa comprende in particolare:

- a) elaborati grafici di progetto (piante, sezioni e prospetti presentati in formato cartaceo o in formato “.pdf” o “.dwg”);
- b) documentazione fotografica esterna e interna dell'edificio;
- c) dati relativi alle stratigrafie dei componenti opachi (eventuali particolari costruttivi, fotografie di dettaglio, schede materiali);
- d) documentazione relativa agli impianti presenti (copia libretto di impianto, schede tecniche);
- e) abaco serramenti e relativa copia delle certificazioni ove esistenti;
- f) abaco ponti termici presenti nella struttura;
- g) file “.xml” esteso nella versione corrispondente a quella implementata al momento della data di trasmissione dell'APE attraverso il sistema APE Lazio.

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

REG. REG. 20 DEL 04/11/2021 – ART. 22

ARPA LAZIO, NEL CORSO DELLE VERIFICHE TECNICHE ... PUÒ RICHIEDERE:

- A) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO; _____ A) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO;
B) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA E INTERNA DELL'EDIFICIO; _____ B) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA E INTERNA DELL'EDIFICIO;
C) DATI RELATIVI ALLE STRATIGRAFIE DEI COMPONENTI OPACHI; _____ C) DATI RELATIVI ALLE STRATIGRAFIE DEI COMPONENTI OPACHI;
D) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI; _____ D) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMPIANTI;
E) ABACO DEI SERRAMENTI; _____ E) ABACO DEI SERRAMENTI;
F) ABACO DEI PONTI TERMICI; _____ F) ABACO DEI PONTI TERMICI;
G) ALTRA DOCUMENTAZIONE ~~ANCHE NON AVENTE CARATTERE TECNICO~~ _____ G) FILE XML
EVENTUALMENTE RITENUTA NECESSARIA

REG. REG. 16 DEL 28/07/2025 – ART. 23

ARPA LAZIO, COMUNICA ... L'EVENTUALE RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE...

LA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA COMPRENDE IN PARTICOLARE:

IL SOGGETTO ABILITATO ... TRASMETTE [ANCHE] EVENTUALE ULTERIORE
DOCUMENTAZIONE UTILE A COMPROVARE QUANTO ATTESTATO NELL'APE

REGOLAMENTO 2021 Art. 22 comma 15

ARPA Lazio, sulla base della relazione di cui al comma 13 e dell'eventuale contraddittorio di cui al comma 14:

- a) nel caso di esito positivo, ne dà comunicazione al soggetto abilitato;
- b) nel caso di "non correttezza formale", ne dà comunicazione al soggetto abilitato che, entro quarantacinque giorni dal ricevimento di tale comunicazione, può rettificare l'APE, con oneri a proprio carico. Decorso inutilmente il termine ARPA Lazio comunica l'inadempimento alla direzione regionale competente ai fini della richiesta di cancellazione del soggetto abilitato dall'elenco regionale di cui all'articolo 9. La direzione regionale competente comunica l'esito della procedura di cancellazione all'ordine e/o collegio professionale del soggetto interessato, ove esistente;
- c) nel caso di "non correttezza sostanziale", ai fini dell'applicazione delle sanzioni ai sensi dell'articolo 15, comma 3, del d.lgs. 192/2005, in armonia con la legge regionale 5 luglio 1994, n. 30 (Disciplina delle sanzioni amministrative di competenza regionale) e successive modifiche e con la legge 24 novembre 1981 n. 689 (Modifiche al sistema penale) e successive modifiche:
 - 1) accerta l'infrazione ed effettua la contestazione immediata, ovvero la notificazione degli estremi della violazione al soggetto abilitato, per il pagamento in misura ridotta; trasmettendo, anche per via telematica, copia del verbale di accertamento alla struttura regionale competente in materia di sanzioni amministrative, unitamente alla documentazione comprovante la sua avvenuta notifica e l'avvenuto pagamento in misura ridotta, qualora comprovato ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della l.r. 30/1994;
 - 2) qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, trasmette, ai sensi dell'articolo 17 della l. 689/1981, il rapporto con la prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, al comune nel cui territorio sono state commesse le violazioni, il quale procederà ad irrogare le sanzioni al soggetto abilitato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della l.r. 30/1994.

REGOLAMENTO 2025 Art. 25 comma 1

A conclusione dell'attività di controllo dell'APE, ARPA Lazio redige una relazione che descrive l'esito positivo o negativo del procedimento di controllo, specificando, in caso di esito negativo, se trattasi di "non correttezza formale" o di "non correttezza sostanziale".

ARPA Lazio:

- a) nel caso di "esito positivo", ne dà comunicazione al soggetto abilitato e alla direzione regionale competente;
- b) nel caso di esito negativo per "non correttezza formale", ne dà comunicazione al soggetto abilitato e alla direzione regionale competente per i successivi adempimenti;
- c) nel caso di esito negativo per "non correttezza sostanziale", ne dà comunicazione al soggetto abilitato e alla direzione regionale competente per i successivi adempimenti e, ai fini dell'applicazione delle sanzioni ai sensi dell'articolo 15, comma 3, del d.lgs. 192/2005, in armonia con la legge regionale 5 luglio 1994, n. 30 (Disciplina delle sanzioni amministrative di competenza regionale) e successive modifiche e con la legge 24 novembre 1981 n. 689 (Modifiche al sistema penale) e successive modifiche:
 - 1) accerta l'infrazione ed effettua la contestazione e la notificazione degli estremi della violazione al soggetto abilitato, per il pagamento in misura ridotta; trasmette anche, per via telematica, copia del verbale di accertamento alla struttura regionale competente in materia di sanzioni amministrative, unitamente alla documentazione comprovante la sua avvenuta notifica e l'avvenuto pagamento in misura ridotta, qualora comprovato ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della l.r. 30/1994;
 - 2) qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, trasmette, ai sensi dell'articolo 17 della l. 689/1981, il rapporto con la prova delle contestazioni eseguite o delle notificazioni, al comune nel cui territorio sono state commesse le violazioni, il quale procederà ad irrogare le sanzioni al soggetto abilitato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della l.r. 30/1994.

ART. 27 – SOSPENSIONE DEI SOGGETTI ABILITATI

L'articolo 27 stabilisce i **motivi** che possono comportare la **sospensione** dall'elenco regionale dei certificatori.

La Direzione Regionale può **sospendere** dall'elenco nei seguenti casi:

a) Assenza ingiustificata contraddittorio;



Art.23 comma 8

“ Il tecnico convocato a contraddittorio deve presentarsi entro i termini stabiliti, pena la sospensione in caso di assenza ingiustificata.”

b) Esito negativo controlli “non correttezza formale”



Art.26 comma 1.

“Entro 45 giorni il tecnico deve annullare e sostituire l'APE con errori formali; decorso tale termine, la Direzione Regionale procede entro 15.

c) Esito negativo “non correttezza sostanziale”



Art.26 comma 2.

“Entro 45 giorni il tecnico deve annullare l'APE con errori sostanziali; decorso tale termine, la Direzione Regionale procede entro 15 giorni alla sospensione. ”

ART. 27 – SOSPENSIONE E REINTEGRO

Nell'Art. 27 viene disciplinata anche la **durata** delle **sospensioni** e le modalità di reintegro con un sistema **progressivo** e **proporzionato**:

- **1^a episodio** → sospensione **6 mesi** → Reintegro su istanza
- **2^a episodio** → sospensione **12 mesi** → Reintegro su istanza
- **3^a episodio** → sospensione **24 mesi** → Reintegro su istanza + obbligo corso di formazione conforme a D.G.R 398/2017

Inoltre è consentito ai tecnici che erano stati **cancellati** “sine die” secondo il vecchio regolamento di essere reintegrati, facendo decorrere la durata della sospensione dalla data della cancellazione.

A QUANTO AMMONTA LA SANZIONE?

Art. 15 comma 3 del D.Lgs 192/2005

3. Il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di cui all'articolo 8, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1 e 1-bis, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4200 euro. L'ente locale e la regione o la provincia autonoma, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

L'articolo 16 della Legge 24 novembre 1981, n. 689 e s.m.i. stabilisce con precisione quanto si deve pagare in caso di pagamento in misura ridotta per una sanzione amministrativa. Prevede due modalità alternative di calcolo.

Il trasgressore può pagare entro 60 giorni dalla contestazione o notificazione:

- Un terzo del massimo edittale previsto per la violazione *oppure*
- Il doppio del minimo edittale, se previsto e se più favorevole

In questo caso la sanzione prevista va da € 700 a € 4.200, quindi le due opzioni coincidono in € 1.400

REGOLAMENTO 2021 Art. 24

Ai fini del presente regolamento, sono da considerarsi casi di:

- a) “non correttezza formale” i casi in cui gli APE riportano informazioni tecniche o di individuazione e caratterizzazione dell'edificio non corrette, tali da non incidere sull'individuazione della prestazione energetica. In particolare, sono considerati tali gli errori relativi anche ad uno solo dei seguenti campi:
1. oggetto dell'attestato, ivi incluso il numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio;
 2. destinazione d'uso;
 3. dati catastali;
 4. ubicazione (comune, coordinate WSG 84);
 5. codice del catasto impianti termici ove presente;
 6. per ogni servizio energetico: tipo di impianto e relativi vettori energetici;
- b) “non correttezza sostanziale” i casi di cui all'articolo 15, comma 3, del d.lgs 192/2005 e successive modifiche.

**CASI NON PRESENTI NEL VECCHIO
REGOLAMENTO E OGGETTO DI SANZIONE.
CON IL NUOVO REGOLAMENTO NON SONO
PIU' SANZIONABILI**

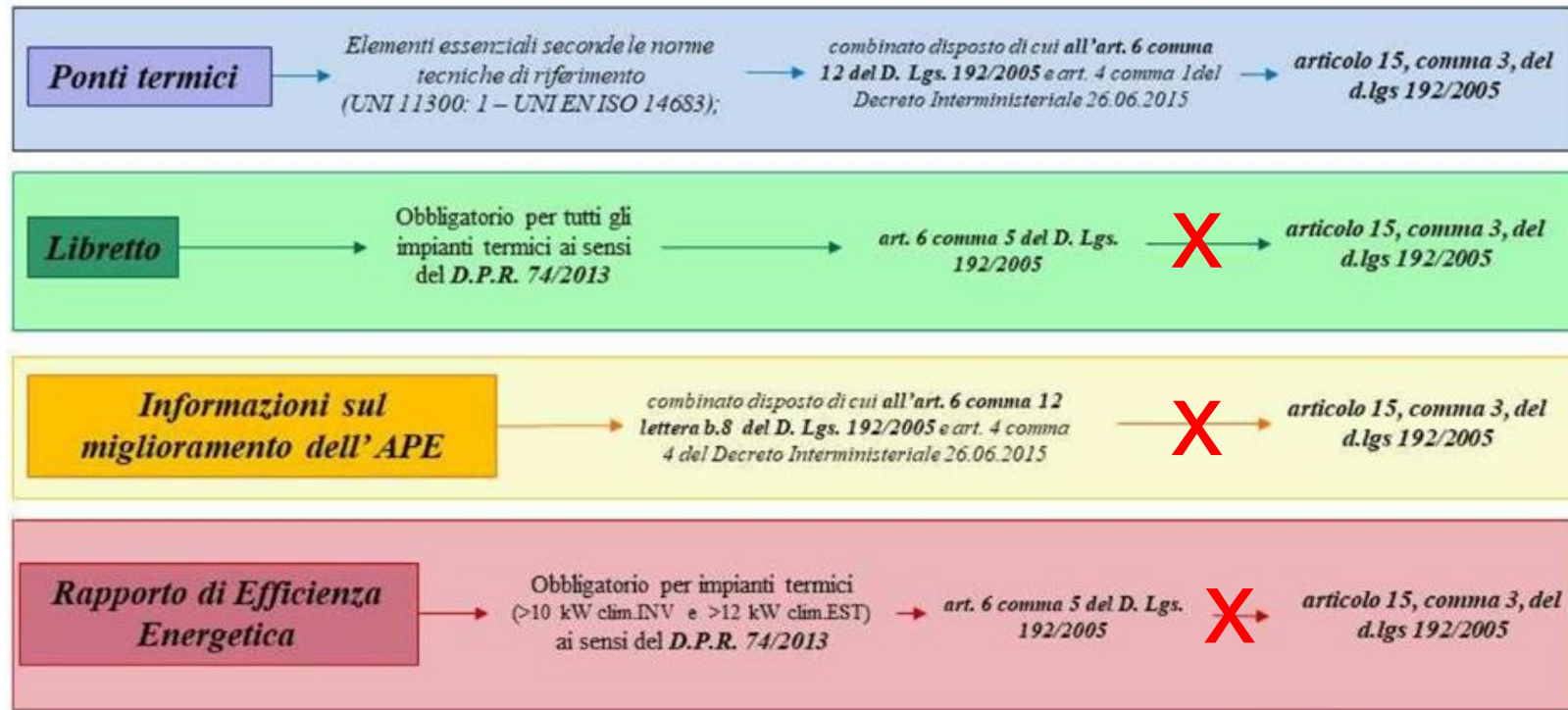
REGOLAMENTO 2025 Art. 19

Ai fini del presente regolamento, sono considerati casi di:

- a) “non correttezza formale” quelli in cui gli APE riportano informazioni tecniche o di individuazione e caratterizzazione dell'edificio non corrette, tali da non incidere sull'individuazione della prestazione energetica. In particolare, sono considerati tali gli errori relativi anche ad uno solo dei seguenti campi:
1. oggetto dell'attestato, ivi incluso il numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio;
 2. destinazione d'uso;
 3. dati catastali;
 4. ubicazione (comune, coordinate WSG 84);
 5. codice del catasto impianti termici ove presente;
 6. per ogni servizio energetico: tipo di impianto e relativi vettori energetici;
 7. parziale e dunque non completa indicazione circa le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti;
 8. mancata separazione delle previsioni di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
 9. parziale e dunque non completa informazione correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
 10. errori e/o difformità dei dati presenti nel libretto di impianto e nel rapporto di efficienza energetica.
- b) “non correttezza sostanziale” quelli, non ricompresi nel punto a), e previsti nell'articolo 15, comma 3, del d. lgs. 192/2005.

Non correttezza sostanziale

CASI PIU' RICORRENTI



THANKS

Dott. Ing. Giovanni Andrea POL

