

APE e libretto di impianto, perché il certificatore rischia la sanzione e quando può derogare

Per il MASE l'APE non si emette senza libretto di impianto e valido rapporto di controllo di efficienza energetica, e l'assenza ricade sul certificatore con la sanzione dell'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005. Ecco le deroghe per impianti distaccati o dismessi e cosa verificare prima di chiudere l'attestato.

di Redazione tecnica - 23/06/2026

Nel marasma di documenti spesso utili solo a far perdere tempo e risorse, in Italia molto spesso c'è la tentazione di classificare come meri adempimenti burocratici quelli che in realtà hanno uno scopo ben preciso, probabilmente non compreso dal comune cittadino. È il caso dell'**attestato di prestazione energetica**, anche conosciuto con l'acronimo **APE**, il cui scopo va ben oltre il mero obbligo di legge.

Obblighi comunitari a parte, l'APE non nasce solo per attribuire una classe energetica all'immobile, ma soprattutto per consentire di **conoscere in anticipo i consumi energetici** e i relativi **costi di gestione** di un immobile e le **possibilità di miglioramento**. Purtroppo, però, quando si parla di APE la tentazione è quella di trattarlo come un numero da estrarre da un software e dimenticare che dietro quel numero c'è un edificio reale, con i suoi impianti e la documentazione che li accompagna.

Sull'APE sono recentemente intervenute delle novità entrate in vigore il 3 giugno 2026 con l'aggiornamento del Decreto Requisiti Minimi da parte del **D.M. 28 ottobre 2025** che ha ricevuto delle interessanti **indicazioni**

operative da parte del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) sulle quali vale la pena soffermarsi dopo il nostro **primo approfondimento generale**.

In particolare, oggi parleremo del rapporto tra l'APE e il libretto di impianto, anche questo visto molto spesso come adempimento burocratico cui è possibile derogare.

Libretto di impianto e APE, perché il MASE ci torna

Le indicazioni del MASE accompagnano la **prima applicazione** del nuovo Decreto Requisiti Minimi e non si fermano alla **metodologia di calcolo**, perché toccano anche i presupposti documentali dell'attestato. È qui che entra in gioco il **libretto di impianto**, troppo spesso considerato un allegato secondario e invece condizione perché l'APE possa essere **legittimamente emesso**.

Il documento si rivolge ai **certificatori energetici**, ai progettisti e ai tecnici comunali chiamati ai controlli, e raccoglie criteri che fino a ieri viaggiavano tra **FAQ** datate e prassi locali. Su questo fronte, in particolare, mette ordine in una zona grigia che generava incertezza e responsabilità professionale.

Il quadro di riferimento, dal D.Lgs. n. 192/2005 al d.P.R. n. 74/2013

La cornice resta il **D.Lgs. n. 192/2005**, disciplina nazionale della **prestazione energetica nell'edilizia**, che individua all'art. 6 i casi in cui l'attestato va rilasciato o prodotto, dalla compravendita alle nuove locazioni fino all'esposizione negli edifici pubblici. È lo stesso decreto a prevedere, all'art. 15, le sanzioni amministrative per le violazioni in materia.

Accanto vi è il **d.P.R. n. 74/2013**, che governa esercizio, conduzione, controllo e manutenzione degli **impianti termici** e da cui discendono il **libretto di impianto** e i rapporti di controllo di efficienza energetica. Sono

questi gli strumenti che documentano la regolare gestione dell'impianto, e il libretto, in sostanza, è il ponte tra l'edificio reale e il dato che l'APE certifica.

APE senza libretto di impianto: la sanzione al professionista

Alla luce di questo quadro il Ministero chiarisce che emettere un attestato senza allegare il libretto di impianto, completo dei relativi allegati tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa attestare che l'impianto è stato condotto in violazione del D.Lgs. n. 192/2005 e del d.P.R. n. 74/2013. L'emissione dell'attestato, in altre parole, equivale a una dichiarazione sullo stato dell'impianto, e proprio per questo l'assenza della documentazione ricade in primo luogo sul certificatore. Da qui l'applicabilità della sanzione amministrativa dell'art. 15.

Conviene allora guardare come è costruito quell'articolo. L'attestato, al pari del rapporto di controllo e della relazione tecnica, è reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del d.P.R. n. 445/2000, quindi non è una semplice scheda tecnica ma un atto che impegna la responsabilità di chi lo sottoscrive. Sul piano sistematico la fattispecie più vicina al certificatore è quella del professionista che rilascia un APE senza il rispetto dei criteri e delle metodologie dell'art. 6, punita con una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 euro e con la segnalazione all'ordine o al collegio per i conseguenti profili disciplinari. E quando la dichiarazione si rivela non veritiera, lo stesso art. 15 richiama le ipotesi di reato in materia di false attestazioni, spostando l'esposizione dal piano amministrativo a quello penale.

All'atto dell'emissione, perciò, occorre se necessario far redigere il libretto e dotarlo degli allegati richiesti, incluso il rapporto di controllo in corso di validità. Non è un passaggio formale, perché dove è istituito il catasto regionale degli impianti termici la quarta pagina dell'attestato richiede il codice di catasto dell'impianto, e quel codice presuppone la regolare registrazione del libretto e dei suoi allegati. Compilare l'APE diventa così

la verifica di una filiera documentale che parte dall'impianto e arriva all'attestato.

L'unica deroga ammessa riguarda l'impianto distaccato dalla rete del gas oppure dichiarato dismesso o disattivato al catasto degli impianti termici, dove operante, ed è soltanto in queste ipotesi che il rapporto di controllo in corso di validità può legittimamente mancare. Fuori da questi casi il certificatore che emette l'attestato senza la documentazione non commette una semplice svista di compilazione, perché la sua posizione resta autonoma rispetto a quella del responsabile dell'impianto e del proprietario, che l'art. 15 sanziona ad altro titolo. È la ragione per cui, prima di chiudere l'APE, conviene accertarsi che libretto e rapporto di controllo esistano, siano completi e siano in corso di validità.

Edifici senza impianti, validità di 10 anni e impianto simulato

Diverso è il caso dell'edificio che impianti non ne ha. In assenza totale di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria non esistono libretti da allegare, e la validità massima dell'attestato resta quella ordinaria di 10 anni.

L'edificio va comunque calcolato simulando i servizi assenti con le caratteristiche dell'edificio di riferimento, e nel format dell'attestato quei servizi vanno indicati ugualmente con la dicitura «impianto simulato in quanto assente». Lo stesso vale per l'edificio residenziale dotato del solo raffrescamento estivo, dove riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria si simulano comunque.

Decadenza dell'APE, tra requisito a monte e controlli a valle

Dal punto di vista tecnico la nota separa con nettezza due momenti che la prassi tende a confondere. L'allegazione del libretto e del rapporto di controllo è un requisito a monte, che condiziona la legittimità stessa dell'emissione; la decadenza dell'attestato per mancato rispetto della periodicità dei controlli di efficienza energetica è invece un evento a valle,

successivo alla data di emissione, che riguarda la vita dell'APE e non la sua nascita.

La distinzione non è teorica, perché colloca nel tempo le responsabilità. Il venir meno dei controlli periodici incide sulla perdurante validità dell'attestato, ma non retroagisce sulla correttezza dell'atto originario, che resta ancorato alla situazione esistente alla data di emissione. È quella la fotografia che l'APE consegna.

Cosa cambia ora per chi certifica

In conclusione, le indicazioni del MASE non aggiungono obblighi ma stabilizzano un principio operativo già ricavabile dal sistema, ossia che l'APE non può essere staccato dalla documentazione dell'impianto che descrive. Per chi certifica il messaggio è diretto, perché sposta la qualità del lavoro dal numero finale alla solidità di ciò che lo regge.

Resta utile tracciare in ogni attestato lo stato dell'impianto e la ragione delle scelte compiute, perché un atto di indirizzo orienta i controlli e rende meno difendibile l'improvvisazione documentale. È il filo che lega questa precisazione al resto della lettura ufficiale del Decreto Requisiti Minimi, dove il riferimento dell'APE alla data di emissione e **la separazione dai requisiti di progetto** compongono un disegno unitario. Il certificatore che lavora sui criteri, e non sulle scorciatoie, si trova oggi su un terreno più solido di ieri.

Libretto di impianto e APE, domande frequenti

© Riproduzione riservata

I contenuti pubblicati su LavoriPubblici.it sono protetti dalla normativa vigente in materia di diritto d'autore e tutela delle banche dati. È vietata la riproduzione integrale o sostanziale, anche parziale ove effettuata in modo sistematico, nonché mediante strumenti automatizzati, degli articoli, delle banche dati e dei contenuti editoriali della testata su qualsiasi supporto, sito web, piattaforma digitale o mezzo di comunicazione, in assenza di preventiva autorizzazione scritta dell'editore.

Sono consentiti esclusivamente brevi estratti, citazioni e richiami ai contenuti pubblicati, purché accompagnati dall'espressa indicazione della fonte e dal relativo link all'articolo originale.