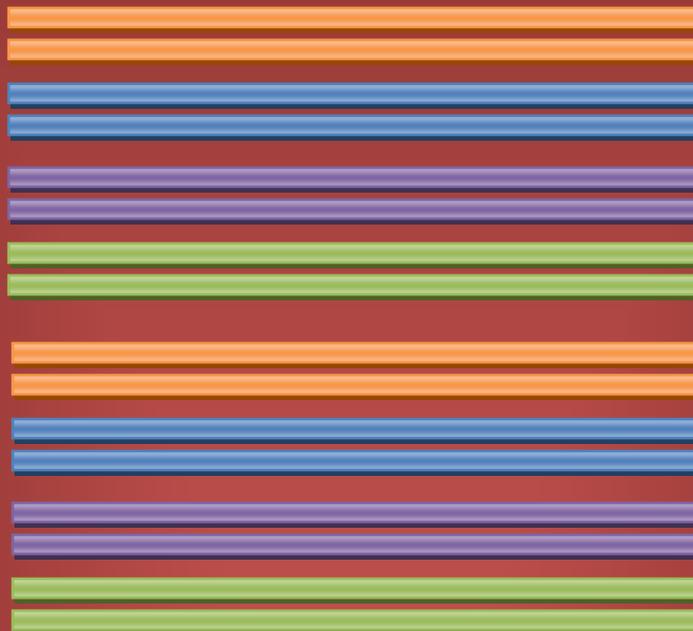


LE

GUIDE



LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

GUIDA OPERATIVA

a cura di Giovanni Rizzi



Progetto grafico Copertina

[Studi Notarili.IT](http://Studi.Notarili.IT)

[Portale Notarile Notaio.org](http://Portale.Notarile.Notaio.org)

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PROFILI OPERATIVI

(disciplina in vigore dal 29 marzo 2011)

A cura di Giovanni Rizzi

SOMMARIO	
<i>1. La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni</i>	2
<i>2 - Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento a titolo oneroso (cd. "presupposto oggettivo")</i>	9
<i>3 - Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento (cd. "presupposto traslativo")</i>	13
<i>4. Esclusioni dall'obbligo di dotazione</i>	22
<i>5. L'"Autodichiarazione" (paragrafo 9 Linee Guida)</i>	26
<i>6. Il requisito formale</i>	29
<i>7. Il trasferimento di edifici e la certificazione energetica. l'obbligo di consegna</i>	35
<i>8. Inderogabilità e/o derogabilità della disciplina in tema di certificazione energetica</i>	38
<i>9. Obbligo di dotazione, obbligo di consegna, menzioni in atto: sintesi conclusiva</i>	41
<i>10. Contenuto e caratteristiche dell'attestato di certificazione energetica - tecnico abilitato al rilascio</i>	44
<i>11. Contenuto e caratteristiche dell'attestato di qualificazione energetica</i>	55
<i>12. La legislazione regionale</i>	57
<i>13. Ruolo del notaio</i>	62

1. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI

LA NORMATIVA

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192**¹ con il quale è stata data attuazione alla **direttiva comunitaria 2002/91/CE** relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina dettata dal **dlgs 192/2005** è stata successivamente modificata dal **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al dlgs 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)²

Ulteriori modifiche ed integrazioni alla disciplina dettata dal *dlgs 192/2005* (come modificato dal *dlgs 311/2006*) sono state dettate:

- dal **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115**³ (da segnalare in particolare la disposizione **dell'art. 11**, *per la semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari al fine di incentivare interventi di riqualificazione energetica e di ricorso ad energie alternative*⁴ nonché la disposizione

¹ Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 222 del 23 settembre 2005 supplemento ordinario n. 158 ed è entrato in vigore l'8 ottobre 2005

² Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 26 del 1 febbraio 2007 supplemento ordinario n. 26/L ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2007

³ Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 154 del 3 luglio 2008 ed è entrato in vigore il 4 luglio 2008

⁴ **Così dispone l'art. 11 del dlgs 30 maggio 2008 n. 115:**

"Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o

dell'art. 18, per la disciplina transitoria da applicare nelle more dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 primo comma lett. a), b) e c) del dlgs 192/2005)

- dal **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133⁵** (l'art. 35 comma 2 bis di detto decreto legge, nel testo emendato in sede di conversione, ha disposto l'abrogazione dei commi terzo e quarto dell'art. 6 e dei commi ottavo e nono dell'art. 15 del dlgs 192/2005 facendo venir meno l'obbligo di ALLEGAZIONE dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi

dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e successive modificazioni, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che renda operativi i principi di esenzione minima ivi contenuti.

5. L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

6. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 351, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, finanziabili in riferimento alle dotazioni finanziarie stanziare dall'articolo 1, comma 352, della legge n. 296 del 2006 per gli anni 2008 e 2009, la data ultima di inizio lavori è da intendersi fissata al 31 dicembre 2009 e quella di fine lavori da comprendersi entro i tre anni successivi.

7. La costruzione e l'esercizio degli impianti di cogenerazione di potenza termica inferiore ai 300 MW, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti stessi, sono soggetti ad una autorizzazione unica, rilasciata dall'amministrazione competente ai sensi dell'articolo 8 del decreto legislativo 8 febbraio 2007, n. 20, nel rispetto delle normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, che costituisce, ove occorra, variante allo strumento urbanistico. A tale fine la Conferenza dei servizi è convocata dalla regione entro trenta giorni dal ricevimento della domanda di autorizzazione. Resta fermo il pagamento del diritto annuale di cui all'articolo 63, commi 3 e 4, del testo unico delle disposizioni legislative concernente le imposte sulla produzione e sui consumi e relative sanzioni penali e amministrative, di cui al decreto legislativo 26 ottobre 1995, n. 504, e successive modificazioni.

8. L'autorizzazione di cui al comma 6 è rilasciata a seguito di un procedimento unico, al quale partecipano tutte le amministrazioni interessate, svolto nel rispetto dei principi di semplificazione e con le modalità stabilite dalla legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di dissenso, purchè non sia quello espresso da una amministrazione statale preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, o del patrimonio storico-artistico, la decisione, ove non diversamente e specificamente disciplinato dalle regioni, è rimessa alla Giunta regionale. Il rilascio dell'autorizzazione costituisce titolo a costruire ed esercitare l'impianto in conformità al progetto approvato e deve contenere l'obbligo alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi a carico del soggetto esercente a seguito della dismissione dell'impianto. Il termine massimo per la conclusione del procedimento di cui al presente comma non può comunque essere superiore a centottanta giorni."

⁵ La legge di conversione è stata pubblicata nella G.U. n. 195 del 21 agosto 2008 supplemento ordinario n. 196 ed è entrata in vigore il 22 agosto 2008

a titolo oneroso nonché l'obbligo di CONSEGNA e/o MESSA A DISPOSIZIONE dell'attestato di certificazione energetica a favore del conduttore in caso di locazione, obblighi che erano previsti a pena di nullità del contratto, da far valere esclusivamente dall'acquirente o dal conduttore).

- **dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59⁶** (Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del dlgs 192/2005)

- dal **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009⁷** con il quale sono state approvate le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (da segnalare in particolare la disposizione **dell'art. 6** del decreto suddetto *per la disciplina della validità temporale dell'attestato di certificazione energetica*, la disposizione del **paragrafo 2** delle LINEE GUIDA, *per la definizione del campo di applicazione dell'attestato di certificazione energetica*, la disposizione del **paragrafo 7.5** delle LINEE GUIDA *per la certificazione di appartamenti in condomini*, la disposizione del **paragrafo 8** *per la disciplina della procedura di certificazione energetica*, la disposizione del **paragrafo 9** delle LINEE GUIDA *per la disciplina della autodichiarazione del proprietario nel caso di edificio di superficie non superiore ai 1000 mq. di scadente qualità energetica*)

- **dall'art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28⁸** che ha modificato la disposizione dell'art. 6 del dlgs 192/2005, inserendo dopo il comma 2bis un nuovo *comma 2ter*, che prevede uno specifico requisito formale da osservare in occasione della stipula dei contratti di compravendita e di locazione (*ossia l'inserimento di una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*) ed un nuovo *comma 2quater*, che prevede l'inserimento del dato energetico anche negli annunci commerciali di vendita e locazione, il tutto finalizzato a garantire un miglior "trasferimento delle informazioni in sede di compravendita e locazione"⁹

⁶ Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 132 del 10 giugno 2009 ed è entrato in vigore il 25 giugno 2009

⁷ Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed è entrato in vigore dal 25 luglio 2009

⁸ Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 71 del 28 marzo 2011 (suppl. ordinario n. 81) ed è entrato in vigore il 29 marzo 2011

⁹ **Così dispone l'art. 13 del D.lgs 3 marzo 2011 n. 28 (Certificazione energetica degli edifici):**

"1. Al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, comma 2, la lettera c) è sostituita dalla seguente:

«c) i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione; »

b) all'articolo 6, comma 1-bis, sono soppresse le parole: "con riferimento al comma 4";

c) all'articolo 6, dopo il comma 2-bis, sono inseriti i seguenti:

«2-ter. Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione

SCOPI

Scopo della "normativa sull'efficienza energetica" testè illustrata è di *stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di:*

- *favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica,*
- *contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto,*
- *promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico.*

Ruolo di primaria importanza, per il conseguimento degli scopi che si prefigge la suddetta "normativa sull'efficienza energetica", è stato riconosciuto proprio alla cd. "**certificazione energetica**", non solo come **strumento di controllo** "ex post" del rispetto, in fase di realizzazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8 comma 2 dlgs 192/2005), ma soprattutto come **strumento di "informazione" del proprietario e/o dell'acquirente** (art. 6 commi 1-1bis-1ter-1quater dlgs 192/2005) ritenendo il legislatore che una preventiva esauriente conoscenza dei *dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio nonché dei suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica*, costituisca presupposto imprescindibile per ottenere **un costante e graduale miglioramento delle prestazioni energetiche anche degli edifici già esistenti** (sia come **incentivo** per gli attuali proprietari a migliorare tali prestazioni per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato sia come incentivo per gli acquirenti di orientare gli interventi sul bene acquistato in via prioritaria proprio verso quegli interventi che possano in qualche modo consentire il "*contenimento dei consumi energetici*").

FUNZIONI

La legge, al riguardo, prevede due diversi "**attestati**" al fine della "*certificazione energetica*":

- **l'attestato di qualificazione energetica** la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al dlgs 192/2005 apportate dal **dlgs 29 dicembre 2006 n. 311**, chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di controllo** "ex post" del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici (*con riguardo agli interventi di cui all'art. 3 comma secondo dlgs 192/2005*), delle prescrizioni volte a mi-

si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater.

2-quater. Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

gliorarne le prestazioni energetiche (*art. 8 comma secondo dlgs 192/2005*); l'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA approvate con *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009*;

- l'attestato di certificazione energetica, già previsto e disciplinato nel testo originario del *dlgs 192/2005*, chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di "informazione" del proprietario e/o dell'acquirente** (*art. 6 commi 1-1bi-1ter-1quater*) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente gli elementi necessari per "valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica", l'attestato di certificazione energetica deve, inoltre, consentire "ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

E proprio per consentire tale "**confronto**" l'attestato di certificazione energetica deve "**classificare**" gli edifici e cioè attribuire a ciascun edificio una determinata "**classe energetica**" (*classe da contraddistinguere con una lettera dell'alfabeto dalla "A+" che individua gli immobili a maggior efficienza energetica alla lettera "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica*);

In questo senso si sono pronunciate anche le LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica approvate con *D.M. 26 giugno 2009 (paragrafo 7)* in base alle quali "l'attestato di certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è **strumento di orientamento del mercato** verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permette ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici."

L'attestato di certificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui agli schemi riportati negli allegati 6 (*per gli edifici residenziali*) e 7 (*per di edifici non residenziali*) delle suddette LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

L'attestato di certificazione energetica **si differenzia** dall'attestato di qualificazione energetica proprio per la necessità, prevista solo per il primo, dell'attribuzione della classe di efficienza energetica

I due attestati si distinguono, inoltre, anche per quanto riguarda le caratteristiche del "**certificatore**": infatti mentre **l'attestato di qualificazione energetica** può essere predisposto ed asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio "**non necessariamente estraneo alla proprietà** e quindi non necessariamente "terzo", **l'attestato di certificazione energetica**

dovrà, invece, essere rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quale dovranno essere garantiti **"la qualificazione e l'indipendenza"**

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere **ruoli e funzioni ben distinte** e non sono tra loro "fungibili".¹⁰

Peraltro chi è in possesso di un attestato di qualificazione energetica può utilizzare tale documento per **semplificare il rilascio** dell'attestato di certificazione energetica come espressamente riconosciuto dall'art. 6 comma 2 bis del *dlgs 192/2005*¹¹ nonché dal paragrafo 8 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA approvate con *D.M. 26 giugno 2009* ove si prevede:

i) che il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di certificazione energetica sulla base di un *attestato di qualificazione energetica* relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;

ii) che il soggetto certificatore è tenuto **ad utilizzare e valorizzare** l'attestato di qualificazione energetica esibito (ed i dati in essi contenuti).

iii) che l'attestato di qualificazione energetica, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario dello stesso, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e **riduce l'onere a carico del richiedente.**

Per il **perseguimento degli scopi** che la normativa in commento attribuisce alla certificazione energetica, tutti gli edifici che comportino un "consumo energetico" (*esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante*) debbono essere DOTATI **dell'attestato di certificazione energetica.**

Diversi sono, peraltro, i PRESUPPOSTI fissati dall'art. 6 commi 1, 1 bis, 1 ter ed 1 quater del *dlgs 192/2005* per il sorgere dell'obbligo di dotazione.

Si può distinguere tra:

- **PRESUPPOSTO DI CARATTERE OGGETTIVO** (legato a specifiche caratteristiche degli edifici inerenti l'epoca di costruzione o ristrutturazione, l'effettuazione di interventi di riqualificazione energetica per i quali ci si sia avvalsi o ci si intenda av-

¹⁰ in questo senso anche le LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica approvate con *D.M. 26 giugno 2009* (paragrafo 8):

"L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione, essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)"

¹¹ Così dispone l'**art. 6 comma 2 bis dlgs 192/2005**:

"Salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A"

valere di *incentivi e di agevolazioni di qualsiasi natura*, la natura "pubblica" del soggetto proprietario o detentore dell'immobile)

- **PRESUPPOSTO DI CARATTERE TRASLATIVO** (legato al trasferimento a titolo oneroso dell'edificio);

2 - GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA A PRESCINDERE DA UN LORO TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO (cd. "PRESUPPOSTO OGGETTIVO")

Alcuni edifici debbono essere dotati della certificazione energetica a PRESCINDERE da un loro trasferimento a titolo oneroso; si tratta in particolare

A) dei "NUOVI EDIFICI": ossia degli edifici *costruiti* in forza di *permesso di costruire o di denuncia di inizio attività* rispettivamente *richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005* (in caso di permesso di costruire è alla *data della richiesta* e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento) (art. 6 primo comma dlgs 192/2005)¹²

B) degli EDIFICI RADICALMENTE RISTRUTTURATI: ossia degli edifici *di superficie utile superiore a 1000 mq.* che siano stati *oggetto di interventi di*

¹² Ai sensi dell'art. 6 primo comma del dlgs 192/2005 l'**attestato di certificazione energetica** deve essere richiesto **per gli edifici di nuova costruzione**, tali dovendosi considerare, giusta quanto disposto dall'art. 2 primo comma lett b) dlgs 192/2005, gli edifici per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (ovviamente per gli interventi di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del dlgs in commento (**ossia dopo l'8 ottobre 2005**)

Nessun particolare problema sembra porsi per l'individuazione degli immobili di "nuova costruzione", fermo restando che è al **primo titolo edilizio** (quello in base al quale è stata autorizzata "ab origine" la costruzione) che bisogna fare riferimento.

Del tutto irrilevanti, ai fini della disciplina in commento, sono invece le **varianti** al progetto originario. Pertanto, qualora dopo la richiesta originaria fossero state presentate richieste **di varianti in corso d'opera** si dovrà far sempre riferimento alla data della presentazione **del progetto originario**. Ovviamente qualora si fosse trattato, più che di una variante in corso d'opera, della presentazione **di un nuovo progetto**, radicalmente diverso dal progetto originario, e sostitutivo del progetto originario, si dovrà, invece, fare riferimento alla data della nuova richiesta. In base a *consolidato orientamento giurisprudenziale*, **la variante** viene distinta dal nuovo progetto qualora comporti *variazioni quantitative e/o qualitative* rispetto al progetto originario, senza peraltro stravolgere il progetto originario e quindi senza toccare quelle che sono le caratteristiche sostanziali del progetto originario stesso: in sostanza si è in presenza di una variante quando la costruzione, nonostante le variazioni e le modifiche apportate in corso d'opera, può ancora ricondursi al progetto originario e, pertanto, ritenersi regolata dal primo titolo edilizio.

Non prevedendo, poi, la normativa in commento, eccezioni di sorta, deve ritenersi la regola in questione applicabile anche in caso di **abusi edilizi**, ossia di costruzioni realizzate (*costruite ex novo o radicalmente ristrutturate*) in assenza di titolo edilizio o in totale difformità. Pertanto se, a seguito di un *abuso "totale"*, la richiesta del rilascio del titolo edilizio in "sanatoria" fosse stata successiva alla data dell'8 ottobre 2005, benchè i lavori di costruzione o ristrutturazione fossero iniziati (abusivamente) o fossero stati eseguiti in totale difformità, in data precedente, l'edificio così realizzato dovrà considerarsi "nuovo edificio" (*con conseguente obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica*). Ovviamente se si trattasse non tanto di un *abuso "totale"* (costruzione o ristrutturazione integrale in assenza di titolo edilizio o in totale difformità) bensì di un **abuso "minore"** (ossia una variante a progetto debitamente e regolarmente autorizzato eseguita in assenza di titolo edilizio ovvero in totale difformità) tornerà applicabile la disciplina sopra illustrata per tutte le varianti in corso d'opera: sarà sempre alla data di presentazione del **primo progetto** che si dovrà fare riferimento per determinare l'applicabilità o meno dell'obbligo di dotazione.

ristrutturazione radicale in forza **di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività** rispettivamente **richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005**; per "ristrutturazione radicale" ai fini della disciplina in tema di certificazione energetica si intendono: a) *la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati*; b) *la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati* (art. 6 primo comma ed art. 3 secondo comma lett. a) dlgs 192/2005)¹³

¹³ In caso di interventi di "recupero edilizio" di edifici esistenti è prevista una **disciplina "differenziata"**, con diversi gradi di applicazione della normativa di cui al dlgs 192/2005 a seconda del tipo di intervento.

In particolare l'obbligo per il proprietario di **dotarsi dell'attestato di certificazione energetica** è previsto **solo nei casi** di:

- **ristrutturazione integrale** degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (dovendosi intendere per "involucro" l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano l'edificio);

- **demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati; (interventi che per comodità abbiamo qui definito di "ristrutturazione radicale")

Non vi è obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, invece, se l'edificio è oggetto di uno degli altri interventi edilizi previsti dall'art. 3 comma 2 del dlgs 192/2005 (alla lettera b ed alla lettera c) ossia in caso di:

- *ampliamento di edifici esistenti volumetricamente superiore al 20% dell'intero edificio (limitatamente all'ampliamento),*

- *ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici anche diversi da quelli sopra elencati*

In relazione a detti interventi edilizi, tra i quali possono farsi rientrare, ad esempio:

- *le ristrutturazioni interne comportanti anche aumento delle unità immobiliari;*

- *il mutamento di destinazione d'uso*

- *il recupero a fini residenziali dei sottotetti*

- *gli ampliamenti di fabbricati esistenti*

si applica la disciplina del dlgs 192/2005 relativamente all'obbligo del rispetto dei parametri e dei criteri costruttivi volti ad assicurare una migliore efficienza energetica ed un risparmio nei consumi e relativamente all'obbligo della presentazione, unitamente alla dichiarazione di fine lavori, dell'attestato di qualificazione energetica, **ma non anche la disciplina relativa alla dotazione dell'attestato di certificazione energetica.**

Non si esclude che qualche obiettiva difficoltà potrebbe porsi (specie per i Notai privi di competenze tecniche in materia edilizia) nell'individuare le fattispecie di "**ristrutturazione integrale**" che fanno sorgere l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di certificazione energetica a prescindere dal suo trasferimento a titolo oneroso (in quanto la fattispecie della ristrutturazione rilevante ai fini energetici **non coincide** con la fattispecie della ristrutturazione edilizia rilevante ai fini urbanistici, così come disciplinata dagli artt. 3 e 10 D.P.R. 380/2001 - Testo Unico in materia edilizia). La norma in commento, peraltro, pone determinate specifiche condizioni:

- la ristrutturazione deve coinvolgere, in maniera "**integrale**" **gli elementi edilizi costituenti l'involucro degli edifici**: deve trattarsi, pertanto, di interventi "radicali" che incidono sull'intero involucro esterno dell'edificio, copertura, mura perimetrali, infissi, ossia su quegli elementi strutturali che se eseguiti con particolari accorgimenti di carattere tecnico, possono condurre a significativi risparmi energetici ed ad una migliore prestazione energetica dell'edificio. Debbono pertanto escludersi dall'ambito di applicazione della norma in commento, interventi parziali e settoriali, tali da non poter incidere in maniera significativa sulle prestazioni energetiche (ad esempio rifacimento della sola copertura, sostituzione di soli infissi, manutenzione delle pareti, ecc. ecc.) ovvero interventi non incidenti sull'involucro esterno dell'edificio (ad esempio ristrutturazioni "interne" ad edifici o a singole unità immobiliari)

- l'intervento deve riguardare **edifici di superficie utile superiore a 1000mq**; non è sufficiente, per rientrare nell'ambito di applicazione della norma in commento, la ristrutturazione di una porzione

C) degli EDIFICI "AGEVOLATI": ossia degli edifici sui quali siano stati eseguiti, **successivamente al 1 gennaio 2007, interventi** finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche **per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura**, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti. (art. 6 comma 1 ter dlgs 192/2005)¹⁴

D) degli EDIFICI "PUBBLICI": ossia degli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali DOPO il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti **relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione**. (art. 6 comma 1 quater dlgs 192/2005)¹⁵

dell'intero immobile (ad esempio di un appartamento in un edificio condominiale), ma la ristrutturazione deve riguardare l'intero edificio e lo stesso deve avere una superficie utile superiore a 1000mq.

- l'intervento potrà anche consistere nella **demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti purchè sempre di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati. Si tratta di una fattispecie, la **demolizione e successiva ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria**, che il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) definisce come intervento di "ristrutturazione edilizia".

Da segnalare che secondo le definizioni ricavabili dall'Allegato A al dlgs 192/2005:

- **per involucro edilizio** si intende l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio;

- **per superficie utile** si intende la superficie netta calpestabile di un edificio (nel calcolo si tiene conto solo della superficie della struttura edificata esclusi cortili o aree esterne di pertinenza).

¹⁴ Benchè la norma (art. 6 comma 1ter dlgs 192/2005) faccia riferimento ad "agevolazioni di qualsiasi natura" deve trattarsi di agevolazioni comunque finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. Si pensi, al riguardo, alle varie agevolazioni, sotto forma di detrazioni fiscali, introdotte dalla **legge 27 dicembre 2006 n. 296 (finanziaria per il 2007)** e confermate dalla **legge 24 dicembre 2007 n. 244 (finanziaria per il 2008)** (quest'ultima legge, peraltro, ha escluso la necessità di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica per poter fruire delle detrazioni fiscali IRPEF previste per il caso di **sostituzione degli infissi e serramenti** e per **l'installazione di pannelli solari**)

La dotazione dell'attestato di certificazione energetica invece non è, invece, necessaria per accedere ad altre agevolazioni (ad esempio alle agevolazioni prima casa in caso di compravendita)

¹⁵ In particolare è previsto (art. 6 comma 1 quater dlgs 192/2005) che, a decorrere dal 1 luglio 2007, tutti i contratti, **nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione** relativi **a edifici pubblici** ovvero nei quali figura comunque come committente un **sogetto pubblico**, debbono prevedere la **predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio** o dell'unità immobiliare interessata entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica. Ai sensi dell'art. 1 comma 1 quater dlgs 192/2005 l'obbligo di dotazione **dell'attestato di certificazione energetica** sussiste non solo per gli edifici di proprietà di un soggetto pubblico (Stato, Enti pubblici territoriali, Enti pubblici economici, ecc.) ma anche per gli edifici che **siano comunque detenuti o utilizzati da un soggetto pubblico** (a titolo di locazione o di comodato) posto che la norma ricollega l'obbligo di dotazione alla circostanza che successivamente al 1 luglio 2007 sia stato stipulato un nuovo contratto o venga rinnovato il contratto **relativo alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione** e relativo a edifici non solo di proprietà pubblica ma anche nei quali **figuri comunque come committente un soggetto pubblico** (che per l'appunto detenga e comunque utilizzi a qualsiasi titolo l'edificio medesimo).

Peraltro l'obbligo di dotazione non riguarda gli edifici pubblici o tutti gli edifici detenuti da soggetti pubblici a partire dal 1 luglio 2007: la disposizione in commento, infatti, subordina l'obbligo di dotazione alla circostanza che dopo il 1 luglio 2007 sia stato rinnovato ovvero sia stato stipulato un nuovo contratto relativo alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione.

Tutti questi edifici, pertanto, dovrebbero essere già dotati della certificazione energetica nel momento in cui il proprietario procede al loro trasferimento a titolo oneroso.

3 - GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN OCCASIONE DEL TRASFERIMENTO (cd. "PRESUPPOSTO TRASLATIVO")

Debbono, invece, essere dotati della certificazione energetica IN OCCASIONE di un trasferimento a titolo oneroso (per cui detto trasferimento costituisce **il presupposto** stesso dell'obbligo di dotazione) i cd. "**FABBRICATI PREESISTENTI**": ossia tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione) che comportino un "*consumo energetico*" e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo 2) sub A, sub B, sub C e sub D. (*art. 6 comma 1 bis dlgs 192/2005*)

L'art. 6 comma 1 bis dlgs 192/2005 prevedeva per i cd. **FABBRICATI PREESISTENTI diversi termini** per la decorrenza dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica a seconda della tipologia e della superficie utile dell'edificio; più precisamente, in base alla surrichiamata disposizione, l'immobile oggetto di trasferimento a titolo oneroso doveva essere DOTATO dell'attestato di certificazione energetica con le seguenti decorrenze:

a) **a decorrere dal 1° luglio 2007**, per quanto riguardava gli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

b) **a decorrere dal 1° luglio 2008**, per quanto riguardava gli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;

c) **a decorrere dal 1° luglio 2009** per quanto riguardava le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

DAL 1 LUGLIO 2009, pertanto, TUTTI i cd. "FABBRICATI PREESISTENTI", comportanti un consumo energetico (*ad eccezione dei fabbricati esclusi dall'ambito di applicazione della certificazione energetica di cui in appresso*), debbono essere DOTATI dell'ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA in occasione di un atto di **trasferimento a titolo oneroso**.

Trattasi, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

Compravendita	
Permuta	<i>Quando tra i beni permutati vi sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
Assegnazioni di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci	<i>Essendo previsto a carico dei soci l'obbligo di versamenti di somme a favore della</i>

	<i>cooperativa a titolo di corrispettivo per l'assegnazione, l'operazione va ricondotta, agli effetti della disciplina sulla certificazione energetica, nella categoria degli atti traslativi a titolo oneroso; diversa è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" di tale atto</i>
Datio in solutum	<i>Quando in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
Transazione	<i>Se per comporre o per prevenire la controversia si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
Conferimento di edifici in società	
Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di receso di socio, ecc.)	<i>Diversa, invece, è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" dell'atto di liquidazione a seguito di scioglimento argomentando ex art. 2283 c.c.</i>
Costituzione di rendita vitalizia e vitalizio "alimentare"	<i>Se a fronte della costituzione della rendita o dell'assunzione dell'obbligo di assistenza si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
Cessione o conferimento in società di azienda	<i>Se si tratta di azienda comprendente tra i beni aziendali degli edifici che comportino "consumo energetico"</i>
Decreto di trasferimento a seguito di procedura esecutiva	<i>Si ritiene che l'obbligo di DOTAZIONE dell'attestato di certificazione energetica sussista anche nel caso di trasferimento a seguito di procedura esecutiva; infatti anche in questo caso si è in presenza di un fenomeno traslativo a titolo oneroso, con immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto dell'acquirente ad una completa informazione dello "status energetico" dell'edificio. <i>Si ritiene, peraltro, che l'obbligo di dotazione riguardi le procedure apertesesi dopo</i></i>

	<i>l'8 ottobre 2005, non potendo la disciplina dettata dal dlgs 192/2005 ritenersi applicabile retroattivamente anche a procedure apertesesi prima della sua entrata in vigore.</i>
--	--

La disposizione dell'art. 6 comma 1bis dlgs 192/2005 prescrive, per i cd. "FABBRICATI PREESISTENTI" l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestazione di certificazione energetica "in caso di trasferimento a titolo oneroso" senza peraltro precisare il diritto oggetto dell'atto traslativo.

Nel silenzio del legislatore al riguardo, deve ritenersi applicabile la normativa in tema di dotazione della certificazione energetica:

- sia nel caso di trasferimento **della piena o della nuda proprietà** che di trasferimento di **altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione).
- sia nel caso di costituzione che nel caso di rinuncia (ovviamente a titolo oneroso) di **diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione).
- sia nel caso di cessione dell'intera proprietà che nel caso di cessione di una **quota di comproprietà**

Deve ritenersi sussistente l'obbligo di DOTAZIONE anche nel caso di trasferimento della **proprietà superficiale** di edificio già costruito; va invece escluso tale obbligo nel caso di costituzione del **diritto di superficie**, non sussistendo ancora in questo momento un edificio per il quale possa essere rilasciata la certificazione energetica (salvo quanto stabilito dalla legge finanziaria per il 2008 per gli edifici successivi al 1 gennaio 2009)¹⁶

Resta, invece, **escluso l'obbligo di dotazione**, nel caso in cui il cd. "FABBRICATO PREESISTENTE" costituisca oggetto di **atti traslativi a titolo gratuito** o comunque **non a titolo oneroso**, ovvero in caso di **atti senza effetti traslativi**.

Trattasi, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

Donazione	<i>L'esclusione vale per ogni tipo di donazione e quindi anche per la donazione remuneratoria e per la donazione modale,</i>
------------------	--

¹⁶ Così dispone l'art. 1 comma 288 legge 24 dicembre 2007 n. 244:

"A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche".

	<i>per le quali potrebbe ravvisarsi una sorta di "corrispettività", mancando anche per tali atti di donazione la sollecitazione del mercato immobiliare</i>
Patto di famiglia <i>(con il quale si trasferisca un'azienda comprendente edifici ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di edifici)</i>	<i>Il patto di famiglia è considerato dalla dottrina prevalente "atto a titolo gratuito" (il beneficiario a fronte dell'acquisizione dell'azienda o della partecipazione societaria è tenuto a liquidare i legittimari, nulla dovendo invece corrispondere al disponente) e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso</i>
Fondo patrimoniale	<i>Si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso. Va escluso l'obbligo di dotazione anche nel caso di fondo patrimoniale comportante trasferimento della proprietà dell'immobile a favore dei coniugi, in quanto qualificabile come atto a titolo gratuito</i>
Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)	<i>Si tratta di convenzione matrimoniale, riconducibile alla categoria delle liberalità indirette, e come tale non riconducibile alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso</i>
Comodato	<i>Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi".</i>
Trust	<i>Deve essere esclusa per il TRUST la natura di atto traslativo a titolo oneroso, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee (che avviene a titolo "fiduciario" senza corrispettivo) sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali (che avviene in attuazione degli scopi del trust</i>

	senza corrispettivo alcuno a carico dei beneficiari)
Divisione senza conguagli	Certamente è da escludere l'obbligo di DOTAZIONE per le divisioni per le quali NON sono previsti conguagli tra le parti, data la natura dichiarativa e non costitutiva della divisione (secondo la ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti). Più cautela, invece, è consigliabile per il caso di divisioni con conguagli, specie se in presenza di conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale con collegata cessione di quota.
Locazione	Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi". Prima della entrata in vigore del DL. 112/2008 era previsto, che, nel caso di locazione , l'attestato di certificazione energetica doveva essere messo a disposizione del conduttore o doveva allo stesso essere consegnato in copia dichiarata conforme all'originale. Tale obbligo è stato abrogato. Per i fabbricati preesistenti, peraltro, l'obbligo di consegna o di messa a disposizione scattava solo qualora l'edificio fosse già dotato della certificazione energetica. Anche prima del DL 112/2008, per i "fabbricati preesistenti" l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica sorgeva solo in caso di loro "trasferimento a titolo oneroso" e non anche nel caso di loro locazione .
Leasing	Va escluso per la locazione finanziaria l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, trattandosi di contratto privo di effetti traslativi.

Affitto di azienda (comprendente tra i beni aziendali degli edifici)	<i>In caso di affitto di azienda (comprendente tra i beni aziendali degli edifici) va escluso l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, trattandosi di contratto privo di effetti traslativi.</i>
Identificazione catastale	<i>Atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso</i>
Costituzione di ipoteche	<i>Deve ritenersi escluso l'obbligo di DOTAZIONE nel caso di costituzione di ipoteca: l'ipoteca infatti ha funzione solo di garanzia e l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà non è legato alla volontà delle parti ma ad una azione giudiziaria di esecuzione.</i>
Costituzione di servitù (e relative rinunce)	<i>Deve ritenersi escluso l'obbligo di DOTAZIONE nel caso di costituzione di servitù non trattandosi di atto ad effetti traslativi, comportante "sollecitazione del mercato immobiliare". Con la servitù, infatti, viene imposto un "peso" a carico di un immobile a servizio di altro immobile. Manca, invece, l'immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto dell'acquirente ad una completa informazione dello "status energetico" dell'edificio.</i>
Fusione e scissione societaria	<i>Deve essere escluso l'obbligo di DOTAZIONE nel caso della fusione e della scissione, pur in presenza di edifici nel patrimonio dell'incorporata o nel patrimonio destinato alla beneficiaria. La riforma del diritto societario ha definitivamente confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi delle operazioni di fusione e scissione, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la lo-</i>

	<i>ro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo (in questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637)</i>
Trasformazioni societarie	<i>Non vi è alcun dubbio che simili operazioni attengono alla disciplina dell'organizzazione e della struttura societaria, e non hanno assolutamente effetti traslativi (con l'eccezione, probabilmente, della trasformazione eterogenea da ovvero in comunione di azienda)</i>
Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie di immobili	<i>In questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili (beni di "secondo grado")</i>

Il preliminare

Trattasi di atto ad effetti obbligatori, privo di effetti traslativi e come tale escluso dall'ambito di applicazione dell'art. 6 comma 1 bis del dlgs 192/2005.

Pertanto nel caso di stipula di un preliminare **dovrebbe essere escluso l'obbligo di dotazione** per i cd "fabbricati preesistenti".

Tuttavia se si ha riguardo alla ratio della normativa (e cioè all'esigenza di assicurare all'acquirente una completa informazione circa lo status energetico dell'edificio, allo scopo di ottenere risparmi energetici) appare evidente come sia al momento della stipula del preliminare che il potenziale acquirente deve essere messo a conoscenza dei consumi e dell'efficienza energetica dell'immobile in vendita.

Si tratta infatti di circostanze che non possono non avere **diretta influenza sul consenso e sulle condizioni** dello stipulando contratto preliminare (ed in primis sulla determinazione del prezzo). Conoscere tali circostanze solo al momento del definitivo potrebbe essere troppo tardi per il promissario acquirente ed impedire allo stesso di orientare le sue scelte su altri immobili.

La scelta legislativa di escludere proprio il preliminare dal novero degli atti la cui stipula fa sorgere l'obbligo di dotazione della certificazione energetica (da mettere a disposizione del futuro proprietario) appare quindi **poco coerente** con quelli che sono gli obiettivi che la normativa si prefigge di raggiungere con l'attività di "informazione".

Da ciò nasce l'esigenza di **"anticipare"** il momento della dotazione della certificazione energetica sin dal momento della **stipula del preliminare**, e ciò al fine di ovviare a tutte le conseguenze negative sopra evidenziate. La stipula di un preliminare **"completo"** e tale da disciplinare tutti gli aspetti che si possono presentare in

un trasferimento immobiliare, tra i quali anche gli aspetti relativi alla prestazione energetica dell'edificio, è condizione essenziale per garantire il "buon fine" dell'intera vicenda contrattuale destinata a sfociare nella stipula del contratto "traslativo".

Tale esigenza sembra aver, oggi, trovato anche un "conforto" normativo, e ciò a seguito dell'entrata in vigore del dlgs 3 marzo 2011 n. 28 e più precisamente con l'introduzione nell'art. 6 del dlgs 192/2005 del nuovo comma 2 quater, che così dispone: "Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Dal 1 gennaio 2012, pertanto, chiunque intenda mettere in vendita un edificio, e voglia pubblicizzare tale sua intenzione mediante annunci commerciali (di qualsiasi tipo non facendo la norma distinzioni di sorta) dovrà necessariamente dotarsi dell'attestato di certificazione al fine di poter riportare nell'annuncio stesso l'indice di prestazione energetica desumibile dall'attestato stesso (salva la possibilità di ricorrere alla "autodichiarazione" ricorrendo le condizioni di cui al paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, nel qual caso nell'annuncio si dovrà riportare quale classe energetica di appartenenza la classe "G" e l'indicazione che i costi per la gestione energetica sono molto alti).

Ovviamente, se dal 1 gennaio 2012 vi è l'obbligo di inserire negli annunci commerciali di vendita di edifici l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica, sarebbe quantomeno incongruo se gli stessi dati non dovessero essere inseriti anche nel contratto preliminare che venisse stipulato a seguito delle trattative avviate con l'annuncio stesso.

La derogabilità dell'obbligo di dotazione

Ci si è chiesti se la disciplina in tema di dotazione della certificazione energetica **sia o meno derogabile** dalle parti. In pratica possono le parti convenire di **non dotare** un determinato immobile della certificazione energetica?

La questione si pone, ovviamente, **solo per i "fabbricati preesistenti"** posto che per i "nuovi edifici" e per gli "edifici radicalmente ristrutturati" la certificazione energetica è dal 1 gennaio 2008 condizione per il rilascio del **certificato di agibilità** (e stante la specifica sanzione amministrativa a carico del costruttore per la mancata dotazione dell'attestato di certificazione energetica) mentre per i "fabbricati agevolati" è condizione per poter fruire delle agevolazioni (sgravi fiscali o contributi) richieste. Per queste tipologie edilizie, pertanto, la mancata dotazione comporta delle **conseguenze negative** (il mancato rilascio dell'agibilità, la applicazione della sanzione amministrativa, la mancata concessione dell'agevolazione) per

evitare le quali il venditore/costruttore sarà comunque indotto a rispettare la disciplina di legge.

Ma per i "fabbricati preesistenti" lo strumento previsto per indurre il venditore ad osservare la disciplina in tema di dotazione della certificazione energetica era **l'obbligo di allegazione** all'atto traslativo (*a pena di nullità relativa*) (*non per nulla l'obbligo di dotazione per tali fabbricati sorge nel momento stesso in cui viene posto in essere un atto traslativo*); ma abrogato l'obbligo di allegazione è venuta meno ogni ragione (*sia in termini di sanzione da evitare che in termini di incentivo o di agevolazione da non perdere*) per indurre il venditore a dotare l'immobile in vendita della certificazione energetica. Pertanto è più che legittimo chiedersi se, venuto meno l'obbligo di allegazione (*con relativa sanzione della nullità relativa*), anche la disciplina in tema di dotazione, nel caso di "fabbricati preesistenti", possa essere derogata, su accordo di entrambe le parti.

Al riguardo si ritiene che debba **escludersi la derogabilità dell'obbligo di dotazione**, stante gli interessi pubblici sottesi alla normativa dettata dal *dlgs 192/2005*. L'obbligo di dotazione, infatti, non mira solo a tutelare gli interessi delle parti (*ed in particolare dell'acquirente ad una completa informazione sullo status energetico degli immobili*) ma mira anche, e soprattutto, a perseguire **un interesse generale**: quello volto ad ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche e quindi un contenimento dei consumi. Infatti *l'art. 3, primo comma, del dlgs 192/2005* stabilisce:

" *Salve le esclusioni di cui al comma 3, il presente decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:*

a)

b)

c) *alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6".*

4. ESCLUSIONI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE

SONO ESCLUSI dall'obbligo di dotazione:

4.1 per espressa previsione di legge

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3 ultimo comma lett. c) del dlgs 192/2005

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflu energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3 ultimo comma lett. b) del dlgs 192/2005. Si ritiene, peraltro, che l'esclusione sia limitata ai soli ambienti destinati all'attività produttiva industriale, artigianale o agricola che siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflu energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; l'esclusione invece **non riguarderebbe** quelle porzioni del maggior fabbricato produttivo eventualmente adibite ad uffici, alloggio del custode, mensa, servizi e assimilabili, qualora siano dotate di autonomi impianti di riscaldamento o raffrescamento ovvero siano scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

In relazione al disposto *dell'art. 3 ultimo comma lett. a) del dlgs 192/2005*, nel caso di vincolo culturale o paesaggistico, si ritiene che la dotazione *dell'attestato di certificazione energetica* sia SEMPRE NECESSARIA (verificandosi, ovviamente i presupposti di cui all'art. 6 commi 1, 1bis, 1ter e 1 quater dlgs 192/2005) e che l'esclusione prevista dal succitato *art. 3 ultimo comma lett. a)* di fatto non operi MAI. Infatti è esclusa l'applicazione del *dlgs 192/2005* per gli **edifici soggetti a vincolo culturale e per gli edifici soggetti a vincolo paesaggistico** SOLO nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni della normativa in commento "*implicherebbe una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici*" (e ciò a seguito della modifica introdotta dal *dlgs 311/2006*). Ma solo nel caso in cui vengano eseguiti degli interventi edilizi o vengano eseguiti degli interventi sugli impianti (ad esempio nel caso di ristrutturazione di tali immobili), il rispetto delle prescrizioni "tecniche" del *dlgs 192/2005*, che impongono specifiche modalità di esecuzione delle opere finalizzate al contenimento dei consumi, potrebbero portare ad *una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili*. Una simile alterazione non è neppure ipotizzabile, invece, nel caso di applicazione delle disposizioni in tema di certificazione energeti-

ca. Che alterazione potrebbe mai derivare ad un edificio dall'adempimento dell'obbligo di dotazione *dell'attestato di certificazione energetica*? Pertanto per la fattispecie considerata *dall'art. 3 primo comma lett. c) dlgs 192/2005* (ossia per la "certificazione energetica degli edifici") non opera mai la causa di esclusione di cui al successivo terzo comma medesimo *art. 3 lett. a) dlgs 192/2005* non comportando mai il rispetto delle prescrizioni del dlgs 192/2005 in tema di certificazione energetica *una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili*.

4.2 per espressa previsione delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica

c) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc., (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico) (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009*)

4.3 per interpretazione sistematica della normativa vigente (dovendosi in particolare escludere la necessità della certificazione per tutti quegli edifici o manufatti che **non comportino consumi energetici** ovvero i cui consumi energetici **siano del tutto irrilevanti**, in relazione alle loro caratteristiche o destinazioni d'uso ovvero in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati):

d) gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportino un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie); per questi edifici l'esclusione può fondarsi anche sul disposto del *paragrafo 2* secondo comma delle *Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009*, posto che l'elencazione degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione ivi contenuta non è tassativa e l'esclusione ivi prevista deve ritenersi estensibile anche a quegli edifici e/o manufatti assimilabili a quelli espressamente menzionati.

e) gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (*ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o*

addirittura senza impianti); per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione della certificazione energetica appare infatti del tutto superflua in relazione agli scopi alla stessa riconosciuti dalla *Linee Guida Nazionali*.

f) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del dlgs 192/2005 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.)

g) i fabbricati "al grezzo"; si ritiene che l'obbligo di dotazione riguardi solamente **edifici già ultimati** in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, completi **di impianti** e di tutte quelle finiture (ad esempio i serramenti) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche. Tutto ciò troverebbe conferma:

- sia nella disposizione dell'art. 6 comma 1 dlgs 192/2005, là dove si stabilisce che i "nuovi edifici" "sono dotati, **al termine della costruzione** ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica"

- sia nella disposizione dell'art. 2 primo comma, dlgs 192/2005, là dove, nel definire gli edifici e gli elementi costitutivi degli stessi, si fa espresso riferimento, oltre che alle strutture edilizie esterne ed interne, anche **a tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al loro interno**.

Resta salva la particolare disciplina dettata dalla legge finanziaria per il 2008 per gli edifici successivi al 1 gennaio 2009¹⁷; l'art. 1 comma 288 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, infatti, stabilisce che, a decorrere dall'anno 2009, il **rilascio del permesso di costruire** è subordinato alla **certificazione energetica dell'edificio**, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005. In base alla norma in commento la dotazione della certificazione energetica, **a partire dal 1 gennaio 2009**, deve addirittura **precedere la costruzione dell'edificio** (e quindi dovrà essere redatta sulla base del progetto predisposto) in

¹⁷ **Art. 1 comma 288 legge 24 dicembre 2007 n. 244:**

"A decorrere dall'anno 2009, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, il rilascio del permesso di costruire è **subordinato alla certificazione energetica dell'edificio**, così come previsto dall'articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche".

quanto alla sua presentazione è subordinato il rilascio del permesso di costruire. A sua volta il successivo *art. 2 comma 282 della medesima legge 244/2007* subordina il rilascio del certificato di agibilità alla presentazione della certificazione energetica. **Dal 1 gennaio 2009** tale disposizione si "*incrocerà*" con quella **dell'art. 1 comma 288** sopra ricordata, per cui sarà necessario predisporre la certificazione energetica sia prima di iniziare la costruzione (*sulla base del progetto presentato*) e ciò al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire, che al termine della costruzione (*con riferimento all'edificio effettivamente realizzato*) e ciò al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità.

5. L'“AUTODICHIARAZIONE” (paragrafo 9 Linee Guida)

Il paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica (approvate con *D.M. 26 giugno 2009*)¹⁸ prevede una sorta di **“semplificazione”**, consistente in un’AUTODICHIARAZIONE, per evitare costi al venditore nel caso di immobili (normalmente vetusti) costruiti in epoche nelle quali non ci si poneva alcun problema in tema di *“efficienza energetica”* e che quindi, molto presumibilmente, risultano essere di **scadente qualità energetica**. In questo caso si è ritenuto *“inutile”* e oltremodo dispendioso per il proprietario dover ricorrere ad un tecnico per ottenere una certificazione che attesti uno *“status energetico”* comunque scadente. Si è, pertanto, ritenuto di dover concedere al proprietario la possibilità di rilasciare, in sostituzione della certificazione energetica, un’apposita dichiarazione attestante che l’immobile appartiene alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (*la classe “G”*) e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell’edificio sono molto alti.

Riteniamo che la disposizione in esame voglia prescindere da un effettivo accertamento della categoria energetica da parte del proprietario/autodichiarante, così che a detta autodichiarazione si possa ricorrere anche in presenza di edifici che potrebbero rientrare (se *“certificati”*) in altre categorie diverse dalla *“G”* (*“F”, “E”, ecc.*). In caso contrario, posto che i proprietari, nella maggior parte dei casi, non sono in possesso delle cognizioni tecniche necessarie e dovrebbero pertanto far ricorso ad un professionista abilitato, verrebbe meno la ragione stessa che sta alla base della disposizione di semplificazione in commento.

Ovviamente, *quando non sia evidente e fuori dubbio che l’edificio*, per le sue condizioni, *ricade in categoria “G”*, per avvalersi di questa autodichiarazione, in luogo della certificazione, il proprietario finisce col penalizzarsi, attribuendo all’immobile una categoria (*quella “G”*) peggiore di quella che potrebbe risultare dalla certificazione energetica. E tutto ciò inciderà sull’appetibilità commerciale e quindi sul valore del bene: si tratterà, per il proprietario, di una semplificazione con penalizzazione commerciale. Un prezzo da pagare per la semplificazione (*il proprietario dovrà valutare di volta in volta il rapporto tra riduzione del valore commerciale del bene e*

¹⁸ Il **paragrafo 9 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009** così dispone:

“Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m² e ai soli fini di cui al comma 1bis, dell’articolo 6, del decreto legislativo, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell’acquirente, il proprietario dell’edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell’immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- l’edificio è di classe energetica G;

- i costi per la gestione energetica dell’edificio sono molto alti;

Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.”

risparmio dei costi per la certificazione)

L'autodichiarazione, quindi, non potrà che attestare l'appartenenza dell'immobile alla categoria "G", ossia alla peggiore delle classi energetiche, e ciò per *"mantenere la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente"* così come prescrive la disposizione in commento. In pratica l'appartenenza dell'edificio in vendita all'una o all'altra delle classi del sistema di certificazione non può risultare da una dichiarazione di parte, ma solo ed esclusivamente da una certificazione rilasciata da tecnico abilitato. In mancanza di tale certificazione **si deve presumere** che l'edificio sia di scadente qualità energetica ed appartenga alla **classe "G"** ossia alla più bassa della scala. L'acquirente, pertanto, non potrà neppure essere indotto a ritenere che l'edificio in vendita appartenga ad una classe superiore alla "G" se non gli viene consegnata una specifica certificazione rilasciata da tecnico abilitato. In tal modo, col dichiarare che l'edificio è in classe **"G"**, ai fini della dispensa dall'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, viene sempre garantita *"una corretta informazione dell'acquirente"*.

La disposizione in commento (*paragrafo 9 delle Linee Guida*) pone peraltro delle condizioni per avvalersi della AUTODICHIARAZIONE:

a) deve necessariamente trattarsi dei cd. **"FABBRICATI PREESISTENTI"** (ossia di fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto *PRIMA dell'8 ottobre 2005*). Infatti la disposizione in commento prevede la autodichiarazione *"ai soli fini di cui al comma 1bis dell'art. 6 del dlgs 192/2005"* che appunto riguarda specificatamente i *"fabbricati preesistenti"*. Tutto ciò ha una logica se si tien conto per per i fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto DOPO l'8 ottobre 2005 la normativa vigente impone il rispetto di specifiche prescrizioni volte a garantire un'ottimale efficienza energetica (detti fabbricati pertanto dovrebbero rientrare in categoria non inferiore alla "C")

b) deve trattarsi di **"edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq."** ; al riguardo si precisa:

- che per **"edificio"**, ai fini della disposizione in commento, si deve intendere sia l'intero fabbricato che le parti di fabbricato progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stati (*come ad esempio gli appartamenti in edifici condominiali, le villette in complessi "a schiera", ecc.*), stante la definizione di "edificio" contenuta *nell'art. 2 primo comma lett. a) del dlgs 192/2005*¹⁹; si ritiene,

¹⁹ Così dispone **l'art. 2 (comma 1 lett. a) del dlgs 192/2005:**

"1. Ai fini del presente decreto si definisce:

*a) "edificio" è un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; **il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizza-***

inoltre, che se nello stesso atto vengono trasferiti più "edifici" (*ad esempio più appartamenti ricompresi nello stesso edificio condominiale*) il limite di "1000 mq" vada riferito a ciascun singolo edificio e si potrà ricorrere alla AUTODICHIARAZIONE qualora ciascun singolo "edificio" abbia una superficie inferiore o uguale a 1000 mq, anche se nel loro complesso, superano i 1000 mq.

- che per "**superficie utile**", ai fini della disposizione in commento, si deve intendere "*la superficie netta calpestabile di un edificio*" stante la definizione di "superficie utile" contenuta nel *comma 38 dell'Allegato A del dlgs 192/2005*

Verificandosi le condizioni di cui sopra il proprietario dell'edificio, **consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile**, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso **una sua dichiarazione** in cui afferma che:

- ***l'edificio è di classe energetica G;***

- ***i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti;***

Deve escludersi che per detta dichiarazione sia richiesta la forma della "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*" in quanto non richiesta dalla disposizione in commento (e quando per determinate dichiarazioni è stata prescritta la forma della "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*" lo si è richiesto in maniera espressa)

Entro **quindici giorni** dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne deve trasmettere copia al competente ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

Circa le **modalità redazionali** si potrà procedere:

- sia mediante ricezione della dichiarazione del venditore nel corpo dell'atto di vendita (copia dell'atto dovrà poi essere inviata al competente ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio)

- sia mediante apposita dichiarazione scritta, da redigersi in duplice originale, uno da allegarsi all'atto di vendita e l'altro da inviare al competente ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

te come unità immobiliari a sé stanti;

6. IL REQUISITO FORMALE

L'art. 6, c. 3, dlgs 192/2005 (nel testo originario), così disponeva: "Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, **detto attestato è allegato** all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata".

A sua volta l'art. 15, c. 8, del dlgs 192/2005 stabiliva che: "In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, **il contratto è nullo**. La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente".

Entrambe le norme suddette sono state ABROGATE dall'art. 35, c. 2bis, decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 nel testo emendato in sede di conversione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133²⁰.

Pertanto a seguito delle modifiche apportate al dlgs 192/2005 dal D.L. 112/2008 convertito con legge 133/2008 NON è più previsto l'obbligo di ALLEGAZIONE della certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso, obbligo che era previsto a pena di nullità (relativa) del contratto.

L'art. 13 dlgs 3 marzo 2011 n. 28 ha "colmato" il vuoto lasciato dall'abrogazione disposta dalla legge 133/2008, inserendo la disposizione dell'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005 e prescrivendo, in sostituzione dell'abrogato obbligo di allegazione, un nuovo specifico **requisito formale** da osservare nei contratti di compravendita e di locazione: attualmente in detti atti deve essere inserita una apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Ambito applicativo della norma (... gli atti traslativi):

La norma limita, testualmente, la prescrizione del requisito formale, *tra gli atti traslativi, al solo atto di compravendita*.

Non è chiaro perché il legislatore abbia fatto riferimento al solo atto di compravendita e non anche agli altri atti traslativi a titolo oneroso, che, comunque, con riguardo ai cd. "fabbricati preesistenti", fanno sorgere, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica. Se "**ratio**" dell'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, è quella di avere un riscontro testuale della circostanza che l'acquirente abbia ricevuto una completa informazione circa la prestazione e l'efficienza energetica dell'edificio, supportata dalla relativa documentazione, al fine di garantire quel "trasferimento delle informazioni in sede di compravendita" cui fa riferimento l'art. 1, c.2, lett c,

²⁰ Così dispone l'art. 35 comma 2 bis D.L. 112/2008 (testo emendato in sede di conversione con legge 133/2008):

"Sono abrogati i commi 3 e 4 dell'art. 6 e commi 8 e 9 dell'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192"

dlgs 192/2005 nel testo pure emendato dal dlgs n. 28/2011, il requisito formale doveva essere prescritto per ogni atto comportante il trasferimento dell'edificio, e non solo per la compravendita. L'aver limitato l'applicabilità della disciplina sul *requisito formale* al solo atto di compravendita appare pertanto poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire.

Sicuramente se ne deve ammettere la applicazione anche all'atto di **permuta**, quanto meno argomentando ex art. 1555 c.c. (*"le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto con questa compatibili"*)

Per quanto riguarda gli altri atti traslativi a titolo oneroso, in relazione a quella che è la "*ratio*" della disciplina sul *requisito formale*, più che al dato testuale, sembra più opportuno fare riferimento *all'effetto economico del negozio* avente per oggetto edifici per cui ora è previsto l'obbligo di dotazione *della certificazione energetica*, per cui si dovrà, ritenere comunque necessario rispettare il requisito formale per tutti quegli atti che *comportino l'immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici* per i quali sussiste l'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Sarà, pertanto, opportuno osservare, quanto meno in via prudenziale, *il requisito formale* in tutti gli atti traslativi a titolo oneroso aventi per oggetto detti edifici: *datio in solutum, assegnazioni di alloggi da parte di cooperative, vitalizio, conferimento in società, assegnazione a soci in sede di liquidazione, ecc. ecc.*

La disciplina dell'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, nel caso venga posto in essere un atto traslativo a titolo oneroso, trova applicazione solo se oggetto di trasferimento sia un fabbricato per il quale **sussista l'obbligo di dotazione** della certificazione energetica, in relazione a quanto disposto dal precedente art. 6 commi 1, 1bis, 1ter e 1quater medesimo dlgs 192/2005.

Pertanto si rimane al di fuori dell'ambito di applicazione di detta norma ogni qualvolta si sia in presenza di fabbricato per il quale sia escluso l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, ossia ogniqualvolta l'atto traslativo abbia per oggetto:

- *fabbricati isolati (con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati);*
- *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc., (ad eccezione delle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico)*

- edifici "marginali" ossia edifici che non comportino un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie);
- edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico;
- manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2, lett. a, dlgs 192/2005) (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.)
- fabbricati "al grezzo"²¹

In pratica si può ragionevolmente ritenere che l'obbligo della dichiarazione ex art. 6 comma 2ter sia strettamente collegato con l'obbligo di dotazione, con la conseguenza che:

- l'obbligo di rispettare il requisito formale sussiste per tutti quegli atti che (se aventi oggetto un fabbricato preesistente) costituiscono il "presupposto" stesso per la dotazione della certificazione energetica (o in alternativa della *autodichiarazione ex paragrafo 9 Linee Guida*) ossia per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso
- l'obbligo di rispettare il requisito formale NON sussiste invece in tutti quei casi nei quali, per qualsiasi ragione (*atti non traslativi, atti traslativi a titolo gratuito, beni esclusi, ecc. ecc.*) non vi è l'obbligo di dotazione.

Ambito applicativo della norma (... il contratto di locazione):

L'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, prescrive il requisito formale anche per i **contratti di locazione**, ma solo se aventi per oggetto edifici che siano già stati dotati della certificazione energetica ossia:

- i "NUOVI EDIFICI": ossia gli edifici costruiti in forza di titolo edilizio richiesto DOPO l'8 ottobre 2005 (art. 6, c. 1, dlgs 192/2005)
- gli "EDIFICI RADICALMENTE RISTRUTTURATI": ossia gli edifici di superficie utile superiore a 1000 mq. che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione radicale in forza di titolo edilizio richiesto DOPO l'8 ottobre 2005 (art. 6, c. 1, dlgs 192/2005)
- i cd. "FABBRICATI PREESISTENTI" che siano già stati oggetto di un precedente trasferimento a titolo oneroso a seguito del quale il fabbricato sia stato dotato della certificazione energetica (art. 6, c. 1bis, dlgs 192/2005)
- gli "EDIFICI "AGEVOLATI"": ossia gli edifici sui quali siano stati eseguiti, successivamente al 1 gennaio 2007, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qual-

²¹ Per una più completa disamina delle vatiologie edilizie per le quali non sussiste l'obbligo di dotazione della certificazione energetica si rinvia al paragrafo 4 che precede.

siasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici (art. 6, c. 1ter, dlgs 192/2005)

- gli "EDIFICI "PUBBLICI": ossia gli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali DOPO il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione. (art. 6, c. 1quater, dlgs 192/2005)

E' escluso il requisito formale, invece, per i contratti di locazione che abbiano per oggetto i cd. "fabbricati preesistenti", non ancora dotati di certificazione energetica, in quanto non oggetto di recenti trasferimenti a titolo oneroso, e per i quali l'obbligo di dotazione della certificazione energetica sorge solo in occasione di un trasferimento a titolo oneroso e non anche per effetto della stipula di un contratto di locazione (come nei paragrafi precedenti si è avuto modo di precisare)

La clausola

Il **requisito formale** da osservare nei contratti di compravendita e di locazione consiste in una apposita **clausola**, da inserire in detti contratti, con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto:

i) le informazioni ... in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Si ritiene che debba trattarsi non tanto di informazioni generiche, circa la disciplina dettata in materia di certificazione energetica, quanto di informazioni specifiche, concernenti in particolare la prestazione energetica dell'edificio trasferito o locato (*dati relativi all'efficienza energetica, valori di riferimento ed in particolare la classe di prestazione energetica di appartenenza, indicazioni circa gli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni, ecc. ecc.*)

ii) la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Si tratterà della documentazione sulla cui base sono state fornite (e quindi recepite dall'acquirente e/o dal conduttore) le informazioni sulla prestazione energetica e quindi, a seconda dei casi, si tratterà:

- o dell'attestato di certificazione energetica del quale sia stato dotato l'edificio in relazione a quanto disposto dall'art. 6 commi 1, 1bis, 1ter e 1quater medesimo dlgs 192/2005.

- ovvero dell'"autodichiarazione" prevista dal paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA²².

La clausola consiste, sostanzialmente, in una **dichiarazione di parte** da recepire nel corpo del contratto; non è necessario che detta *dichiarazione* sia resa nella forma di "*dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*" in quanto ciò non è richiesto dalla norma; quando il legislatore ha richiesto che determinate dichiarazioni debba-

²² Per una più completa disamina di detta "autodichiarazione" si rinvia al paragrafo 5 che precede.

no essere rese nella forma di "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" lo ha detto espressamente (si pensi all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 circa la dichiarazione di avvenuta costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967, ovvero all'art. 35 comma 22 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 circa la dichiarazione sulle modalità di pagamento del prezzo e della fruizione dell'attività di mediazione)

La *dichiarazione* deve essere resa:

- **dall'acquirente** nel caso di atto traslativo a titolo oneroso
 - **dal conduttore** nel caso di contratto di locazione
- ovvero dai rispettivi rappresentanti legali o volontari.

Sanzioni

Nella disposizione di cui all'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, non è prevista alcuna sanzione per il caso di mancato rispetto del requisito formale (omissione integrale della clausola, ovvero dichiarazione solo parziale ovvero dichiarazione non veritiera).

Si ritiene di dover escludere che l'atto privo (in tutto o in parte) del requisito formale possa considerarsi nullo; deve, in particolare, escludersi l'applicabilità al caso di specie della disposizione dell'art. 1418 c.c. a norma del quale "il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente" (cd. "nullità virtuale), non potendo considerarsi la norma in questione norma di carattere imperativo. Se la disposizione che disciplina l'obbligo di dotazione della certificazione energetica certamente mira a tutelare interessi pubblici e come tale non è derogabile e non rientra nella disponibilità delle parti, come sopra già ricordato²³, non altrettanto può dirsi per la disposizione in questione, che si limita a porre un mero requisito formale da osservare nella redazione del contratto; e quando il legislatore ha voluto elevare il requisito formale ad elemento essenziale per la validità del contratto lo ha detto espressamente, con la testuale previsione della nullità del contratto (si pensi alle disposizioni dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47 o dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – T.U. in materia edilizia in tema di menzioni urbanistiche o alla disposizione dell'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 in materia di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto). E' significativo, anche, notare come nel testo originario del terzo comma dell'art. 6 dlgs 192/2005 (testo abrogato dall'art. 35, comma 2bis, D.L. 25 giugno 2008 n. 112, conv. in L. 6 agosto 2008 n. 133), fosse prescritto l'obbligo di allegazione al contratto della certificazione energetica proprio a pena di nullità (da far valere esclusivamente dall'acquirente come previsto nel successivo comma ottavo dell'art. 15 del dlgs 192/2005, pure

²³ Vedasi al riguardo quanto riportato al precedente paragrafo 3

abrogato), mentre nel nuovo testo del comma 2ter dell'art. 6 dlgs 192/2005 (testo introdotto dall'art. 13 dlgs 28/2011) non sia stata, invece, prevista alcuna sanzione, a conferma della volontà del legislatore di non ritenere più il requisito formale in tema di certificazione energetica elemento rilevante ai fini della validità del contratto.

La norma del comma 2ter dell'art. 6 dlgs 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 13 dlgs 28/2011) deve, pertanto, ritenersi norma priva di qualsiasi sanzione.

Ruolo del Notaio

Escluso che il mancato inserimento in atto della dichiarazione della parte acquirente in ordine alla certificazione energetica **comporti la nullità dell'atto** è, peraltro, indubitabile che il Notaio, per la sua funzione di garante e tutore della legalità, ogniqualvolta sia chiamato a redigere un contratto rientrante nell'ambito di applicazione dell'art. 6 dlgs. 192/2005, debba osservarne tutte le prescrizioni (compresa quella del comma 2ter), non potendo il Notaio, nell'esplicazione delle proprie funzioni, non conformare la propria condotta a quelle che sono le prescrizioni di legge. Ovviamente, una volta escluso che la violazione della disposizione dell'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, determini la nullità dell'atto, deve conseguentemente escludersi, in caso di sua violazione, anche l'applicabilità dell'art. 28 della legge notarile. Tuttavia, poiché la disposizione di cui trattasi pone pur sempre una regola di comportamento che il Notaio, in ragione della pubblica funzione che svolge, non può non rispettare, la sua violazione, anche se non determina la nullità del contratto o l'applicabilità dell'art. 28 l.n., esporrà comunque il Notaio *alla responsabilità disciplinare di cui all'art. 135 legge notarile* norma questa che prevede l'applicazione al Notaio di pene disciplinari ogni qualvolta lo stesso **"manchi ai propri doveri"** (tra i quali ora anche quello ora posto dalla disposizione de quo) e ciò *"anche nel caso che l'infrazione non produca la nullità dell'atto"*

7. IL TRASFERIMENTO DI EDIFICI E LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'OBBLIGO DI CONSEGNA

Come già ricordato a seguito delle modifiche apportate al *dlgs 192/2005* dal *D.L. 112/2008 convertito con legge 133/2008* **NON è più previsto l'obbligo di ALLEGAZIONE** della certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso.

Al riguardo, è lecito chiedersi se, comunque, debba ritenersi sussistente a carico dell'alienante un **obbligo di consegna** all'acquirente della certificazione energetica. A tale quesito si ritiene di dare risposta affermativa. Pertanto si ritiene che, nel caso di *trasferimento a titolo oneroso* di edifici per i quali sussista l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, vi sia anche l'obbligo a carico dell'alienante di **CONSEGNARE** al cessionario l'ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA, obbligo che può farsi discendere:

- **dall'art. 1477 c.c.**, disposizione dettata per la vendita ma applicabile anche alla permuta ex art. 1555 c.c. ed, in via estensiva, a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso in genere; detta disposizione così dispone: "*Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta*", documenti tra i quali può ora, a pieno titolo, ricomprendersi anche l'attestato di certificazione energetica, stante le finalità che a tale certificazione attribuisce la normativa in commento. **L'importanza** che riveste ora l'attestato di certificazione energetica ai fini della negoziazione e della successiva utilizzazione di un edificio è sottolineata anche dalle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009 ove, al *paragrafo 1*, si precisa che:

"Le presenti Linee guida definiscono un sistema di certificazione energetica degli edifici in grado di fornire informazioni sulla qualità energetica degli immobili e strumenti di chiara ed immediata comprensione:

- *per la valutazione della convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica delle abitazioni.*
- *per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici;*

L'importanza che riveste ora l'attestato di certificazione energetica è, inoltre, confermata dalla disposizione dell'art. 2 comma 282 della legge 244/2007 (*"finanziaria 2008*) a norma della quale, la presentazione dell'attestato di certificazione energetica, è CONDIZIONE imprescindibile per il rilascio del **certificato di agibilità** (e per giurisprudenza costante della Cassazione la mancata consegna del certificato di agibilità può essere fonte di danno risarcibile ovvero, nei casi più gravi, come nel

caso di impossibilità di ottenere il rilascio di detto certificato, può addirittura legittimare la richiesta di risoluzione).

- dall'art. 7, comma 1, Direttiva 2002/91/CE (in attuazione della quale è stato emanato il *dlgs 192/2005*) che così dispone: "*Gli stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questo lo metti a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi*"; la direttiva non impone la allegazione agli atti traslativi ma richiede più semplicemente che la certificazione energetica venga *messa a disposizione* del futuro acquirente. L'obbligo di consegna, quale conseguenza dell'obbligo di dotazione, non abrogato dalle nuove norme, appare quindi "coerente" con la prescrizione dell'art. 7 comma 1 della Direttiva.

- dall'art. 6, comma 1 bis, dlgs 192/2005 che per i "fabbricati preesistenti" prevede l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica nel momento stesso in cui l'immobile **viene trasferito a titolo oneroso**: la disposizione ha un senso solo se si ritenga tale obbligo di dotazione funzionale alla **consegna** dell'attestazione energetica all'acquirente: cosa se ne fa, altrimenti, il proprietario di una simile certificazione proprio nel momento in cui si priva dell'edificio?

- dall'art. 6, comma 2ter, dlgs 192/2005 (così come introdotto dal *dlgs 28/2011*) in osservanza del quale l'acquirente deve dare atto "*di aver ricevuto la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*". Tale norma conferma come l'obbligo di dotazione della certificazione energetica debba considerarsi funzionale alla sua successiva consegna materiale all'acquirente dell'edificio.

Le Sanzioni

Una volta ritenuto sussistente l'obbligo di consegna dell'attestazione di certificazione energetica, occorre chiedersi **quali SANZIONI** siano applicabili nel caso di violazione di tale obbligo.

L'omessa consegna può considerarsi inadempimento di "*non scarsa importanza*" (stante gli interessi pubblici sottesi alla normativa dettata dal *dlgs 192/2005*) tale da legittimare addirittura la richiesta di risoluzione del contratto? Si ritiene di NO.

Qui non è in discussione un obbligo di "adeguamento" degli immobili ai parametri di contenimento dei consumi energetici e non è, quindi, in discussione una "qualità essenziale" dell'edificio che viene trasferito, ma si tratta, più semplicemente, di adempiere ad un **obbligo di "informazione"** posto che l'attestato di certificazione energetica si limita a "*fotografare*" quello che è lo "status energetico" dell'edificio (con eventuali suggerimenti per il miglioramento delle prestazioni energetiche). Una simile certificazione la si può ottenere in qualsiasi momento, anche successivamente alla stipula dell'atto. L'acquirente pertanto potrà ottenere, in proprio, l'attestato

di certificazione energetica non consegnato dal venditore, con diritto al rimborso delle spese a tal fine sostenute e salvo sempre il risarcimento dei danni subiti.

Al riguardo può farsi riferimento alla giurisprudenza formatasi in relazione alla fattispecie della mancata consegna all'acquirente del certificato di agibilità: per la Cassazione, infatti, la vendita di un immobile abitativo privo del certificato di abitabilità **non è risolubile**, anche se il venditore abbia assunto, pur implicitamente, l'obbligo di curare il rilascio del certificato, qualora sia dimostrato che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli è proprio e che il certificato possa essere agevolmente ottenuto, per cui l'inadempimento debba considerarsi di scarsa importanza e benché la mancata consegna del certificato integri pur sempre una inadempienza suscettibile di fondare un diritto al risarcimento del danno, in considerazione della ridotta commerciabilità dell'edificio¹.

Diverso, ovviamente, è il caso in cui il venditore in sede di trattativa contrattuale, abbia garantito una ben determinata prestazione energetica dell'immobile mentre poi dalla certificazione energetica, non consegnata dal venditore ma ottenuta direttamente dall'acquirente, l'immobile risulti rientrare in una "classe" energetica inferiore a quella promessa. In questo caso non vi è dubbio che troverà applicazione la disciplina dettata dall'art. 1497 c.c. (*mancaza delle qualità promesse*).

Resta ferma, inoltre, l'applicazione nel caso di **edifici di nuova costruzione** la sanzione amministrativa posta a carico del *costruttore/venditore* che ometta di consegnare al *proprietario/acquirente* la certificazione energetica e di cui all'art. 15 settimo comma del dlgs 192/2005.²

¹ In questo senso Cass. 3687/1995, Cass. 8445/2000, Cass. 8800/2000.

² Così dispone l'**art. 15 comma 7 dlgs 192/2005**:

"Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro"

8. INDEROGABILITA' e/o DEROGABILITA' DELLA DISCIPLINA IN TEMA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A questo punto c'è da chiedersi se la disciplina in tema di dotazione della certificazione energetica **sia o meno derogabile** dalle parti, fermo restando che le parti non possono, comunque, convenire di **non dotare** un determinato immobile della certificazione energetica, come sopra già ricordato³.

Dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione all'atto della certificazione energetica, disposta dalla legge 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, e sino alla data del 29 marzo 2011 (data di entrata in vigore del dlgs. 3 marzo 2011 n. 28), si era comunemente ritenuto possibile derogare alla disciplina sulle "modalità" di dotazione della certificazione energetica, e ciò sulla base delle seguenti considerazioni:

- se l'obbligo di allegazione faceva sì che l'obbligo di dotazione, in quanto funzionale al primo, doveva essere adempiuto dal venditore prima della stipula dell'atto traslativo, il venir meno di detto obbligo non sembra escludere la possibilità che alla dotazione della attestazione energetica provveda il venditore o addirittura l'acquirente anche dopo la stipula dell'atto traslativo; ciò che vuole il legislatore (inderogabilmente) è che in occasione di un trasferimento a titolo oneroso di un edificio, l'immobile sia dotato dell'attestato di certificazione energetica, affinché il nuovo proprietario, compiutamente informato circa le prestazioni energetiche e circa gli interventi da eseguire per migliorare dette prestazioni, possa adottare tutte le possibili iniziative per ridurre i consumi; e la dotazione dell'attestato dopo la stipula dell'atto ed eventualmente a cura dello stesso acquirente non va certo a pregiudicare tali finalità;

- la previsione dell'adempimento dell'obbligo di dotazione DOPO la stipula dell'atto traslativo non si pone in contrasto con norme inderogabili di legge: ad esempio la disposizione dell'art. 6, comma 1bis, dlgs 192/2005 richiede la dotazione dell'attestato "nel caso di trasferimento a titolo oneroso" e non "nel momento" del trasferimento a titolo oneroso; dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione, pertanto, può fondatamente ritenersi che il trasferimento a titolo oneroso costituisca il presupposto per la dotazione ma non anche il momento stesso in cui tale obbligo debba necessariamente essere adempiuto;

- se è vero che scopo della certificazione, giusta quanto previsto nelle LINEE GUIDA PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, è di "consentire acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici", è altrettanto vero che detto scopo, riguardando l'interesse particolare dell'acquirente ad un confronto, sotto il profilo dell'efficienza energetica, tra le pro-

³ Vedasi al riguardo quanto riportato al precedente paragrafo 3

poste che offre il mercato immobiliare, rientra nella disponibilità delle parti, per cui l'acquirente ben potrebbe rinunciare a tale "funzione" dell'attestato di certificazione energetica (si pensi al caso dell'acquirente che intende acquistare un determinato immobile per la sua specifica localizzazione e, quindi, a prescindere da ogni giudizio sull'efficienza energetica) .

Con l'entrata in vigore del dlgs 3 marzo 2011 n. 28 (ossia dal 29 marzo 2011) e con l'inserimento nell'art. 6 del dlgs 192/2005 del nuovo comma 2ter, lo scenario, invece, è radicalmente mutato e le conclusioni cui si era giunti in precedenza debbono necessariamente essere riviste e rimesse. Questo è il nuovo scenario introdotto dalla norma in questione, per il caso degli atti traslativi a titolo oneroso:

i) l'alienante deve dotare l'immobile della certificazione energetica; in alternativa, ricorrendo le condizioni di cui al paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE energetica, può ricorrere alla "autodichiarazione";

ii) l'alienante deve fornire all'acquirente tutte le informazioni inerenti la prestazione energetica dell'edificio trasferito, quali desumibili dall'attestato di certificazione energetica o dalla "autodichiarazione"

iii) l'acquirente, a sua volta, con apposita clausola inserita nell'atto, deve dare atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica (ossia l'attestato di certificazione energetica o la "autodichiarazione")

Gli adempimenti di cui sub i) e sub ii), in realtà, non sono testualmente contemplati nella norma di cui trattasi, che prescrive solo l'adempimento di cui sub iii), tuttavia appaiono indispensabili, in quanto strettamente e necessariamente funzionali all'osservanza dell'adempimento di cui sub iii)

Stando così le cose, non vi è, ora, più spazio per convenire diverse modalità di adempimento dell'obbligo di dotazione. Il nuovo art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005 non lascia aperto alcuno "spazio di manovra" per diversi accordi tra le parti in materia. Conseguentemente, deve ritenersi che, con decorrenza dal 29 marzo 2011, **va esclusa:**

- sia la **derogabilità dell'obbligo di dotazione**, stante gli interessi pubblici sottesi alla normativa dettata dal dlgs 192/2005 (non sarebbe, cioè, possibile una clausola con la quale parte alienante e parte acquirente si accordano per escludere l'obbligo di dotazione)

- che la **derogabilità della disciplina che impone all'alienante l'obbligo di dotazione prima della stipula dell'atto traslativo** con esclusione, pertanto, anche della *la cd. "ambulatorietà"* dell'obbligo di dotazione in capo all'acquirente (non sarebbe più possibile neppure la clausola con la quale prevedere che l'obbligo di dotazione può essere adempiuto dall'alienante ovvero dall'acquirente dopo la stipula della compravendita)

In pratica se si vuol consentire all'acquirente di dichiarare in atto "di aver ricevuto

le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici” l’obbligo di dotazione della certificazione energetica deve essere necessariamente adempiuto dall’alienante prima della stipula dell’atto traslativo.

9. OBBLIGO DI DOTAZIONE – OBBLIGO DI CONSEGNA – MENZIONI IN ATTO: SINTESI CONCLUSIVA

Sintetizzando quanto sopra riportato nei paragrafi precedenti in ordine all'obbligo di dotazione, alle modalità di dotazione, all'obbligo di consegna ed alle menzioni da inserire in atto, si può così concludere:

a) L'obbligo di dotazione non può essere derogato: non sarebbe possibile una clausola con la quale alienante e acquirente si accordino per escludere l'obbligo di dotazione. Una clausola del genere deve considerarsi nulla, anche se deve escludersi che la nullità in questo caso di estenda all'intero contratto, giusta quanto disposto dall'art. 1419 c.c.; tuttavia il venditore non potrà appellarsi alla clausola suddetta, in quanto nulla, per opporsi ad una eventuale richiesta dell'acquirente di risoluzione per inadempimento od a una eventuale azione per risarcimento dei danni.

Sanzioni:

- in caso di "*nuovi edifici*" o di "*edifici radicalmente ristrutturati*" è prevista a carico dell'alienante/costruttore che non provveda a consegnare e quindi a dotare l'edificio dell'attestato di certificazione energetica una sanzione amministrativa non inferiore ad €. 5.000,00 e non superiore ad €. 30.000,00; inoltre la certificazione energetica è dal 1 gennaio 2008 condizione per il rilascio del certificato di agibilità (*per cui la mancata dotazione dell'attestato di certificazione energetica preclude la possibilità stessa di ottenere il rilascio del certificato di agibilità*)

- in caso di "*fabbricati agevolati*" la dotazione della certificazione è condizione per poter fruire delle agevolazioni (sgravi fiscali o contributi) richieste (*per cui la mancata dotazione dell'attestato di certificazione energetica preclude la possibilità stessa di ottenere e/o mantenere dette agevolazioni*)

- per gli altri fabbricati non è prevista alcuna sanzione

Rimane, comunque, **esclusa** qualsiasi incidenza sulla validità ed efficacia dell'intero contratto.

b) Non possono essere derogate neppure le "modalità di dotazione", per cui spetta all'alienante adempiere, prima della stipula dell'atto traslativo, all'obbligo di dotazione (anche, eventualmente, ricorrendo alla "*autodichiarazione*" di cui al paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA)

Non sarebbe possibile la clausola con la quale prevedere che l'obbligo di dotazione possa essere adempiuto dall'alienante ovvero dall'acquirente dopo la stipula della compravendita. Una clausola del genere deve considerarsi nulla, anche se deve escludersi che la nullità in questo caso di estenda all'intero contratto, giusta quanto

disposto dall'art. 1419 c.c.; tuttavia il venditore non potrà appellarsi alla clausola suddetta, in quanto nulla, per opporsi ad una eventuale richiesta dell'acquirente di risoluzione per inadempimento od a una eventuale azione per risarcimento dei danni.

Sanzioni:

Non è prevista alcuna sanzione per il caso di "deroga" di fatto alle "modalità" di dotazione (*salvo quanto previsto per "i nuovi edifici", gli "edifici radicalmente ristrutturati" ed i "fabbricati agevolati" e di cui al precedente punto a)*

Rimane, comunque, **esclusa** qualsiasi incidenza sulla validità ed efficacia dell'intero contratto.

c) L'attestato di certificazione energetica deve essere consegnato dall'alienante all'acquirente in occasione di un trasferimento a titolo oneroso.

Non sarebbe possibile la clausola con la quale prevedere che l'alienante è dispensato dall'obbligo di consegna della certificazione. Una clausola del genere deve considerarsi nulla, anche se deve escludersi che la nullità in questo caso di estenda all'intero contratto, giusta quanto disposto dall'art. 1419 c.c.; tuttavia il venditore non potrà appellarsi alla clausola suddetta, in quanto nulla, per opporsi ad una eventuale azione dell'acquirente per risarcimento dei danni (esclusa invece la possibilità di una richiesta di risoluzione per inadempimento).

Sanzioni:

- in caso di "**nuovi edifici**" o di "**edifici radicalmente ristrutturati**" è prevista a carico dell'alienante/costruttore che non provveda a consegnare l'attestato di certificazione energetica una sanzione amministrativa non inferiore ad €. 5.000,00 e non superiore ad €. 30.000,00;

- in ogni caso l'acquirente per l'ipotesi di mancata consegna avrà diritto al risarcimento dei danni subiti

Rimane, comunque, **esclusa** qualsiasi incidenza sulla validità ed efficacia dell'intero contratto (in particolare deve ritenersi esclusa la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto, non potendosi ritenere l'inadempimento "non di scarsa importanza")

d) debbono essere rispettati gli obblighi di informazione inerenti la certificazione energetica e debbono essere inserite in atto le menzioni relative a tali obblighi.

Con riguardo agli atti traslativi a titolo oneroso:

- l'alienante dovrà fornire all'acquirente tutte le informazioni inerenti la prestazione energetica dell'edificio trasferito, quali desumibili dall'attestato di certificazione

energetica o dalla "autodichiarazione" di cui al paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- l'acquirente, a sua volta, con apposita clausola inserita nell'atto, dovrà dare atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica (ossia l'attestato di certificazione energetica o la "autodichiarazione")

Sanzioni:

Non è prevista alcuna sanzione per il caso di mancato rispetto di detti obblighi

Rimane, pertanto, **esclusa** qualsiasi incidenza sulla validità ed efficacia del contratto.

10. CONTENUTO e CARATTERISTICHE DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA - TECNICO ABILITATO AL RILASCIO

Il contenuto

L'ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA deve essere redatto sulla base dei criteri indicati nelle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (pubblicato in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed in vigore dal 25 luglio 2009)* e nel rispetto dei contenuti minimi di cui agli schemi riportati negli allegati 6 e 7 delle suddette LINEE GUIDA.

In particolare la **procedura per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica** trova la propria disciplina nel *paragrafo 8* delle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica (approvate con *D.M. 26 giugno 2009*)⁴

⁴ Così dispone il **paragrafo 8 delle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009)**:

8. Procedura di certificazione energetica degli edifici

La certificazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai Soggetti certificatori riconosciuti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo, con le disposizioni, ivi previste, per assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei medesimi soggetti nei differenti casi di edifici nuovi od esistenti.

La procedura di certificazione energetica degli edifici comprende il complesso di operazioni svolte dai Soggetti certificatori ed in particolare:

1. l'esecuzione di una diagnosi, o di una verifica di progetto, finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti:

a) il reperimento dei dati di ingresso, relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, all'uso energetico dell'edificio e alle specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;

b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia, secondo quanto indicato ai precedenti paragrafi 4 e 5, relativamente a tutti gli usi energetici, espressi in base agli indici di prestazione energetica EP totale e parziali;

c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica in relazione alle soluzioni tecniche proponibili, ai rapporti costi-benefici e ai tempi di ritorno degli investimenti necessari a realizzarle;

2. la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica di cui alla lettera b), del punto 1, e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di riqualificazione individuati;

3. il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

Le modalità esecutive della diagnosi di cui al punto 1 possono essere diverse e commisurate al livello di complessità della metodologia di calcolo utilizzata per la valutazione della prestazione energetica, come precisato al paragrafo 4.

Il richiedente il servizio di certificazione energetica può, ai sensi dell'articolo 6, comma 2bis, del decreto legislativo, rendere disponibili a proprie spese i dati relativi alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Lo stesso può richiedere il rilascio dell'attestato di certificazione energetica sulla base di:

- un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;

A norma dell'art. 2 comma primo lett d) dlgs 192/2005 l'attestato di certificazione energetica è il documento **attestante la prestazione energetica** ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio

A sua volta per l'art. 6 comma 6 dlgs 192/2005 "l'attestato di certificazione energetica comprende:

- i dati relativi **all'efficienza energetica** propri dell'edificio;
- i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare **la prestazione energetica** dell'edificio. – - i suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione".

- le risultanze di una diagnosi energetica effettuata da tecnici abilitati con modalità coerenti con i metodi di valutazione della prestazione energetica attraverso cui si intende procedere.

Il Soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare i documenti sopra indicati (ed i dati in essi contenuti), qualora esistenti e resi disponibili dal richiedente. L'attestato di qualificazione e la diagnosi predetti, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dai firmatari degli stessi, sono strumenti che favoriscono e semplificano l'attività del Soggetto certificatore e riducono l'onere a carico del richiedente.

In particolare l'attestato di qualificazione, di cui al comma 2, dell'articolo 8, del decreto legislativo, è obbligatorio per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b) e c), del medesimo decreto legislativo, in questo ultimo caso limitatamente alle ristrutturazioni totali. L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto da un tecnico abilitato non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio.

L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione, essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige).

Al di fuori di quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo l'attestato di qualificazione energetica è facoltativo e può essere predisposto dall'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica.

Uno schema di attestato di qualificazione energetica, con i suoi contenuti minimi è riportato nell'allegato 5.

Entro i quindici giorni successivi alla consegna al richiedente dell'attestato di certificazione energetica, il Soggetto certificatore trasmette copia del certificato alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.

Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b) e c), del medesimo decreto legislativo, in questo ultimo caso limitatamente alle ristrutturazioni totali, la nomina del Soggetto certificatore avviene prima dell'inizio dei lavori.

Nei medesimi casi, qualora fossero presenti, a livello regionale o locale, incentivi legati alla qualità energetica dell'edificio (bonus volumetrici, ecc.), la richiesta dell'attestato di certificazione energetica può essere resa obbligatoria prima del deposito della richiesta di autorizzazione edilizia.

In tali ambiti, al fine di consentire controlli in corso d'opera, può essere previsto che il direttore dei lavori segnali al Soggetto certificatore le varie fasi della costruzione dell'edificio e degli impianti, rilevanti ai fini delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Il Soggetto certificatore, nell'ambito della sua attività di diagnosi, verifica o controllo, può procedere alle ispezioni e al collaudo energetico delle opere, avvalendosi, ove necessario di tecniche strumentali.

Le condizioni e le modalità attraverso cui è stata effettuata la valutazione della prestazione energetica di un edificio o di una unità immobiliare viene indicata esplicitamente nel relativo attestato, anche ai fini della determinazione delle conseguenti responsabilità.

Schemi di attestato di certificazione energetica, con i suoi contenuti minimi sono riportati negli allegati 6 ed 7, rispettivamente per edifici residenziali e non residenziali.

In pratica l'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA deve attestare la "**prestazione energetica**" e la **efficienza energetica**" degli edifici.

Scopo dell'attestato di certificazione energetica, come chiarito nelle LINEE GUIDA è fornire informazioni sulla qualità energetica degli immobili e strumenti di chiara ed immediata comprensione:

- per la valutazione della convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica delle abitazioni.
- per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici;

Campo di Applicazione

Il paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009) delinea quello che è il **campo di applicazione** della normativa in materia di certificazione energetica

Innanzitutto viene chiarito che **l'obbligo di dotazione** dell'attestato di certificazione energetica riguarda:

- gli edifici adibiti a residenza e assimilabili
- gli edifici adibiti a uffici e assimilabili;
- gli edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- gli edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili;
- gli edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- gli edifici adibiti ad attività sportive;
- gli edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
- gli edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

così come più compiutamente definiti e descritti dall'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412⁵ e **prescinde dall'esistenza** nell'edificio da certificare di impianti di

⁵ Si riporta il testo **dell'art. 3 D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412:**

"Classificazione generale degli edifici per categorie

1. Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;

riscaldamento, di produzione di acqua calda o di raffrescamento⁶. La presenza, pertanto, di un impianto di climatizzazione o di produzione di acqua calda, non è condizione imprescindibile per il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica. Tant'è vero che nell'ALLEGATO 1 delle *Linee Guida Nazionali* sono state riportate specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici **non dotati** di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria.⁷

In **secondo luogo** si è precisato che restano **esclusi dall'obbligo di dotazione** della certificazione energetica **i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc.** (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico)⁸

L'elencazione contenuta nel secondo comma del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali deve ritenersi **NON tassativa**; l'utilizzo dell'espressione "ecc." a chiusura dell'elencazione medesima lascia, infatti, intendere che nella disposizione esonerativa dall'obbligo di certificazione rientrano tutti gli edifici che, al pari di quelli espressamente elencati, o per le ridotte dimensioni ovvero per l'uso cui sono destinati

E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;

E.6 (2) palestre e assimilabili;

E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili

Qualora un edificio sia costituito da parti individuali come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete"

⁶ così dispone il primo comma del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009):

*"Ai sensi del decreto legislativo la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, **indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici** esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni."*

⁷ Ad esempio, nell'allegato 1 suddetto, si precisa che in presenza di edifici che superano un determinato indice di prestazione dell'involucro edilizio (con esclusione, peraltro, degli edifici industriali), *"in considerazione del concetto di certificazione della prestazione basato sull'ipotesi di utilizzo convenzionale e standard dell'edificio in esame, si presume che le condizioni di comfort invernale siano raggiunte grazie ad apparecchi alimentati dalla rete elettrica"*

⁸ così dispone il **secondo comma del paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009)**:

"Si sottolinea che tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico."

(normalmente a servizio di altri beni "principali"), non pongono neppure un problema di efficienza energetica (a prescindere dall'esistenza o meno di impianti di qualsiasi genere), e che quindi siano per tali motivi "assimilabili" a quelli espressamente menzionati, e quindi meritevoli di essere assoggettati alla medesima disciplina di esclusione. Si pensi ad esempio ad una tettoia, ad un manufatto o ad un locale destinato a centrale termica, e ad altri similari.

Si ritiene, inoltre, che **l'esclusione operi** sia nel caso in cui gli immobili suddetti siano venduti separatamente (ad esempio compravendita del solo garage) sia nel caso in cui siano venduti unitamente al bene principale del quale costituiscono pertinenza (ad es. compravendita di appartamento con relativo garage). In questo ultimo caso, ovviamente, l'esclusione varrà solo per la pertinenza (nell'esempio il garage) mentre il bene principale (nell'esempio l'appartamento) dovrà essere dotato di attestato di certificazione energetica.

La certificazione di unità in edifici condominiali

Ai sensi del secondo comma dell'art. 6 del dlgs 192/2005⁹ la certificazione per gli appartamenti **di un condominio** può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

- a) su **una certificazione comune** dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
- b) sulla **valutazione di un altro appartamento** rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

La disposizione in commento sembra introdurre un "**procedimento semplificato**" per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica relativo ad un appartamento facente parte di un **edificio condominiale**: in questo caso il certificatore anziché procedere alle specifiche valutazioni riguardanti la singola unità, necessarie ai fini della certificazione energetica, potrà molto più semplicemente rilasciare l'attestato fondandosi **sulle valutazioni già compiute** e quindi contenute in altra precedente certificazione, qualora:

- le stesse riguardino **l'intero edificio condominiale** e lo stesso sia dotato di impianto termico comune (resta esclusa pertanto detta procedura semplificata per i condomini i cui singoli appartamenti siano dotati di impianto termico autonomo);

⁹ Così dispone **l'art. 6 secondo comma del dlgs 192/2005**:

La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

- a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
- b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

- le stesse riguardino altro appartamento, facente parte dello stesso condominio e avente caratteristiche tipologiche (e strutturali) identiche.

Tale ricostruzione del disposto dell'art. 6 del dlgs 192/2005 ha trovato sostanziale conferma anche nelle LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009) ove (al paragrafo 7.5)¹⁰ si stabilisce:

i) che per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento

ii) che nel caso di più unità immobiliari in edifici multipiano o in linea, si potrà prevedere **una certificazione originaria comune** per unità immobiliari che presentino caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione (piani intermedi), sia nel caso di impianti centralizzati che individuali ed in questo ultimo caso a parità di generatore di calore per tipologia e potenza, con la conseguenza che si potrà quindi prevedere:

a) in presenza di impianti termici autonomi o centralizzati con contabilizzazione del calore, **un certificato per ogni unità immobiliare** determinato con l'utilizzo del rapporto di forma proprio dell'appartamento considerato;

b) in presenza di impianti centralizzati privi di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore, l'indice di prestazione energetica per la certificazione dei singoli alloggi è ricavabile ripartendo l'indice di prestazione energetica dell'edificio nella sua interezza in base alle tabelle millesimali relative al servizio di riscaldamento;

c) in presenza di appartamenti serviti da impianto centralizzato che si diversifichino dagli altri per l'installazione di sistemi di regolazione o per la realizzazione di inter-

¹⁰ Così dispone il **paragrafo 7.5 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica (approvate con D.M. 26 giugno 2009):**

"7.5 Certificazione di edifici e di singoli appartamenti (climatizzazione invernale)

Per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento. Nel caso di una pluralità di unità immobiliari in edifici multipiano, o con una pluralità di unità immobiliari in linea, si potrà prevedere, in generale, una certificazione originaria comune per unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione, (piani intermedi), sia nel caso di impianti centralizzati che individuali, in questo ultimo caso a parità di generatore di calore per tipologia e potenza.

Per i predetti edifici, si può quindi prevedere:

a) in presenza impianti termici autonomi o centralizzati con contabilizzazione del calore, un certificato per ogni unità immobiliare determinato con l'utilizzo del rapporto di forma proprio dell'appartamento considerato (Lo stesso che si utilizza per la determinazione dell'indice di prestazione energetica limite EPLi);

b) in presenza di impianti centralizzati privi di sistemi di regolazione e contabilizzazione del calore, l'indice di prestazione energetica per la certificazione dei singoli alloggi è ricavabile ripartendo l'indice di prestazione energetica (EPLi) dell'edificio nella sua interezza in base alle tabelle millesimali relative al servizio di riscaldamento;

c) in presenza di appartamenti serviti da impianto centralizzato che si diversifichino dagli altri per l'installazione di sistemi di regolazione o per la realizzazione di interventi di risparmio energetico, si procede conformemente al punto a). In questo caso per la determinazione dell'indice di prestazione energetica si utilizzano i parametri di rendimento dell'impianto comune, quali quelli relativi a produzione, distribuzione, emissione e regolazione, ove pertinenti.

A tal fine è fatto obbligo agli amministratori degli stabili di fornire ai condomini le informazioni e i dati necessari."

venti di risparmio energetico, si procede conformemente al punto a). In questo caso per la determinazione dell'indice di prestazione energetica si utilizzano i parametri di rendimento dell'impianto comune, quali quelli relativi a produzione, distribuzione, emissione e regolazione, ove pertinenti.

A tal fine è fatto obbligo agli amministratori degli stabili di fornire ai condomini le informazioni e i dati necessari.

La validità "temporale" dell'attestato di certificazione energetica

Gli attestati di certificazione energetica hanno **una validità temporale massima di dieci anni**, giusta quanto disposto dal *comma 5, dell'art. 6 del dlgs 192/2005*¹¹.

Il **D.M. 26 giugno 2009** di approvazione delle Linee guida Nazionali per la certificazione energetica *all'art. 6* ha così disciplinato la validità dell'attestato di certificazione energetica¹²:

¹¹ Così dispone **l'art. 6 quinto comma del dlgs 192/2005**:

"L'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto."

¹² Così dispone **l'art. 6 del decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009**:

"1. Gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di dieci anni, ai sensi del comma 5, dell'art. 6 del decreto legislativo. Tale validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento del presente decreto e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione.

2. La validità massima dell'attestato di certificazione di un edificio, di cui al comma 1, è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'art. 7, comma 1, del decreto legislativo. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione 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.

3. Ai fini del comma 2, i libretti di impianto o di centrale di cui all'art. 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione energetica.

4. Ai sensi dell'art. 6, comma 5, del decreto legislativo l'attestato di certificazione energetica è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;

d) facoltativo in tutti gli altri casi.

5. In relazione al premio per impianti fotovoltaici abbinati ad un uso efficiente dell'energia previsti in attuazione dell'art. 7, del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, l'indice di prestazione energetica, su cui determinare la riduzione per accedere al premio, si determina esclusivamente con il metodo di calcolo di progetto di cui al paragrafo 5.1, delle Linee guida di cui all'art. 3.

6. Le disposizioni di cui al presente decreto e ai suoi allegati sono modificate e integrate con la mede-

- la validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento delle linee guida nazionali e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione.

- la validità massima dell'attestato di certificazione di un edificio è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'art. 7, comma 1, del dlgs 192/2005¹³. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione 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 tal fine i libretti di impianto o di centrale di cui all'art. 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione energetica)

- l'attestato di certificazione energetica **è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico**, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

a) ad ogni **intervento migliorativo** della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

b) ad ogni **intervento migliorativo** della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

c) ad ogni **intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi** che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;

d) facoltativo in tutti gli altri casi.

Il tecnico abilitato al rilascio

Sono **tecnici abilitati** al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, giusta il disposto del *paragrafo 2 dell'allegato III del dlgs 30 maggio 2008 n. 115* (che trova applicazione in attesa dell'emanazione dell'apposito decreto ministeriale per l'individuazione degli **esperti o degli organismi** cui affidare la certificazione previsto

sima procedura. "

¹³ Così dispone **l'art. 7 primo comma del dlgs 192/2005**:

"Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente".

dall'art. 4 primo comma lett. c) dlgs 192/2005, giusta quanto previsto, in via transitoria, dall'art. 18 del dlgs 30 maggio 2008 n. 115¹⁴)

a) i tecnici iscritti ai relativi ordini e collegi professionali ed abilitati all'esercizio della professione relativa **alla progettazione di edifici ed impianti**, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente ed operanti:

- sia in veste **di dipendenti** di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria)

- sia in veste di **professionisti liberi od associati**,

Il tecnico abilitato opera all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi richiesti (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

b) i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, **individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome**, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di **specifici corsi di formazione** per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni.

Ai fini di assicurare **indipendenza ed imparzialità** di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, debbono dichiarare:

a) nel caso di **certificazione di edifici di nuova costruzione**, l'assenza di conflitto di interessi (da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente)

b) nel caso di **certificazione di edifici esistenti**, l'assenza di conflitto di interessi

¹⁴ **L'art. 18 comma sesto del dlgs 30 maggio 2008 n. 115** infatti così dispone:

"Ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, in materia di diagnosi energetiche e certificazione energetica degli edifici, **nelle more dell'emanazione dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c)**, del medesimo decreto legislativo e **fino alla data di entrata in vigore degli stessi decreti, si applica l'allegato III al presente decreto legislativo**. Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le disposizioni di cui all'allegato III si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti nazionali o regionali. Le regioni e le province autonome che abbiano già provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE adottano misure atte a favorire la coerenza e il graduale ravvicinamento dei propri provvedimenti con i contenuti dell'allegato III."

(da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente)¹⁵.

Entro **quindici giorni** dalla consegna al richiedente dell'attestato di certificazione energetica, il **soggetto certificatore** deve trasmettere **copia dell'attestato** suddetto al competente Ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

Nel caso di **edifici di nuova costruzione** o di interventi ricadenti nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3, comma 2, lettere a), b) e c) del dlgs 192/2005¹⁶

¹⁵ Così dispone il **paragrafo 2 dell'allegato III del dlgs 115/2008**:

"2. *Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.*

1. *Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati, così come definiti al punto 2.*

2. *Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.*

Ai soli fini della certificazione energetica, sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni.

3. *Ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei soggetti certificatori di cui al punto 1, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano:*

a) *nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;*

b) *nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.*

4. *Qualora il tecnico abilitato sia dipendente od operi per conto di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza di cui al punto 3 è da intendersi superato dalle stesse finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti ed organismi.*

5. *Per gli edifici già dotati di attestato di certificazione energetica, sottoposti ad adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, l'eventuale aggiornamento dell'attestato di certificazione, di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, può essere predisposto anche da un tecnico abilitato dell'impresa di costruzione e/o installatrice incaricata dei predetti adeguamenti.*

¹⁶ Così dispone **l'art. 3 comma 2 del dlgs 192/2005**:

"Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4, è prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:

a) una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:

1) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;

(ma in questo ultimo caso limitatamente **alle ristrutturazioni totali**) la nomina del soggetto certificatore deve avvenire **prima** dell'inizio dei lavori.

Nei medesimi casi, qualora fossero presenti, a livello regionale o locale, incentivi legati alla qualità energetica dell'edificio (bonus volumetrici, ecc.), la richiesta dell'attestato di certificazione energetica può essere resa obbligatoria prima del deposito della richiesta di autorizzazione edilizia.

2) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;

b) una applicazione integrale ma limitata al solo ampliamento dell'edificio nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente;

c) una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:

1) ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b).

2) nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;

3) sostituzione di generatori di calore.”

11. CONTENUTO e CARATTERISTICHE DELL'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di qualificazione energetica, secondo la definizione di cui all'*allegato A al dlgs 192/2005*¹⁷, è il documento *predisposto ed asseverato da un professionista* (non necessariamente estraneo alla proprietà) *abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio*, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo *schema riportato nell'allegato 5 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA* approvate con *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009*;

Ai sensi dell'*art. 8 comma 2 dlgs 192/2005* detto attestato **deve essere presentato** al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori: in mancanza, detta dichiarazione di fine lavori è inefficace¹⁸ (inoltre a carico del Direttore lavori si applica la **sanzione amministrativa** di cui all'*art. 15 terzo comma dlgs 192/2005*¹⁹). Ed è proprio la disposizione dell'*art. 8 comma 2* che conferisce

¹⁷ Così dispone il **comma 2 dell'allegato A al dlgs 192/2005**:

"2. attestato di qualificazione energetica: il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. Al di fuori di quanto previsto all'articolo 8 comma 2, l'attestato di qualificazione energetica è facoltativo ed è predisposto a cura dell'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica. A tal fine, l'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo."

¹⁸ Così dispone l'**art. 8 secondo comma del dlgs 192/2005**:

"La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata."

¹⁹ Così dispone l'**art. 15 terzo comma del dlgs 192/2005**:

"Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata

all'attestato di qualificazione energetica il ruolo di strumento di controllo "ex post" del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche.

Al di fuori di quanto previsto *all'articolo 8 comma 2 dlgs 192/2005*, l'attestato di qualificazione energetica è **facoltativo** ed è predisposto a cura dell'interessato al fine **di semplificare** il successivo rilascio della certificazione energetica (come previsto *dall'art. 6 comma 2 bis del dlgs 192/2005*²⁰) A tal fine, l'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi.

L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo **non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio**, a sensi del dlgs 192/2005, nonché, nel sottoscriverlo, quale è ed è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo.

In relazione alle disposizioni sopra richiamate, si può, pertanto, dire che esistono due tipi diversi di attestato di qualificazione energetica:

- **"l'attestato di qualificazione energetica di fine lavori"** per i fabbricati di nuova costruzione o ristrutturazione da presentare unitamente alla dichiarazione di fine lavori (*art. 8 comma 2 dlgs 192/2005*)
- **"l'attestato di qualificazione energetica di fine lavori"**, per semplificare il rilascio dell'attestato di certificazione lavori e di cui *all'art. 6 comma 2bis del dlgs 192/2005*

secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti"

²⁰ Così dispone l'art. **6 comma 2bis del dlgs 192/2005**:

"Salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A."

12. LA LEGISLAZIONE REGIONALE

L'art. 17 del dlgs 192/2005²¹ stabilisce che:

- nelle materie di **legislazione concorrente** di cui all'art. 117 terzo comma della Costituzione, le disposizioni del dlgs 192/2005 suddetto e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma.

- nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal dlgs 192/2005 suddetto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE.

Pertanto:

- la disciplina dettata dal dlgs 192/2005 e dai successivi provvedimenti di modifica ed integrazione **trova integrale applicazione** in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia

- nelle Regioni e/o Province autonome che invece hanno legiferato materia, si dovrà tener conto delle specifiche normative dalle stesse adottate, da **coordinare** ed eventuale **integrare**, per quanto non espressamente dalle stesse normato, con la disciplina "nazionale"

Quanto sopra enunciato deve ritenersi applicabile anche con riguardo alla nuova disciplina (*di carattere formale*) dettata dall'art. 6, c. 2ter. Dlgs 192/2005, così come introdotto dall'art. 13 dlgs 3 marzo 2011 n. 28. La norma, infatti, come sopra già ricordato, non prescrive il nuovo requisito formale come requisito essenziale del contratto, previsto a pena di nullità e quindi non può ritenersi norma "dell'ordinamento civile", come tale riservata alla competenza esclusiva dello Stato a sensi dell'art. 117, c. 2, Costituzione. Si tratta di norma la cui funzione è quella di *assicurare "il trasferimento delle informazioni in sede di compravendita e locazione"*

²¹ Così dispone l'art. 17 del dlgs 192/2005:

"In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE."

così come richiede l'art. 1, c. 2, lett. c, dlgs 192/2005 nel testo modificato dall'art. 13 dlgs. 28/2011; pertanto la disposizione dell'art. 6, c. 2ter. Dlgs 192/2005 non si applica in tutte quelle Regioni che con propria autonoma legge già disciplinino le modalità da osservare al fine di garantire lo scambio di informazioni (anche prevedendo diverse formalità da osservare nella redazione degli atti traslativi).

Si fa presente che le regioni che hanno legiferato in materia energetica sono le seguenti:

- **Emilia Romagna** (*Deliberazione Assemblea Legislativa 4 marzo 2008, n. 156, Norme sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, pubblicata nel B.U.R. Emilia-Romagna 25 marzo 2008, n. 47; Deliberazione della Giunta regionale n. 1050 del 7 luglio 2008 (in B.U.R. n. 124 del 21.7.2008); Deliberazione della Giunta regionale 28 ottobre 2008, n. 1754 (in B.U.R. n. 194 del 19.11.2008); Deliberazione Giunta regionale 21 settembre 2009, n. 1390 (in B.U.R. n. 171 del 7.10.2009); Deliberazione della Giunta Regionale in data 20 settembre 2010, n. 1362 (in B.U.R. n. 126 del 30 settembre 2010)*)

- **Friuli-Venezia Giulia** (*L.R. 23 febbraio 2007 n. 5, Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio, pubblicata nel B.U. Friuli-Venezia Giulia 28 febbraio 2007, n. 9, in parte modificata dalla L.R. 21 ottobre 2008, n. 12; Deliberazione Giunta regionale 24 settembre 2009, n. 2116 (in B.U.R. n. 40 del 7.10.2009, suppl. ord. n. 21); Decreto Pres. Reg. 1 ottobre 2009, n. 0274/Pres. (in B.U.R. n. 40 del 7.10.2009, suppl. ord. n. 21 del 12.10.2009); Decreto del Presidente della Regione 25 agosto 2010, n. 0199/Pres. (in B.U.R. 8.9.2010, n. 36; Legge regionale 21 ottobre 2010, n. 17 (in B.U.R. n. 43 del 27.10.2010)*)

- **Lazio** (*L.R. 27 maggio 2008 n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia" pubblicata in B.U.R. n. 21 del 7 giugno 2008; Deliberazione Giunta Regionale 5 febbraio 2010, n. 72 (in Suppl. ord. n. 60 al B.U.R. n. 10 del 13.3.2010)*)

- **Liguria** (*L.R. 29 maggio 2007, n. 22, Norme in materia di energia pubblicata nel B.U.R. Liguria 6 giugno 2007, n. 11, parte prima, modificata dalla L.R. 24 novembre 2008, n. 42, pubblicata nel B.U.R. della Liguria 26 novembre 2008 n. 17, parte prima; art. 8 L.R. 6 giugno 2008 n. 14, in B.U.R. della Liguria 11 giugno 2008 n. 5; - Deliberazione della Giunta regionale in data 2 dicembre 2008, n. 1601 (in B.U.R. n. 53, parte seconda, del 31.12.2008); Deliberazione della Giunta regionale in data 22 gennaio 2009, n. 1 (in B.U.R. n. 2, parte prima, del 4.2.2009); Delibera Giunta regionale 21 settembre 2009, n. 1254 (in B.U.R. n. 40, parte seconda, del 7.10.2009);*

- **Lombardia** (*Delibera Giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745, pubblicata in B.U.R. n. 2 del 15 gennaio 2009, Determinazioni in merito alle disposizioni per*

l'efficienza energetica nell'edilizia e per la certificazione energetica degli edifici; nonché L.R. 11 dicembre 2006, n. 24 (in B.U.R. n. 26 del 30 giugno 2009) così come modificata dalla L.R. 29 giugno 2009, n. 10 (pubblicata in B.U. 30 giugno, in vigore dal 1 luglio 2009).

- **Marche** (L.R. 17 giugno 2008 n. 14 pubblicata in B.U.R. n. 59 del 26 giugno 2008); Deliberazione Giunta regionale 11 maggio 2009, n. 760 (in B.U.R. n. 49 del 22.5.2009); Deliberazione Giunta regionale 13 luglio 2009, n. 1141 (in B.U.R. n. 72 del 24.7.2009); Deliberazione Giunta regionale 28 settembre 2009, n. 1499 (in B.U.R. n. 94 del 9.10.2009); Deliberazione Giunta Regionale 1 marzo 2010, n. 361 (in B.U.R. n. 25 del 12.3.2010); Deliberazione Giunta Regionale 1 marzo 2010, n. 359 (in B.U.R. n. 25 del 12.3.2010)).

- **Piemonte** (L.R. 28 maggio 2007, n. 13, Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia pubblicata nel B.U. Piemonte 31 maggio 2007, n. 22; Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2009, n. 43-11965 (in B.U.R. Supplemento n. 4 del 07/08/09 al n. 31 del 06/08/09); Determinazione del responsabile della Direzione Ambiente – Settore politiche energetiche, in data 1 ottobre 2009, prot. n. 446; Deliberazione della Giunta Regionale in data 20 ottobre 2009, n. 1-12374 (in B.U.R. n. 43 del 29.10.2009))

- **Puglia** (L.R. 10 giugno 2008 n. 13, Norme per l'abitare sostenibile, pubblicata nel B.U.R. Puglia 13 giugno 2008, n. 93; nonché, Regolamento 27 settembre 2007, n. 24, pubblicato nel B.U.R. Puglia 28 settembre 2007, n. 138; Regolamento 27 settembre 2007, n. 24 (in B.U.R. n. 138 del 28.9.2007); Regolamento 10 febbraio 2010, n. 10 (in Suppl. al B.U.R. n. 27 del 10.2.2010); Deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009, n. 2272 (in B.U.R. n. 201 del 15.12.2009); Deliberazione Giunta Regionale 25 marzo 2010, n. 924 (in B.U.R. n. 73 del 23.4.2010); Determinazione 16 aprile 2010, n. 68 (in B.U.R. n. 72 del 22.4.2010); Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n. 1008 (in B.U.R. n. 81 del 5.5.2010); Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n. 1009 (in B.U.R. n. 81 del 5.5.2010))

- **Toscana** (L.R. 24 febbraio 2005, n. 39 "Disposizioni in materia di energia" pubblicata in B.U. del 7 marzo 2005, n. 19, parte prima; Legge regionale 23 luglio 2009, n. 40; Legge regionale 23 novembre 2009, n. 71 (in B.U.R. n. 50, parte prima, del 27.11.2009); Decreto Presidente Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R (in B.U.R. n. 12, parte prima, del 3.3.2010))

- **Provincia autonoma di Trento** (Legge Provinciale 4 marzo 2008 n. 1, pubblicata in B.U.R. n. 11 dell'11 marzo 2008; Deliberazione Pres. Prov. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg. (in B.U.R. n. 35 del 25.8.2009).

- **Provincia autonoma di Bolzano** (Decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34 (in Suppl. n. 1 al B.U.R. n. 52 del 28.12.2004); Deliberazione Giunta Provinciale 15 giugno 2009, n. 1609 (in B.U.R. n. 28 del 7 luglio 2009);

Deliberazione Giunta Provinciale 27 luglio 2009, n. 1969 (in B.U.R. n. 33 dell'11 agosto 2009.);

- **Umbria** (*Legge regionale 18 novembre 2008 n. 17, pubblicata in B.U.R. n. 54 del 26 novembre 2008, parte prima; Deliberazione Giunta Regionale n. 581 del 27 aprile 2009, pubblicata in B.U.R. n. 24 del 27 maggio 2009*)

- **Valle d'Aosta** (*Legge regionale 18 aprile 2008, n. 21, Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, pubblicata in B.U. 8 luglio 2008, n. 28; Legge regionale 2 marzo 2010, n. 8 (in B.U.R. n. 12 del 23 marzo 2010); Deliberazione della Giunta Regionale 20 agosto 2010, n. 2236 (in B.U.R. n. 40 del 28.9.2010).*

Da segnalare che tranne poche regioni (*ad esempio la Lombardia*) che si sono dotate di una *disciplina "completa"*, in concorrenza con la normativa nazionale, molte delle altre Regioni o hanno disciplinato solo alcuni aspetti della materia energetica, per cui si applica in sostanza la normativa nazionale, salvo che per i singoli aspetti disciplinati dall'ente locale, ovvero non hanno adottato le disposizioni regolamentari ed attuative cui è stata subordinata l'operatività della disciplina emanata, per cui di fatto sono tuttora "disciplinate" dalla legislazione nazionale.

Sul rapporto normativa nazionale/normativa regionale si sono pronunciate anche le *LINEE GUIDA NAZIONALI per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009* che prevedono:

- l'applicabilità delle disposizioni delle Linee guida medesime alle regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti strumenti regionali;
- che le suddette regioni e province autonome, nell'adottare propri strumenti di certificazione energetica, debbono tener conto degli elementi essenziali *di cui all'art. 4 del D.M. 26 giugno 2009*²² suddetto, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordina-

²² Così dispone **l'art. 4 del decreto Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009:**

"Elementi essenziali del sistema di certificazione energetica degli edifici"

1. Sono elementi essenziali del sistema di certificazione degli edifici, desumibili dalle Linee guida di cui all'allegato A:

- a) i dati informativi che debbono essere contenuti nell'attestato di certificazione energetica, compresi i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge, i valori di riferimento o classi prestazionali che consentano ai cittadini di valutare e raffrontare la prestazione energetica dell'edificio in forma sintetica e anche non tecnica, i suggerimenti e le raccomandazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione;
- b) le norme tecniche di riferimento, conformi a quelle sviluppate in ambito europeo e nazionale;
- c) le metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, compresi i metodi semplificati finalizzati a minimizzare gli oneri a carico dei cittadini, tenuto conto delle norme di riferimento.

2. Sono elementi essenziali del sistema di certificazione degli edifici i requisiti professionali e i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza dei soggetti preposti alla certificazione energe-

mento comunitario nonchè dei principi fondamentali desumibili dal *dlgs 192/2005* e dalla direttiva 2002/91/CE;

- che le regioni e le province autonome che, alla data del 26 giugno 2009 abbiano già provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE, adottino misure atte a favorire un **graduale ravvicinamento** dei propri strumenti regionali di certificazione energetica alle Linee guida stesse, provvedendo affinché sia assicurata la coerenza dei loro provvedimenti con i contenuti *dell'art. 4 del D.M. 26 giugno 2009*²³.

tica degli edifici desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo;

3. Sono elementi essenziali del sistema di certificazione degli edifici, desumibili dall'art. 6:

a) la validità temporale massima dell'attestato;

b) le prescrizioni relative all'aggiornamento dell'attestato in relazione ad ogni intervento che migliori la prestazione energetica dell'edificio o ad ogni operazione di controllo che accerti il degrado della prestazione medesima, di entità significativa."

²³ vedi nota precedente

13. RUOLO DEL NOTAIO

La circostanza che, dalla mancata dotazione e/o dalla mancata consegna dell'attestato di certificazione energetica e/o dal mancato inserimento in atto delle menzioni prescritte dall'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, non derivino **effetti negativi in ordine alla validità ed efficacia del contratto**²⁴, non deve, peraltro, indurre a "**svalutare**" la portata della normativa in commento: non a caso si è scelto, per gli "**edifici preesistenti**", di far emergere lo **status energetico** in occasione di un atto traslativo, che di norma prevede il ministero del Notaio; l'intervento del Notaio, garante delle legalità, farà sì che la normativa in questione non finisca per rimanere "**lettera morta**" e che trovi effettiva applicazione, e ciò a prescindere dall'esistenza di sanzioni specifiche.

Si tratta, pur sempre, di disposizioni che debbono essere osservate e rispettate in quanto la loro violazione, se non comporta conseguenze sulla efficacia o validità dell'atto ovvero sanzioni di tipo amministrativo (come nel caso dei cd. "**fabbricati preesistenti**"), tuttavia può comportare **l'insorgere di contenziosi** tra le parti, in ordine all'esatto adempimento degli obblighi di legge (che, abbiamo già detto essere "**inderogabili**").

In quest'ottica, particolare rilievo assume proprio il ruolo del Notaio nell'esercizio di quella **funzione "antiprocedurale"** che gli è riconosciuta.

Il Notaio, pertanto nell'esercizio di detta funzione, avrà cura di:

- **compiere una completa e capillare attività di informazione** in modo da rendere edotte le parti dei contenuti della disciplina in materia di certificazione energetica dalla quale discende uno **specifico obbligo** posto a carico del proprietario/alienante di dotare il fabbricato dell'attestato di certificazione energetica ed **un diritto** dell'acquirente (futuro proprietario) di avere un'informazione completa sullo **status energetico** dell'edificio in vendita (*anche con riguardo ai suggerimenti per migliorarne la efficienza energetica*);
- **dare atto**, con apposita clausola contrattuale, dell'avvenuto rispetto **dell'obbligo di dotazione** dell'attestato di certificazione energetica, quale discendente *dall'art. 6 commi 1, 1bis, 1ter, 1quater dlgs 192/2005*;
- **dare atto**, con apposita clausola contrattuale, **dell'avvenuta consegna** all'acquirente della certificazione energetica (*l'attestato di certificazione energetica ovvero, in alternativa, la "autodichiarazione" di cui al paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA*) ovvero, nel caso dell'attestato di certificazione energetica, procedere **all'allegazione** all'atto dello stesso; al riguardo si fa notare che, benché l'obbligo di allegazione sia stato abrogato dal D.L. 112/2008, data l'importanza del documento in questione, che deve atte-

²⁴ Vedasi al riguardo quanto riportato nel precedente paragrafo 9

stare la prestazione energetica del fabbricato e indicare la *classe energetica* di appartenenza, può essere quanto **mai opportuno** provvedere, comunque, alla sua allegazione materiale all'atto di compravendita. La materiale allegazione, inoltre, pone al riparo l'acquirente da possibili smarrimenti di questo documento, che potrà essere riutilizzato nel caso di rivendita (se avviene entro il termine decennale di validità dell'attestato di certificazione energetica)

- **ricevere e inserire nel corpo dell'atto** la dichiarazione della parte acquirente con la quale la stessa dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica, in ottemperanza alla disposizione di cui all'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005, introdotta dall'art. 13 dlgs 3 marzo 2011 n. 28.

E' nostra opinione, pertanto, che proprio perché, a seguito delle abrogazioni di cui al DL 112/2008, non sono più previste *sanzioni "contrattuali"* per il caso di mancata dotazione, consegna e menzione della certificazione energetica (ed addirittura per i cd. "*fabbricati preesistenti*" non sono più previste sanzioni di alcun genere), la funzione del Notaio (*di tutore di legalità*) sia venuta ad assumere in questa materia una particolare rilevanza: per cui non solo il Notaio sarà tenuto ad **INFORMARE** le parti dei rispettivi obblighi e diritti in materia di *certificazione energetica* ma sarà **anche tenuto** a far risultare dall'atto gli esiti di tale attività informativa, come peraltro, oggi (con decorrenza dal 29 marzo 2011, data di entrata in vigore del dlgs 28/2011) , prescritto anche a livello normativo dalla disposizione di cui all'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005.

Già in precedenza, e cioè prima dell'entrata in vigore del dlgs 28/2011 si aveva avuto il modo di affermare di non condividere, la tesi di chi riteneva il Notaio chiamato a svolgere un'attività di informazione sull'obbligo di dotazione e di consegna della certificazione energetica e di sollecitazione delle parti ad una regolamentazione del rapporto, senza, peraltro, che tutto *ciò dovesse necessariamente ed obbligatoriamente avvenire nell'atto notarile*²⁵, convinti che negli atti notarili non si potes-

²⁵ Alla luce delle considerazioni svolte non si possono condividere le conclusioni alle quali giunge, sull'argomento, l'Ufficio Studi del CNN nello studio n. 334/2009/C approvato dalla Commissione studi civilistici il 16 giugno 2009 (pubblicato in CNN Notizie del 24 giugno 2009), conclusioni che qui si riportano:

"Dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica e ferma restando la possibilità di alienare un immobile ancorché non dotato dell'AQE, dopo il 1° luglio 2009 il ruolo del notaio in occasione del trasferimento degli immobili, è in primo luogo di tipo informativo circa gli obblighi di dotazione dell'AQE degli edifici trasferiti.

Svolta un'esauriente informazione sull'obbligo di dotazione e consegna della certificazione energetica, il notaio solleciterà le parti ad una regolamentazione del rapporto, senza che ciò tuttavia debba necessariamente ed obbligatoriamente avvenire nell'atto notarile.

Sarà rimessa alla scelta del notaio, quindi, procedere o meno alla documentazione dell'avvenuta informazione alle parti sulla dotazione energetica dell'edificio, fino a quel momento espressa verbalmente. Le parti, compiutamente informate del notaio e su sollecitazione di quest'ultimo, disciplineranno le modalità di dotazione dell'AQE nonché la consegna dello stesso."

se non dire nulla in ordine alla certificazione energetica. A maggior ragione, oggi, si debbono confermare e ribadire tali convinzioni, alla luce della disposizione di cui all'art. 6, c. 2ter, dlgs 192/2005.