

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La disciplina in materia di certificazione energetica è dettata dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, da ultimo modificato dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con Legge 3.8.2013 n. 90 e dal D.L. 23 dicembre 2013 n. 145. Scopo di tale normativa è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine del "contenimento dei consumi energetici". Ruolo di primaria importanza va riconosciuto, nell'ambito della disciplina dettata dal dlgs 192/2005, alla certificazione energetica ed in particolare all'attestato di prestazione energetica. L'attestato di prestazione energetica, infatti, oltre a fornire all'utente gli elementi necessari per "valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica", deve 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 prestazione 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); si rammenta che a norma dell'art. 2 comma 282 della legge 244/2007 ("finanziaria 2008") il rilascio del certificato di agibilità è stato subordinato alla presentazione della certificazione energetica. Da segnalare che sino al 5 giugno 2013 il certificato energetico era denominato "attestato di certificazione energetica" mentre dal 6 giugno 2013, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013, ha assunto la denominazione "**attestato di prestazione energetica**". In pratica il nuovo attestato di prestazione energetica deve essere redatto in conformità alle prescrizioni contenute nella direttiva comunitaria 2010/31/UE, e non più in conformità alle prescrizioni contenute nella precedente direttiva 2002/91/CE, sulla cui base dovevano essere redatti gli attestati di certificazione energetica. Tuttavia il D.L. 63/2013 ha fatto salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità (*ricordiamo che il termine di validità di detti certificati è di 10 anni, salvi interventi incidenti sulla prestazione energetica e sempreché siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare degli impianti termici*).

Tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione), che comportino un "consumo energetico", debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica in occasione di un trasferimento (come prescritto dall'art. 6, c. 2, d.lgs 195/2005), a meno che non siano già stati dotati, per altri motivi, di detto attestato (gli edifici di nuova costruzione, ad esempio, vanno dotati di certificazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità, a prescindere da un loro trasferimento; edifici oggetto di precedenti trasferimenti possono avvalersi dell'attestato già a suo tempo rilasciato che conserva validità per 10 anni, a condizione che siano rispettate le



prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici degli edifici ed in particolare degli impianti termici e non siano stati eseguiti interventi edilizi incidenti sulla prestazione energetica).

Rimangono comunque esclusi dall'obbligo di dotazione:

- *tutti i fabbricati "isolati", di superficie utile inferiore a 50mq.;*
- *gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26/08/1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione;*
- *i fabbricati rurali non residenziali privi di impianti di climatizzazione;*
- *i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*
- *gli edifici adibiti a luogo di culto,*
- *gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;*
- *i ruderi purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;*
- *i fabbricati "al grezzo" privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;*
- *tutti gli altri manufatti che non comportino consumi energetici.*

Il venditore deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica sin dall'avvio delle trattative, e quindi deve consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse; in caso di vendita di un edificio prima della sua costruzione, il venditore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e deve produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità; nel caso di offerta di vendita i corrispondenti annunci commerciali, debbono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

La vigente disciplina in materia di certificazione energetica stabilisce che, nei casi di stipula:

- di compravendite immobiliari
- di atti di trasferimento a titolo oneroso (ad es. permuta, assegnazione di alloggi da cooperative edilizie, *datio in solutum*, conferimento in società, ecc.);

- di contratti di nuova locazione di edifici o singole unità immobiliari.

si debbano osservare le seguenti formalità:

- i) nell'atto deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- ii) all'atto deve essere allegata copia dell'attestato di prestazione energetica (tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari)

L'inosservanza delle suddette formalità comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00; per i contratti di locazione di singole unità immobiliari la sanzione è da €. 1.000,00 ad €. 4.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà. L'accertamento e la contestazione della



violazione sono svolti dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano, che in tale funzione si avvalgono dell'attività "informativa" dell'Agenzia delle Entrate. In particolare l'Agenzia delle Entrate, sulla base di apposite intese nell'ambito della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti interessati, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio, e le trasmette, in via telematica, alla regione o provincia autonoma competente per l'accertamento e la contestazione della violazione. Per la disciplina del procedimento sanzionatorio l'art. 6, comma 3, del Dlgs 192/2005 rinvia alla L. 24 novembre 1981 n. 689 ("Modifiche del sistema penale"). il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni.

Nel caso di violazione degli altri obblighi discendenti dal dlgs 192/2005, sono previste, fra le altre, le seguenti sanzioni:

- i) in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a "ristrutturazioni importanti", il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00;*
- ii) in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore ad €. 18.000,00;*
- iii) in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 300,00 e non superiore ad €. 1.800,00;*
- iv) in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 500,00 e non superiore a €. 3.000,00;*
- v) la violazione dell'obbligo di allegazione all'atto traslativo dell'attestato di prestazione energetica è sanzionata con la nullità dell'atto;*

Sono **abilitati al rilascio** dell'attestato di prestazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori, giusta quanto disposto nell'art. 2 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 149 del 27 giugno 2013:

- i tecnici abilitati (ossia i tecnici operanti, sia in veste di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, che in veste di professionisti liberi od associati)*
- gli Enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che esplicano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;*
- gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, opere di ingegneria civile in generale e impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n. 99, o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17020, criteri generali per il funzionamento dei vari tipi di organismi che effettuano attività di ispezione, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;*
- le società di servizi energetici (ESCO) che operano conformemente alle disposizioni di recepimento e*

Studio Notarile Associato dei Notai Giovanni Rizzi e Diego Trentin

Sede: 36100, Vicenza Piazza Pontelandolfo n. 27 tel. 0444 546324 fax. 0444 322533

Ufficio Secondario: 36070, Trissino (VI), Piazza Mazzini n. 18, tel. 0445 491297

web: www.notairizzitrentin.it mail: info@notairizzitrentin.it P.I. 03747230245



attuazione della direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico

Ai fini di assicurare **indipendenza ed imparzialità** di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione 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, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado)

b) nel caso di certificazione di *edifici esistenti*, l'assenza di conflitto di interessi (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, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado).

Entro quindici giorni dalla consegna al richiedente dell'attestato di prestazione energetica, il soggetto certificatore deve trasmettere copia dell'attestato suddetto al competente Ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio. Nella *regione Veneto* la trasmissione dell'attestato di prestazione energetica dovrà avvenire esclusivamente in via telematica, con l'applicativo informatico *Ve.Net.energia_edifici*, a disposizione dei professionisti accreditati, che potranno, pertanto, compilare on-line l'attestato. Così dispone la delibera di Giunta regionale n. 659 del 17 aprile 2012