

## **Attestato di certificazione energetica**

### **Premessa**

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (successivamente modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311) per l'attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. 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 D. Lgs. 192/2005, alla cd. "certificazione energetica", non solo come strumento di controllo successivo (ex post) del rispetto, in fase di realizzazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8 comma secondo), ma soprattutto come strumento di "informazione" dell'acquirente (art. 6 comma terzo) o del conduttore – nel caso di locazione/affitto - (art. 6 comma quarto), ritenendo il legislatore che una preventiva esauriente conoscenza da parte degli acquirenti o dei conduttori dei dati relativi all'efficienza e alla prestazione energetica dell'edificio e, soprattutto, dei suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione, 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 eventuali opere di manutenzione, in via prioritaria, verso quegli interventi che possano in qualche modo consentire il "contenimento dei consumi energetici").

### **Gli attestati**

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

- l'attestato di qualificazione energetica chiamato a svolgere il ruolo di strumento di controllo successivo del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8 comma secondo);
- l'attestato di certificazione energetica, chiamato a svolgere il ruolo di strumento di "informazione" dell'acquirente o del conduttore (art. 6 commi terzo e quarto) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici; in particolare, al fine di assicurare quella funzione di "strumento di informazione" propria dell'attestato di certificazione energetica, il legislatore ha prescritto che lo stesso, in caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari, debba essere allegato all'atto traslativo, e ciò a pena di nullità (relativa) dell'atto medesimo ovvero che lo stesso, in caso di locazione, venga consegnato o messo a disposizione del conduttore, sempre a pena di nullità (relativa) del contratto.

I due attestati si distinguevano, oltre che per le diverse "funzioni", 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 era rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quale dovevano essere garantiti "la qualificazione e l'indipendenza".

### **Lo sviluppo della normativa nel tempo**

Fino al 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione riguardava i seguenti edifici:

A) I "NUOVI EDIFICI", ossia gli 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);

B) 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 permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005;

per "ristrutturazione radicale, o ai fini della disciplina in tema di allegazione della certificazione energetica si intendono:

- la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati).

C) GLI EDIFICI "AGEVOLATI", ossia gli immobili 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, in relazione ai quali sia già stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica;

D) GLI EDIFICI "PUBBLICI", ossia gli edifici pubblici o detenuti da soggetto 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;

E) GLI EDIFICI DI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1.000 MQ, ossia gli edifici o singole unità, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, di superficie utile superiore a 1000 mq, sempre che l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile.

Dal 1° luglio 2008, l'obbligo di allegazione riguardava oltre gli edifici di cui sopra sub A), sub B), sub C) e sub D) anche tutti gli altri edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile, escluse, soltanto, le singole unità immobiliari di superficie inferiore a 1000 mq.

Dal 1° luglio 2009, l'obbligo di allegazione riguarda tutti gli edifici a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile.

### **L'abrogazione dell'obbligo di allegazione**

Il 5 agosto 2008 la Camera ha approvato in via definitiva il disegno di legge di conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

L'art. 35 comma 2-bis del provvedimento dispone l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 (che prevedono l'obbligo di allegazione e consegna del certificato energetico) e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 (che stabiliscono la sanzione della nullità "relativa").

A seguito di tale abrogazione, mentre sembrava certa la soppressione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico agli atti traslativi degli edifici esistenti nelle regioni che non hanno legiferato dopo il d.lgs. n. 192/2005 (come successivamente modificato dal d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311), meno sicura appariva l'abrogazione dello stesso obbligo in quelle regioni (come ad esempio Piemonte, Lombardia, Liguria, Val d'Aosta, Emilia Romagna) che, con norme o delibere di giunta, avevano previsto non solo l'allegazione agli atti negoziali ma – in alcuni casi – anche le relative sanzioni.

### **Le Linee Guida Nazionali in tema di certificazione energetica**

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10 luglio 2009, in attuazione di quanto previsto al comma 9 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 e successive modifiche, il decreto del 26 giugno 2009 del Ministero dello Sviluppo Economico che definisce le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici e gli strumenti di raccordo, concertazione, cooperazione tra lo Stato e le Regioni.

Il decreto è entrato in vigore nel termine di 15 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (e quindi, il 25 luglio 2009), mancando diverse previsioni che eventualmente ne anticipino ovvero posticipino l'efficacia.

In base all'art. 3 comma 3 delle Linee Guida, esse si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica e comunque sino all'entrata in vigore dei predetti strumenti. Tale precisazione non fa che ribadire l'autonomia legislativa riconosciuta alle regioni che tuttavia devono tenere conto, anche con un graduale ravvicinamento dei propri strumenti qualora abbiano già legiferato, degli elementi essenziali del sistema di certificazione energetica di cui al successivo art. 4.

### **Dall'AQE all'ACE**

L'emanazione delle Linee Guida Nazionali pone fine al periodo transitorio disciplinato fino ad ora dal Titolo II del d.lgs. 192/2005 e precisamente, in base all'art. 11 comma 1-bis del decreto 192, dal 25 luglio l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE) sarà definitivamente dismesso come documento di certificazione energetica in favore dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

In considerazione del comma 1-ter dell'art. 11, gli Attestati di Qualificazione Energetica fino ad ora utilizzati perderanno la loro efficacia trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali, e pertanto dal 26 giugno 2010 la certificazione energetica degli edifici sarà affidata esclusivamente ai modelli di ACE per come predisposti all'Allegato 6 del decreto.

Fino a questa data, in sostanza, gli immobili già dotati dell'AQE potranno continuare a circolare con tale Attestato, ma dal 26 giugno 2010 qualora si debba procedere al trasferimento a titolo oneroso dell'immobile che fu dotato di AQE, si dovrà procedere alla sostituzione del predetto Attestato ormai inefficace ai fini della dotazione, con un nuovo documento - ACE - redatto secondo le indicazioni contenute nel punto 8 dell'All. A ed in base al modello di cui all'All. 6, che si differenzia dall'AQE essenzialmente per due elementi:

- l'indicazione della classe energetica dell'edificio, che manca nell'AQE;
- il Soggetto certificatore, che non potrà più essere un soggetto coinvolto nella proprietà, ovvero nella progettazione o realizzazione dell'edificio, ma al contrario dovrà essere un soggetto imparziale ed indipendente e di ciò ne dovrà dare conto nell'ACE stesso (si veda all'ALL. 6, il punto 14). Tale dichiarazione assume rilevanza anche penale ai sensi degli artt. 359 e 481 c.p.

La redazione del documento ACE avviene sotto l'esclusiva responsabilità del soggetto certificatore competente.

Gli attuali AQE devono essere utilizzati in ogni caso dal soggetto certificatore per la redazione dell'ACE, unitamente alle risultanze di un'eventuale diagnosi energetica che sia già stata compiuta sull'immobile (punto 8 ALL. A).

Nulla cambia per il costruttore, il quale rimane in ogni caso soggetto alla sanzione di cui all'art. 15 comma 7 del decreto 192 nell'ipotesi in cui ometta di consegnare l'ACE contestualmente alla consegna dell'immobile.

### **Soggetti certificatori: difficoltà interpretative**

Le Linee Guida non stabiliscono alcunché in relazione alla definizione dei Soggetti certificatori. Ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. c d.lgs. 192/2005, un tale compito resta affidato a successivi decreti presidenziali che definiranno i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione.

In attesa di tali decreti, nelle regioni che non hanno legiferato in materia energetica ovvero che hanno legiferato ma la normativa è ancora in attesa di attuazione, si ritiene debba essere applicata la normativa nazionale ed in particolare quanto previsto dal comma 6 dell'art. 18 del d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115. Esso ha disposto che ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, 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 del decreto 115. Il punto 2 del predetto allegato III definisce i soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici; così recita:

"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 finali. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni" (comma 2).

Al comma 3 del predetto punto 2 allegato III si dispone che: "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".

Si precisa poi al comma 4 del predetto allegato III che: "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".

### **Ambito applicativo: le tipologie edilizie rilevanti per la certificazione energetica**

Uno tra gli aspetti rilevanti ed innovativi della Linee Guida è la definizione dell'ambito applicativo del decreto legislativo 192/2005 e successive modifiche, in ordine alle diverse tipologie immobiliari.

Al punto 2 dell'All. A del decreto qui in esame, è previsto che il decreto legislativo sulla 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.

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, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termicomma.

Pertanto, alla luce di tali specificazioni, gli edifici coinvolti nella certificazione energetica sono quelli appartenenti alle seguenti categorie:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili (tra cui case private, case vacanze, conventi, caserme, alberghi ecc. ecc.);  
edifici adibiti a uffici;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche, case di cura;
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto (cinema, teatri, sale mostre, musei, biblioteche, bar, ristoranti, sale da ballo);
- edifici adibiti ad attività commerciali;
- edifici adibiti ad attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi) qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

### **L'autodichiarazione**

Il punto 9 dell'All. A, per immobili di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq, stabilisce che il proprietario "consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile", anziché dotarlo dell'ACE, può ricorrere ad un'autodichiarazione in cui afferma che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

La predetta autodichiarazione costituisce un'alternativa alla dotazione dell'ACE da rendere in sede di trasferimento dell'immobile: ciò si evince dalla formulazione della norma, che ricollega al (solo) proprietario l'emanazione della dichiarazione per "mantenere la garanzia di una corretta informazione all'acquirente".

La circostanza che il bene possa essere trasferito con l'autodichiarazione in parola, non sposta le conclusioni cui è pervenuto il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 334-2009/C (vedi in Attualità) in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione.

Resta ferma infatti per le parti, la possibilità di affidarsi ad un soggetto certificatore che attesti nell'ACE lo stato energetico dell'immobile, quando ad esempio in sede di vendita l'alienante non sia in grado di rendere la predetta dichiarazione (perché non conosce se lo stato energetico dell'edificio sia "scadente" nel senso previsto dal D.M. ovvero, non conosca in generale quale sia lo stato energetico del bene). Vi sarà quindi la possibilità di pattuire con l'acquirente che sia quest'ultimo a dover provvedere alla dotazione della certificazione energetica dell'edificio.

Si tratta, in ultima analisi, di due strumenti alternativi – ma diversi – da cui consegue il medesimo risultato (la conoscenza dello stato energetico del bene), in un caso conseguibile necessariamente con l'intervento del venditore, nell'altro con un documento redatto da un tecnico abilitato su incarico del venditore o del compratore.

Occorre evidenziare che resa la dichiarazione il proprietario è tenuto a trasmetterne copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, entro quindici giorni dalla data del rilascio.

Non sono previste sanzioni per il proprietario in caso di autodichiarazione mendace e nemmeno un sistema di controlli sull'effettiva portata energetica degli edifici dichiarati essere di classe G.

Quanto ai nuovi edifici, infine, pur se scadenti sul piano energetico – il che appare, invero, improbabile – il venditore non avrà la possibilità di rendere la suddetta autodichiarazione e ciò in realtà è coerente con l'osservazione che la disciplina energetica investe l'edificio nuovo fin dalla fase della progettazione.

L'autodichiarazione di cui al punto 9 non sembra che possa annoverarsi tra le dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, rese ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 con l'applicazione delle relative sanzioni di cui all'art. 76 del medesimo decreto, per le seguenti ragioni: in primo luogo, manca nel testo dell'allegato un riferimento normativo espresso al DPR 445/2000; in secondo luogo, la ratio che ha mosso il legislatore nelle ipotesi in cui ha imposto l'autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 – a titolo esemplificativo la dichiarazione resa ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della l. 47/1985 (c.d. dichiarazione ante '67) – risiede nella circostanza che simili autodichiarazioni assumono valore vincolante nella fase di commercializzazione dell'immobile e ciò giustifica il particolare sistema sanzionatorio previsto all'art. 76 DPR 445/2000. La medesima ratio non appare rinvenibile anche nell'autodichiarazione di cui al punto 9 dell'All. A, posto che essa mantiene un valore puramente informativo e non condiziona, così come detto per la dotazione dell'ACE, la commercializzazione dell'immobile e l'efficacia dell'atto traslativo.

Quanto alle modalità con cui il venditore può rilasciare tale dichiarazione in sede di trasferimento del bene, appare possibile che la stessa – in assenza di contrarie disposizioni – possa non essere contenuta nell'atto traslativo.