



Dott. Cinzia BRUNELLI - NOTAIO
Piazza Orsi Mangelli n. 1 - 47100 FORLÌ (Italy)
Tel. (+39) 0543.31109 - Fax (+39) 0543.25661
C.F. BRN CNZ 55C45 D704X - Partita I.V.A. 01991260405
cbrunelli@notariato.it
<http://www.notaiobrunelli.it>

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Con D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192¹ è stata attuata la direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, prevedendo uno specifico obbligo di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso, a pena di nullità degli stessi, dei seguenti documenti:

- attestato di qualificazione energetica (nel periodo transitorio);
- attestato di certificazione energetica (a regime).

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) o di rendimento energetico dell'edificio è il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio (art. 2, lett. d) D Lgs. n. 192/2005). Esso comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. E' corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione (art. 6, comma 6).

Validità temporale *massima di 10 anni* dal suo rilascio; è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto (art. 6, comma 5).

Per "*prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio*" si intende la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico (art. 2, primo comma, lett. c).

A decorrere **dall'anno 2009**, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all'art. 4, comma 1, del D. Lgs. 192/2005, il **rilascio del permesso di costruire** è *subordinato* alla certificazione energetica dell'edificio, così come previsto dall'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005, nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche².

Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al d. lgs. 192/2005, il rilascio del **certificato di agibilità** al permesso di costruire è *subordinato* alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio³.

Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, l'ACE degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'**attestato di qualificazione energetica** rilasciato ai sensi dell'art. 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE) è 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 energeti-

¹ Il D. Lgs. 192/2005 è stato pubblicato sulla G.U. 23/9/2005 ed è entrato in vigore il giorno 8/10/2005. Successivamente è stato modificato dal D. lgs. 29/12/2006, n. 311 (in vigore dal 2/2/2007).

² La disposizione è stata introdotta dall'art. 1, comma 288, della legge 24/12/2007, n. 244 (legge finanziaria 2008).

³ La disposizione è stata introdotta dall'art. 2, comma 282, della legge 24/12/2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), entrato in vigore il 1° gennaio 2008.

ca 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 (allegato A al D. Lgs. 192/2005, punto 2).

Il rilascio dell'AQE è:

- **obbligatorio** nel caso di cui all'art. 8, comma 2: la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui all'art. 8, comma 1, nonché l'AQE 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. Una copia della documentazione è conservata dal Comune (art. 8, commi 2 e 3). Il direttore lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione delle opere e dell'AQE contestualmente alla dichiarazione di fine lavori è punito con la sanzione amministrativa pari al 50% della parcella.

- **facoltativo** e predisposto a cura dell'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica (art. 6, comma 2-*bis*). 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.

Validità temporale: trascorsi *12 mesi dall'emanazione delle Linee Guida nazionali*, l'AQE e l'equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia (art. 11, comma 1-ter).

Requisiti formali:

1. - L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo *non costituisce attestato di certificazione energetica* dell'edificio, ai sensi del decreto legislativo 19/8/2005, n. 192, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo (allegato A al D. Lgs. 192/2005, punto 2);

2. - Contenuto:

- indicazione dei dati catastali (menzione che, anche se non richiesta espressamente dalla legge, appare opportuna al fine di identificare l'immobile di riferimento);
- fabbisogni di energia primaria di calcolo;
- classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore;
- 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;
- suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica.

3:- Asseverazione:

- da professionista abilitato;
- *anche* dal direttore dei lavori in caso di nuova costruzione/recente ristrutturazione.

Nel caso di **trasferimento a titolo oneroso** dell'immobile, l'attestato deve essere **allegato all'atto**, in originale o copia autenticata (art. 6, comma 3), a pena di nullità (relativa) del contratto, che può essere fatta valere solo dall'acquirente (art. 15, comma 8).

Per atti "di trasferimento a titolo oneroso" devono intendersi atti di compravendita, permuta, transazione, dazione in pagamento, conferimento in società o altri enti, atti di costituzione di diritti di usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù, enfiteusi⁴.

Si esclude invece l'obbligo di allegazione per contratti di divisione, costituzione di diritti reali di garanzia (ipoteche), atti a titolo gratuito (sia donazioni che altri atti liberali, o anche atti gratuiti non liberali), nonché per i provvedimenti giudiziari (sentenze, decreti di trasferimento), stante l'espresso riferimento agli "atti"⁵.

Nel caso di **locazione**, l'attestato è messo a disposizione del conduttore o consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso (art. 6, comma 4). La sanzione per l'inosservanza è la nullità (relativa) del contratto, che può essere fatta valere solo dal conduttore (art. 15, comma 9).

L'entrata in vigore della normativa qui in esame è prevista secondo le seguenti **cadenze temporali**:

A) DAL 2/2/2007:

⁴ G. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici*, in www.gaetanopetrelli.it

⁵ G. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici*, cit.

Entro un anno dall'8/10/2005, al termine della costruzione ed a cura del costruttore, è prevista la dotazione di un ACE (art. 6, primo comma), per:

1. - Edifici di nuova costruzione (art. 6, primo comma).

Le definizioni di riferimento provengono dallo stesso legislatore (art. 2):

- *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 utilizzate come unità immobiliari a sé stanti;

- *edificio di nuova costruzione* è invece un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto, ossia 8/10/2005.

2. -Edifici ristrutturati nei seguenti casi:

a) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati (art. 3, secondo comma, lettera a) n. 1), in virtù di permesso di costruire o dia posteriore all'8/10/2005.

Per *superficie utile* si intende la superficie netta calpestabile di un edificio; per *involucro edilizio* si intende l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio (allegato A al D. Lgs. 192/2005, punti 37 e 18).

b) demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (art. 3, secondo comma, lettera a) n. 2), in virtù di permesso di costruire o dia posteriore all'8/10/2005.

3. - Edifici sui quali, successivamente al 1/1/2007, per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali⁶ o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, siano eseguiti **interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche** (art. 6, comma 1-ter)⁷.

4. - Edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici, per i quali, successivamente al 1/7/2007, siano stipulati o rinnovati *contratti* relativi alla *gestione degli impianti* termici o di climatizzazione (art. 6, comma 1-quater).

5. Edifici già dotati di ACE in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art.6 (art. 6, comma 3).

B) DAL 1/7/2007:

Edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (art. 6, comma 1 lett. a), in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile.

C) DAL 1/7/2008:

Edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati (art. 6, comma 1 lett. b), in caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari

D) DAL 1/7/2009:

Anche le **singole unità immobiliari**, in caso di trasferimento a titolo oneroso (art. 6, comma 1 lett. c).

ESCLUSIONE DALL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA:

- a)** immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del D. Lgs. 22/1/2004, n. 42, recante il codice dei **beni culturali** e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del

⁶ Come ad esempio per la detrazione fiscale, prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, e dal successivo D.M. 19 febbraio 2007.

⁷ L'art. 1, comma 24 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) ha tuttavia soppresso, con effetto dal 1/1/2008, l'obbligo di far redigere l'ACE (o AQE) limitatamente agli interventi di:

- sostituzione di finestre, comprensive di infissi, in singole unità immobiliari;

- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in qualsivoglia struttura, pubblica o privata.

La disposizione non è retroattiva, quindi non è applicabile alle spese sostenute nel periodo di imposta 2007 per detti interventi. In tal senso Telefisco 2008, lettera A).

- loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici (art. 3, comma 3);
- b)** fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli **ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici** del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, comma 3);
 - c)** fabbricati isolati con una **superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati** (art. 3, comma 3);
 - d)** **impianti installati ai fini del processo produttivo** realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile (art. 3, comma 3);
 - e)** **edifici in corso di costruzione e non ultimati**⁸

E' invece dubbio, se l'obbligo di allegazione sussista allorché l'edificio sia ultimato, ma non sussistono gli impianti rilevanti ai fini energetico o si tratti di immobile naturalmente privo, per la sua destinazione (es. garage), di impianti termici⁹.

Il costruttore è tenuto a consegnare al proprietario, contestualmente alla consegna dell'immobile, l'originale dell'ACE o dell'AQE. In caso di inosservanza: sanzione amministrativa da € 5.000 a € 30.000 (art. 15, comma 7).

A decorrere dall'anno di imposta 2009, i Comuni possono deliberare un'*aliquota agevolata* dell'**imposta comunale sugli immobili** inferiore al 4 per mille per i soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica per uso domestico, limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata massima di tre anni per gli impianti termici solari e di cinque anni per tutte le altre tipologie di fonti rinnovabili¹⁰.

CLAUSOLA DI CEDEVOLEZZA (art. 17):

In relazione a quanto disposto dall'art. 117, quinto comma, Cost. e fatto salvo quanto previsto dall'art. 16, comma 3, della legge 4/2/2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del decreto n. 192/2005 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.

Le normative regionali finora adottate sono le seguenti:

- **Regione Emilia Romagna:** Delibera della Giunta Regionale 16/11/2007 n. 2007/1730 (www.regione.emilia-romagna.it).
- **Regione Liguria:** legge 29/5/2007, n. 22; regolamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 8 novembre 2007 n. 6; deliberazione della Giunta Regionale 3/8/2007, n. 954; deliberazione della Giunta Regionale 9/11/2007 n. 1336 (www.regione.liguria.it).
- **Regione Lombardia:** Deliberazione Giunta regionale 26/6/2007 n. 8/5018 (in vigore dal 4/8/2007), modificata con deliberazione Giunta reg. 31/10/2007, n. 8/5773 (www.regione.lombardia.it).
- **Regione Piemonte:** legge 28/5/2007, n. 13 (www.regione.piemonte.it).

⁸ In tal senso G. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici*, cit., che suggerisce di far risultare da dichiarazione di parte o, preferibilmente, da apposita perizia o dichiarazione rilasciata dal direttore dei lavori la qualifica di fabbricato non ultimato.

⁹ Esclude l'applicazione della normativa in commento G. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici*, cit.. Conformi A. TESTA, *La certificazione energetica degli edifici nella normativa nazionale ed in quella della regione Lombardia*; L. MAMBELLI, *Certificazione energetica degli edifici - prontuario essenziale*. In senso contrario G. RIZZI, *La certificazione energetica degli edifici (dlgs 192/2005) - Guida operativa (disciplina in vigore dal 1° luglio 2007)*

¹⁰ La disposizione è stata introdotta dall'art. 1, comma 6, della legge della legge 24/12/2007, n. 244 (legge finanziaria 2008).