

Studio n. 657-2013/C

La certificazione energetica (dall'Attestato di Certificazione all'Attestato di Prestazione Energetica)

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 19 settembre 2013

Sommario: 1. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI; 1.1. La normativa; 1.2. L'adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE; 1.3. Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 6 giugno 2013; 1.4. Scopi; 1.5. Funzioni; 2. L'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA; 2.1. L'obbligo di dotazione; 2.2. Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (cd. "presupposto oggettivo"); 2.3. Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o locazione (cd. "presupposto contrattuale"); 3. L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA; A) Gli atti traslativi a titolo oneroso; B) Gli atti traslativi a titolo gratuito; C) I diritti oggetto di trasferimento; D) Le parti comuni condominiali; E) Gli atti esclusi; F) La locazione; G) I casi particolari; H) La sanzione per il caso di mancata allegazione; I) Il ruolo del Notaio; L) L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 6 giugno 2013; M) Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto; 4. L'OBBLIGO DI CONSEGNA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA; 4.1. Sussistenza di un autonomo obbligo di consegna; 4.2. Le sanzioni; 5. ESCLUSIONI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE E DALL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE; 5.1. Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica; 5.2. Le esclusioni per interpretazione sistematica della normativa vigente; 5.3. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico; 6. LA DICHIARAZIONE DI RICEVUTA "INFORMATIVA"; 6.1. Ambito applicativo dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 (... gli atti traslativi) - 6.2. Ambito applicativo dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 (... il contratto di locazione); 6.3. La clausola; 6.4. Sanzioni; 7. LA VALIDITÀ TEMPORALE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA; 7.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica; 7.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti; 7.3. Certificazione energetica e decadenza; 8. I SOGGETTI CERTIFICATORI; 8.1. I certificatori abilitati; 8.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità; 8.3. La disciplina in tema di certificazione; 8.4. La disciplina regionale.

1. La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni

1.1. 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 **d.lgs. 192/2005** è stata successivamente modificata dal **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 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 *d.lgs. 192/2005* (come modificato dal *d.lgs. 311/2006*) sono state dettate:

- dal **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115** (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 nonché la disposizione 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 *d.lgs. 192/2005*)

- dal **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133**⁽³⁾ (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 *d.lgs. 192/2005* facendo venir meno l'obbligo di ALLEGAZIONE dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi 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. 59**⁽⁴⁾ (*Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005*)

- dal **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009**⁽⁵⁾ 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)

- dall'art. 13 del **Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28**⁽⁶⁾ che ha modificato la disposizione dell'art. 6 del *d.lgs. 192/2005*, inserendo dopo il comma 2-bis un nuovo comma 2-ter, 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”*

- dal **Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** ⁽⁷⁾ con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009; da segnalare, in particolare la disposizione dell'art. 2 del decreto suddetto, con la quale è stata riformulata la disposizione del paragrafo 2 delle Linee Guida, ampliando l'ambito dei manufatti esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (in particolare sono stati espressamente esclusi i ruderi e i fabbricati al grezzo, che, peraltro, già si ritenevano esclusi dall'ambito di applicazione del d.lgs. 192/2005, sulla base di un'interpretazione sistematica della disciplina in materia; sono stati, inoltre, esclusi, con disposizione generica, tutti gli immobili per i quali *“non è necessario garantire un confort abitativo”*, disposizione, pertanto, che consente di escludere dall'ambito applicativo della certificazione energetica tutti gli edifici e manufatti che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone) e con la quale è stata espressamente abrogata la disposizione del *paragrafo 9* delle Linee Guida che disciplinava la autodichiarazione del proprietario nel caso di edificio di superficie non superiore ai 1000 mq. di scadente qualità energetica (dal 28 dicembre 2012, pertanto, non è più possibile avvalersi della cd. *“autodichiarazione di classe G”* in sostituzione dell'attestazione di certificazione energetica)

1.2. L'adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE

La disciplina dettata dal **d.lgs. 192/2005**, e dai successivi provvedimenti normativi, sopra citati, disciplina finalizzata a dare attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE, è stata nuovamente modificata ed innovata, in maniera rilevante, con il **D.L. 4 giugno 2013 n. 63** ⁽⁸⁾, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90** ⁽⁹⁾ (di seguito, per brevità, *“D.L. 63/2013”*), decreto con il quale è stata data attuazione alla nuova direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ossia alla direttiva 2010/31/UE. Tale modifica, attuata con decreto legge, in via d'urgenza, si è resa necessaria per porre termine ad una procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea proprio per il mancato recepimento nel nostro ordinamento della suddetta direttiva 2010/31/UE (procedura che, nonostante tutto, è, comunque, sfociata nel riconoscimento dell'infrazione a carico della Repubblica Italiana ⁽¹⁰⁾)

Con tale decreto:

- da un lato, viene soppresso *l'attestato di certificazione energetica*, definito come il *“documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio”*, attestato che doveva essere redatto in conformità alle prescrizioni, in

tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella direttiva comunitaria 2002/91/CE (recepite nel *D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59*)

- dall'altro, viene introdotto, in suo luogo, *l'attestato di prestazione energetica*, definito come *"il documento, redatto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica"*, attestato che deve essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella nuova direttiva comunitaria ossia nella direttiva 2010/31/UE.

A tal fine, l'art. 18 del *D.L. 63/2013*, prescrive che *"nel decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, ovunque ricorrano le parole: «attestato di certificazione energetica» sono sostituite dalle seguenti: «attestato di prestazione energetica»"*

Con il suddetto Decreto legge sono stati, in pratica, riscritti, tra gli altri, i seguenti articoli del d.lgs. 192/2005:

i) l'art. 1, relativo alle finalità della normativa in oggetto;

ii) l'art. 2, contenente le definizioni (sono state trasfuse nel corpo del decreto alcune definizioni prima contenute nell'ALLEGATO A, come ad es. la definizione dell'attestato di qualificazione energetica);

*iii) l'art. 3, relativo all'ambito di intervento (sono state trasfuse nel corpo del decreto talune esclusioni, tuttora previste anche nel paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione energetica, che, peraltro, non sono state abrogate dal *D.L. 63/2013*; da segnalare, in particolare, la precisazione che la certificazione energetica si applica anche ai beni soggetti a vincolo culturale e paesaggistico);*

iv) l'art. 4, che contiene il rinvio ad appositi decreti ministeriali per l'adozione dei criteri, della metodologia di calcolo e dei requisiti della prestazione energetica;

v) l'art. 6, rubricato ora "Attestato di prestazione energetica, rilascio e affissione"; in tale norma vengono individuati i presupposti per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica distinguendo tra fabbricati in corso di costruzione, di nuova costruzione, soggetti a "ristrutturazioni importanti" ovvero già esistenti (è stata cancellata, in quanto superata, la disciplina già contenuta nel comma 1bis del previgente art. 6, che prevedeva un'entrata in vigore della disciplina in tema di certificazione energetica, graduata nel tempo, per divenire disciplina "a regime" per tutti i fabbricati, solo a partire dal 1 luglio 2009). Da segnalare, nell'ambito dell'art. 6 nuovo testo:

- il comma 2, che estende (a seguito di emendamento inserito in sede di conversione) l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche al caso di trasferimento di

immobili a titolo gratuito e che prevede l'obbligo per il proprietario di rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* sin dall'avvio delle trattative, e quindi di consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse, e quindi, ad esempio, anche in caso di stipula di un preliminare (innovando alla disciplina precedente che prevedeva la consegna solo al momento della stipula di un atto traslativo a titolo oneroso); nello stesso comma si prevede che, in caso di vendita di un edificio prima della sua costruzione, il venditore debba fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e debba produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità;

- il *comma 3*, che riproduce la disciplina del precedente *comma 2-ter*, relativamente al requisito formale da osservare in occasione della stipula dei contratti traslativi e di locazione, estendendola anche agli atti di trasferimento a titolo gratuito (*requisito consistente nell'inserimento in atto di una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici*);

- il *comma 3bis* (*inserito in sede di conversione*), che sancisce l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica *"al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti"*;

- il *comma 4*, relativo all'*attestato di prestazione energetica* riferibile a più unità

- il *comma 5*, relativo alla durata temporale dell'*attestato di prestazione energetica* (10 anni a condizione che non vengano eseguiti interventi di ristrutturazione e riqualificazione che modifichino la classe energetica e che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici);

- il *comma 8*, che riproduce la disciplina del precedente *comma 2quater*, prevedendo l'obbligo, nel caso di offerta di vendita o di locazione, che i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;

- il *comma 10*, che fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità;

- il *comma 11*, relativo alla funzione ed al contenuto dell'*attestato di qualificazione energetica* (in pratica è stata trasfusa nel decreto la disciplina prima dettata nel paragrafo 2 dell'ALLEGATO A);

- il *comma 12*, che prevede l'emanazione di appositi decreti ministeriali: *i)* per l'adeguamento delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009, con riguardo ai nuovi criteri per la definizione delle metodologie di calcolo di cui alla

direttiva 2010/31/UE (le vigenti Linee Guida, infatti, si basano sulla precedente direttiva 2002/91/CE), ii) per la definizione di un *attestato di prestazione energetica* che comprenda tutti i dati relativi all'efficienza energetica che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi, iii) per la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini, iv) per la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici. Da segnalare che il *D.L. 63/2013* si è limitato, con la norma in commento, a prevedere l'emanazione di decreti di adeguamento delle metodologie di calcolo, ma non ha abrogato e/o comunque modificato le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, approvate con il succitato *D.M. 26 giugno 2009*, che continuano, pertanto a trovare piena applicazione (anche se alcune disposizioni in esse contenute sono state trasfuse nel testo del *d.lgs. 192/2005*, come sopra già ricordato);

vi) *l'art. 11*, che detta una disciplina transitoria, di integrazione della disposizione dell'*art. 3, c. 1, D.P.R. 2.4.2009 n. 59*, (regolamento attuativo del *d.lgs. 192/2005*) per adeguamento della stessa alla direttiva 2010/31/UE;

viii) *l'art. 13 bis (inserito in sede di conversione)* che ha modificato la cd. "*clausola di cedevolezza*" di cui all'*art. 17, d.lgs. 192/2005*, stabilendo che:

- le disposizioni del *d.lgs. 192/2005* si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della *direttiva 2010/31/UE* (nella disposizione previgente si faceva riferimento alla 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 europeo e dei principi fondamentali desumibili dal *d.lgs. 192/2005*.

viii) *l'art. 15*, che prevede che *l'attestato di prestazione energetica* debba essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e che detta una nuova e più stringente disciplina in tema di sanzioni, prevedendo sanzioni anche per fattispecie che prima del 6 giugno 2013 non erano sanzionate, come ad esempio nei casi:

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* nel caso di vendita (*il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00*).

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* 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).

- 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 euro e non superiore a €. 3000,00)

1.3. Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 6 giugno 2013

L'art. 4 del d.lgs. 192/2005 (così come modificato dall'art. 4 del DL 4.6.2013 n. 63) stabilisce che *“con uno o più decreti del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e, per i profili di competenza, con il Ministro della salute e con il Ministro della difesa, sono definite le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione ai paragrafi 1 e 2 dell'allegato I della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia [...]”*

Sostanzialmente l'attestato di prestazione energetica deve essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella direttiva comunitaria 2010/31/UE, e non più sulla base delle prescrizioni contenute nella precedente direttiva 2002/91/CE (recepita nel D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, già emanato in attuazione del previgente art. 4 d.lgs. 192/2005 e sulla cui base dovevano essere redatti gli attestati di certificazione energetica sino a tutto il 5 giugno 2013, ossia prima dell'entrata in vigore del DL 63/2013).

Tuttavia nelle more dell'emanazione dei nuovi decreti ministeriali, di recepimento della direttiva 2010/31/UE, i tecnici abilitati potranno comunque rilasciare un *attestato di prestazione energetica* (così come definito dall'art. 2, c. 1, lett. I-bis, d.lgs. 192/2005, nuovo testo), ovviamente utilizzando ancora i criteri di calcolo contenuti nel D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59, in quanto:

- l'art. 16, c. 4-bis, del d.lgs. 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 13 D.L. 63/2013) stabilisce che *“dalla data di entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, è abrogato il decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59”* con la conseguenza che il suddetto D.P.R. 59/2009, contenente i criteri di calcolo sulla base della direttiva 2002/91/CE è tuttora in vigore, e rimarrà in vigore sino a che non siano emanati i nuovi decreti ministeriali di recepimento della direttiva 2010/31/UE, per cui potrà essere ancora utilizzato sino all'emanazione dei nuovi decreti;

- l'art. 11 del d.lgs. 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 9 D.L. 63/2013, modificato in sede di conversione) (norma transitoria) stabilisce che *“nelle more dell'aggiornamento delle specifiche*

norme europee di riferimento per l'attuazione della direttiva 2010/31/UE, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

a) raccomandazione CTI 14/2013 "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;

b) UNI/TS 11300 - 1 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale;

c) UNI/TS 11300 - 2 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione;

d) UNI/TS 11300 - 3 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;

e) UNI/TS 11300 - 4 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria;

e-bis) UNI EN 15193 – Prestazione energetica degli edifici – Requisiti energetici per l'illuminazione”

Con tale norma viene pertanto, in via transitoria, aggiornato ed integrato l'art. 3, c. 1, del suddetto D.P.R. 59/2009 relativo alle "metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti", a conferma che detto decreto è tuttora utilizzabile in attesa dell'emanazione dei nuovi decreti di recepimento della direttiva 2010/31/UE.

Nello stesso senso si è, anche, pronunciato il Ministero dello Sviluppo Economico, con propria nota n. 0016416 del 7 agosto 2013 ⁽¹¹⁾, nella quale si afferma che "[...] nelle more dell'aggiornamento tecnico, le norme transitorie contenute nell'art. 9 del decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici fanno riferimento al D.P.R. 59/2009 e a specifiche norme tecniche (UNI e CTI) già note. Conseguentemente l'art. 13 dello stesso decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, prevede che, solo dall'entrata in vigore dei decreti di aggiornamento della metodologia di cui all'art. 4, sia abrogato il D.P.R. 59/2009; ciò, con l'evidente finalità di non creare vuoti normativi e di consentire una applicazione agevole della norma, basandosi su una metodologia che dovrebbe essere già sufficientemente conosciuta, in quanto in vigore da alcuni anni. Pertanto sino all'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, si

adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 [...]"

1.4. Scopi

Scopo della *"normativa sull'efficienza energetica"* testé illustrata è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per:

- a) migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- b) favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- c) determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- d) effettuare le ispezioni periodiche degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;
- e) sostenere la diversificazione energetica;
- f) promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico;
- g) coniugare le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni e con l'occupazione;
- h) conseguire gli obiettivi nazionali in materia energetica e ambientale;
- i) razionalizzare le procedure nazionali e territoriali per l'attuazione delle normative energetiche al fine di ridurre i costi complessivi, per la pubblica amministrazione e per i cittadini e per le imprese;
- l) applicare in modo omogeneo e integrato la normativa su tutto il territorio nazionale;
- m) assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati;
- n) promuovere l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali;

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, c. 2, d.lgs. 192/2005*), ma soprattutto come *strumento di "informazione" del proprietario o dell'acquirente o del conduttore (art. 6 commi 1, 2, 3, 8 d.lgs. 192/2005)* ritenendo il legislatore che una preventiva

esauriente conoscenza della prestazione energetica dell'edificio (attraverso l'utilizzo di specifici descrittori) nonché l'ottenimento di raccomandazioni per il miglioramento della efficienza energetica, costituiscano presupposti imprescindibili 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*").

1.5. 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 *d.lgs. 192/2005* apportate dal *d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311*, e confermata, in toto, anche dal *D.L. 63/2013*; detto attestato è chiamato a svolgere 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 (*art. 8, c. 2, d.lgs. 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.

Il *D.L. 63/2013* non ha modificato la disciplina relativa all'attestato di qualificazione energetica, già dettata dal *d.lgs. 192/2005*, limitandosi a "trasferire" dall'ALLEGATO A al corpo stesso del decreto detta disciplina. La definizione dell'attestato di qualificazione energetica e la sua disciplina operativa, già contenute nell'*art. 2 dell'ALLEGATO A al d.lgs. 192/2005*, sono ora contenute rispettivamente nell'*art. 2, c. 1, lett. l-ter* e nell'*art. 6, c. 11, del d.lgs. 192/2005*)

- ***l'attestato di prestazione energetica***, che ha sostituito, a far data dal 6 giugno 2013, il precedente *attestato di certificazione energetica*, e la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al *d.lgs. 192/2005* apportate dal *D.L. 63/2013*; detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di *strumento di "informazione"* del proprietario, dell'acquirente (anche a titolo gratuito) e/o del locatario (*art. 6 commi 1, 2, 3, 8*) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti, l'attestato di prestazione energetica deve, inoltre, contenere tutti i dati che

consentano ai “ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi” 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).

Con l’attribuzione di specifiche classi prestazionali, l’attestato di prestazione energetica funge da *strumento di orientamento del mercato* verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permettendo ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell’edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici.

In questo senso si sono pronunciate anche le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (paragrafo 7), dettate con riferimento all’attestato di certificazione energetica, ma tuttora applicabili, con i dovuti adeguamenti, anche al nuovo *attestato di prestazione energetica* (come riconosciuto dall’art. 6, c. 12, d.lgs. 192/2005 nel nuovo testo introdotto dal D.L. 63/2013)

L’*attestato di prestazione 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 prestazione energetica* dovrà, invece, essere rilasciato da “esperti qualificati e indipendenti” o da “organismi” dei quali dovranno comunque 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”.⁽¹²⁾

Peraltro chi è in possesso di un *attestato di qualificazione energetica* può utilizzare tale documento per semplificare il rilascio dell’*attestato di prestazione energetica* come espressamente riconosciuto dall’art. 6, c. 11, d.lgs. 192/2005 nonché dal paragrafo 8 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ove si prevede:

i) che il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell’*attestato di prestazione 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.

L'*attestato di certificazione energetica* doveva 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 LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Per l'*attestato di prestazione energetica* (a regime) si dovrà attendere l'emanazione dei decreti attuativi di cui all'art. 4 *d.lgs. 192/2005* e dei decreti di adeguamento delle Linee Guida Nazionali, previsti dall'art. 6, c. 12, *d.lgs. 192/2005*, ferma restando la possibilità di redazione di detto attestato, nella fase transitoria, sulla base della disciplina dettata per l'attestato di certificazione energetica, così come integrata dalla norma transitoria di cui all'art. 11, *d.lgs. 192/2005*, come sopra già ricordato.

DA SEGNALARE: l'art. 6, c. 10, *d.lgs. 192/2005*, fa salvi gli *attestati di certificazione energetica*, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'*attestato di certificazione energetica* aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (*art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2009*) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica (*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, vecchio testo*); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale *attestato di certificazione energetica* rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità (*ad es. per una cessione posta in essere nel 2016 potrebbe ancora essere utilizzato l'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato nel maggio del 2013 ed in corso di validità*)

2. L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica

2.1. L'obbligo di dotazione

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 prestazione energetica.

Così infatti dispone l'art. 6, c. 1 d.lgs. 192/2005 (“[...] *l'attestato di certificazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [...]*”)

L'obbligo di dotazione riguarda sia gli interi edifici che le singole unità immobiliari che li compongono. Da segnalare che secondo le definizioni riportate nell'art. 2, c. 1, d.lgs. 192/2005:

- per *edificio* si intende “*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*”;

- per *unità immobiliare* si intende la “*parte, piano o appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente*”.

L'art. 6, c. 4. d.lgs. 192/2005 *consente di riferire* l'attestato di prestazione energetica *a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio*. L'attestato di prestazione energetica, *peraltro, può essere riferito a più unità immobiliari solo se sussistono le seguenti condizioni*

i) che le unità certificate abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione di contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria;

ii) che le unità certificate siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

Diversi sono i presupposti fissati dall'art. 6, commi 1 e 2, d.lgs. 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, la natura “pubblica” del soggetto proprietario o detentore dell'immobile, ecc.*)

- **presupposto di carattere contrattuale** (*legato al trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell'edificio o alla sua locazione*).

2.2. Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (cd. “presupposto oggettivo”)

Alcuni edifici debbono essere dotati della certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, o da un nuovo contratto di locazione; 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); detti edifici debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. L'attestato, in questo caso, è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. (*art. 6, c. 1, d.lgs. 192/2005*)⁽¹³⁾

B) degli EDIFICI RISTRUTTURATI: deve trattarsi, peraltro, di "*ristrutturazioni importanti*", tali essendo definite dall'art. 2, c. 1, lett. *l-viciesquater*, d.lgs. 192/2005, gli interventi edilizi, in qualunque modo denominati (*a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo*) che insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono; in particolare detti interventi consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel *rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture*.

Da segnalare che secondo la definizione ricavabile dall'ALLEGATO A al d.lgs. 192/2005 (paragrafo 18) per involucro edilizio si intende *l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio*.

Detti edifici debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Si ritiene, anche, in analogia con la disciplina dettata per i nuovi edifici, che l'attestato debba essere prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della "*ristrutturazione importante*" o società di costruzione che opera direttamente.

Benché non espressamente previsto nella normativa vigente, deve ritenersi, in analogia con la disciplina dettata per gli edifici di nuova costruzione, che debbano considerarsi rilevanti, ai fini della dotazione dell'attestato di prestazione energetica, solo le "*ristrutturazioni importanti*" realizzate in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, rispettivamente richiesto o presentate dopo l'8 ottobre 2005.

Sul punto, rilevanti sono le modifiche apportate dal *D.L. 63/2013* rispetto alla disciplina previgente; infatti, mentre in base all'attuale disciplina l'obbligo di dotazione sorge in presenza di una "*ristrutturazione importante*", che può consistere in qualsiasi intervento di recupero edilizio che comunque riguardi oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e quindi anche per interventi (quali la manutenzione o il risanamento) diversi dalla ristrutturazione edilizia, così come definita dal T.U. in materia edilizia, in base alla disciplina previgente l'obbligo di dotazione sorgeva esclusivamente con riguardo ad edifici di superficie utile superiore a 1000 mq. che fossero stati oggetto dei seguenti interventi: *a) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro; b) la demolizione e ricostruzione.*

Con le modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*, quindi, si è ampliata la platea degli interventi rilevanti ai fini energetici, non essendo più prevista la limitazione ai soli edifici di superficie utile di mq. 1000 ed avendo ricompreso anche interventi non rientranti nella definizione di "*ristrutturazione edilizia*" fornita dal *D.P.R. 380/2001 (T.U. In materia edilizia)*, quali ad esempio la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo.

La figura della "*ristrutturazione*" rilevante ai fini energetici è quindi diversa dalla figura della "*ristrutturazione*" rilevante ai fini urbanistici ed edilizi. Addirittura si può verificare che, interventi edilizi (*quali, ad esempio, gli interventi di ordinaria manutenzione, riguardanti oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio*) totalmente liberi sotto il profilo edilizio (*l'art. 6, c. 1, D.P.R. 380/2001, T.U. In materia edilizia, infatti, per gli interventi di ordinaria manutenzione, non richiede alcun titolo abilitativo né impone l'obbligo di comunicazioni di sorta al Comune*), una volta eseguiti, facciano, invece, sorgere l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di prestazione energetica.

C) degli EDIFICI "PUBBLICI": al riguardo l'attuale disciplina distingue tra:

- "*edificio adibito ad uso pubblico*": edificio, non necessariamente di proprietà pubblica, nel quale si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di enti pubblici (in quanto detenuto dall'ente pubblico ad es. a titolo di locazione o comodato) (*art. 2, c. 1, lett. I-sexies, d.lgs. 192/2005*);

- "*edificio di proprietà pubblica*": edificio di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici, anche economici ed occupati dai predetti soggetti (*art. 2, c. 1, lett. I-septies, d.lgs. 192/2005*).

A sua volta l'*art. 6 d.lgs. 192/2005* (ai commi 6, 7, 9) stabilisce quanto segue:

- nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 mq., ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'attestato di prestazione energetica entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del *D.L. 63/2013*. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 mq. è abbassata a 250 mq. Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari;

- per gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 mq, per i quali sia stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica, è fatto obbligo, al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell'edificio stesso, di affiggere con evidenza tale attestato all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico;

- tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici (*sia che si tratti di edifici adibiti ad uso pubblico che di edifici di proprietà pubblica*), o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati.

Il previgente *art. 6, c. 1 quater, d.lgs. 192/2005*, stabiliva 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 soggetto 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. Queste due ultime prescrizioni (*relative al termine di sei mesi ed alla targa energetica*) non sono state riproposte nella norma attualmente in vigore, disciplinante la medesima fattispecie, e di cui *all'art. 6, c. 9, d.lgs. 192/2005*

Il *D.L. 63/2013* non ha invece confermato, nel testo attuale *dell'art. 6 d.lgs. 192/2005*, la previgente disposizione contenuta nel comma 1ter, che prescriveva l'obbligo di dotazione della certificazione energetica nel caso di edifici sui quali fossero stati eseguiti, *successivamente al 1 gennaio 2007*, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intendesse 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. Ovviamente rimangono ferme le norme specifiche, ad esempio *la legge 27 dicembre 2006 n. 296*, che subordinano la concessione di agevolazioni e/o sgravi fiscali alla produzione della certificazione energetica.

2.3. Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o della locazione (cd. "presupposto contrattuale")

L'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 stabilisce che *"Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1."*

Debbono, pertanto, essere dotati della certificazione energetica IN OCCASIONE di un trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione (per cui detto trasferimento o la nuova locazione costituiscono il presupposto stesso dell'obbligo di dotazione) i cd. *"FABBRICATI ESISTENTI"*: 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 (per i quali opera il cd. *"presupposto oggettivo"*); pertanto, tutti i cd. *"FABBRICATI ESISTENTI"*, comportanti un consumo energetico (*ad eccezione dei fabbricati esclusi dall'ambito di applicazione della certificazione energetica di cui in appresso, sub capitolo 5*), debbono essere dotati dell'*attestato di prestazione energetica* in occasione di un atto di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito ovvero di un nuovo contratto di locazione⁽¹⁴⁾.

L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in caso di atto traslativo a titolo gratuito, è operativo dal 4 agosto 2013, ossia dalla data di entrata in vigore della legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013 che ha modificato sul punto l'art. 6, c.2, d.lgs. 192/2005. In base alla disciplina previgente (in vigore sino al 3 agosto 2013), infatti, era escluso l'obbligo di dotazione per tutti gli atti a titolo gratuito.

A) Gli atti traslativi a titolo oneroso

La norma limita, testualmente, l'obbligo di dotazione, tra gli atti traslativi a titolo non gratuito, alla sola vendita.

Appare subito evidente che il contenuto precettivo della norma risulta ora privo di sistematicità, avendo il legislatore affiancato al *genus* degli atti a titolo gratuito, non quello degli atti a titolo oneroso, ma solo la vendita. Non è chiaro perché il legislatore abbia operato tale scelta. Se la *"ratio"* della norma che impone la dotazione (e la successiva allegazione all'atto) dell'attestato di prestazione energetica è quella di assicurare all'acquirente (ora anche a titolo

gratuito) una completa informazione circa la prestazione energetica, nonché di fornire raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio, l'obbligo di dotazione (*che appare funzionale all'obbligo di allegazione introdotto proprio dalla legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013*) dovrebbe ritenersi, per logica coerenza, sussistente per ogni atto comportante il trasferimento di un edificio.

Una limitazione dell'applicabilità della nuova disciplina al solo atto di vendita apparirebbe pertanto poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire (soprattutto oggi che l'obbligo di dotazione ed il connesso obbligo di allegazione sono anche previsti per gli atti traslativi a titolo gratuito).

Sicuramente se ne deve ammettere l'applicazione 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 pare essere la "*ratio*" della disciplina in materia di efficienza energetica, più che in relazione al dato testuale, sembra più opportuno fare riferimento all'effetto economico del negozio avente per oggetto edifici energeticamente rilevanti, per cui si dovrà ritenere plausibile la sussistenza dell'obbligo di dotazione (*e, conseguentemente, anche del connesso obbligo di allegazione*) in occasione della stipula di tutti quegli atti che comportino l'immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici comportanti un consumo energetico.

Il legislatore ha, in realtà, utilizzato il medesimo termine ("*vendita*") che si rinviene nella *Direttiva comunitaria 2010/31/UE*. Ma si può fondatamente ritenere, in relazione a quella che è la "*ratio*" della normativa in commento, che, sia nell'uno (*direttiva*) che nell'altro caso (*legge attuativa*), il termine "*vendita*" possa essere stato utilizzato in senso lato, quale sinonimo di "alienazione", comprensivo, pertanto, di ogni atto traslativo a titolo oneroso.

Sarà quindi opportuno procedere - anche sulla scorta delle precedenti conclusioni cui si era pervenuti in ordine all'interpretazione del termine "*vendita*"⁽¹⁵⁾ - quanto meno in via prudenziale (e tenuto conto, anche, delle gravi sanzioni, ora introdotte dal *D.L. 63/2013* per la violazione dell'obbligo di dotazione e per la violazione dell'obbligo di allegazione), alla dotazione *dell'attestato di prestazione energetica* in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos comportanti il trasferimento, a titolo "oneroso", di edifici.

B) Gli atti traslativi a titolo gratuito

Per effetto della modifica normativa disposta con la *legge 90/2013*, di conversione, del *D.L. 63/2013*, sono soggetti all'obbligo dotazione (*nonché al connesso obbligo di allegazione*) gli atti a titolo gratuito che comportino *"il trasferimento di immobili"*.

Dal generico riferimento *"agli atti a titolo gratuito"*, consegue che la disciplina in esame dovrà intendersi riferita non solo alla donazione o alle liberalità donative, ma anche ad ogni altro negozio nel quale – anche senza spirito di liberalità – vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito. Pertanto, la disciplina in esame troverà applicazione in tutti quei casi in cui, a fronte del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da una della parti contrattuali a favore dell'altra, quest'ultima non sopporti alcun sacrificio, non essendo tenuta né a corrispondere un corrispettivo in denaro o in natura, né ad obbligarsi ad un determinato comportamento. Ne restano esclusi, invece, gli atti a titolo gratuito privi di effetti traslativi.

C) Il preliminare e le trattative contrattuali

Il *D.L. 63/2013* ha totalmente innovato la disciplina applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al preliminare. Ora si può fondatamente sostenere che l'obbligo di dotazione e consegna (*ma non anche quello di allegazione, come si avrà modo di chiarire più avanti*) dell'*attestato di prestazione energetica* sussista anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita.

Tale conclusione si fonda:

- sul seguente inciso del secondo comma dell'art. 6 *d.lgs. 192/2005*, come introdotto dal *D.L. 63/2013*: *"in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime"*

- sulla disposizione dell'art. 6, c. 8, *d.lgs. 192/2005* la quale stabilisce che *"nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente"* (tale disposizione, al contrario di quella precedente, non costituisce, peraltro, una novità assoluta, ma una sostanziale conferma della previgente disposizione dell'art. 6, c. 2 *quater*, *d.lgs. 192/2005*, introdotta dal *D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28*).

Pertanto, in forza delle suddette disposizioni, non si potrà più attendere il momento della stipula dell'atto traslativo per dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, come invece era ritenuto possibile in precedenza (*salvo l'obbligo, dal 1 gennaio 2012, nel caso di offerta*

di trasferimento a titolo oneroso di riportare negli annunci commerciali l'indice di prestazione energetica).

Il proprietario, ora è tenuto a dotare l'immobile dell'attestato energetico nel momento stesso in cui decide di metterlo in vendita, al fine di poter rispettare gli obblighi di legge, e ciò, a prescindere dal fatto che, per pubblicizzare la propria intenzione, ricorra o meno ad annunci commerciali. Infatti egli:

- dovrà rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* al potenziale acquirente sin dall'avvio delle trattative, e quindi ben prima della stipula del preliminare, che nella maggior parte dei casi chiude le trattative medesime, ovvero della stipula dell'atto traslativo (qualora le parti decidano di bypassare la fase del preliminare)

- nel caso si avvalga di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato (*giornali, radio, televisione, annunci presso agenzie immobiliari, internet, ecc. ecc.*), dovrà riportare negli annunci medesimi gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (desumibili, evidentemente da un attestato di prestazione energetica già predisposto);

- dovrà consegnare l'attestato medesimo alla fine delle trattative, ossia, al momento della stipula del preliminare o, in mancanza di un preliminare, una volta raggiunto l'accordo per addivenire alla stipula dell'atto definitivo.

Date queste premesse, è fortemente consigliabile che già dal preliminare risulti con apposita clausola:

- che l'edificio oggetto di cessione è già stato dotato di *attestato di prestazione energetica*;

- che detto attestato è stato messo dal promittente venditore a disposizione del promissario acquirente sin dall'inizio delle trattative che hanno condotto alla stipula del preliminare medesimo;

- qualora il promittente venditore si sia avvalso di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato, che sono stati debitamente riportati, negli annunci medesimi, l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;

- che *l'attestato di prestazione energetica* è stato consegnato dal promittente venditore al promissario acquirente contestualmente alla stipula del preliminare che chiude le trattative tra gli stessi intercorse;

- che il promissario acquirente ha, pertanto, ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

(anticipando, in sostanza, la dichiarazione che dovrà rendere l'acquirente anche nel rogito definitivo).

La stipula di un preliminare "completo", tale, cioè, da disciplinare tutti gli aspetti che si potranno poi presentare in occasione del rogito definitivo, tra i quali anche gli aspetti relativi alla prestazione energetica dell'edificio, è elemento funzionale a garantire la corretta informazione dell'acquirente.

Potrà essere, anche, opportuno allegare al preliminare così concluso l'*attestato di prestazione energetica* a tal fine predisposto e ciò al fine di documentare materialmente l'avvenuto rispetto di tutti gli obblighi da osservare nella fase delle trattative, fermo restando che non vi è alcun obbligo di allegazione, con la conseguenza che la mancata allegazione (che, ribadiamo può essere opportuna, ma non è assolutamente obbligatoria) non determina la nullità del contratto; al preliminare, infatti, in quanto contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina dettata dall'art. 6, c. 3bis, d.lgs. 192/2005, come introdotta dalla legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013.

Si rammenta che a seguito dell'introduzione, ad opera del d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, nell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, del nuovo *comma 2 quater*, che così disponeva: "*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*", si era giunti ad affermare, in via interpretativa, che l'obbligo di dotazione della certificazione energetica sorgesse anche nel caso di stipula di un preliminare in quanto se, dal 1 gennaio 2012, vi era l'obbligo di inserire negli annunci commerciali di vendita l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica, sarebbe stato, quantomeno, incongruo se gli stessi dati non dovessero essere inseriti anche nel contratto preliminare che fosse stato stipulato a seguito delle trattative avviate con l'annuncio stesso.⁽¹⁶⁾

D) La locazione

Il D.L. 63/2013 ha innovato anche la disciplina applicabile in caso di locazione, stabilendo che l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica ed anche l'obbligo di allegazione (del quale il primo è funzionale) sorgano nel caso di stipula di un contratto di locazione. Peraltro deve trattarsi di una *nuova locazione* come si evince dall'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 ("*Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità*

immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 [...]” e dall’art. 6, c. 1 d.lgs. 192/2005 (“[...] l’attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario [...]”). Non si applica la disciplina in commento, pertanto, se non si è in presenza di una nuova locazione (ad esempio in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione)

Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

L’obbligo di dotazione *dell’attestato di prestazione energetica*, peraltro, sorge prima della stipula del contratto di locazione. Infatti:

- da un lato l’art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, così dispone *“in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime”*

- dall’altro l’art. 6, c. 8, d.lgs. 192/2005 così dispone *“nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell’involucro e globale dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente”*

Pertanto, in forza delle suddette disposizioni, non si può attendere il momento della stipula del contratto di locazione per dotare l’immobile dell’attestato di prestazione energetica; il proprietario è, infatti, tenuto a dotare l’immobile nel momento stesso in cui decide di concederlo in locazione, al fine di poter rispettare gli obblighi di legge, e ciò, a prescindere dal fatto che, per pubblicizzare la propria intenzione, ricorra o meno ad annunci commerciali. Infatti egli:

- dovrà rendere disponibile *l’attestato di prestazione energetica* al nuovo locatario sin dall’avvio delle trattative, e quindi ben prima della stipula del contratto di locazione;

- nel caso si avvalga di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato (*giornali, radio, televisione, annunci presso agenzie immobiliari, internet, ecc. ecc.*), dovrà riportare negli annunci medesimi l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (desumibili, evidentemente da un attestato di prestazione energetica già predisposto);

- dovrà consegnare l’attestato medesimo alla fine delle trattative, ossia, al momento della stipula di un eventuale contratto preliminare o una volta raggiunto l’accordo per la stipula del contratto definitivo;

L’attestato energetico dovrà, poi, essere allegato al contratto di locazione, pena la nullità del contratto medesimo, in relazione a quanto disposto dall’art. 6, c. 3 bis, d.lgs. 192/2005, come

introdotto dalla *legge 90/2013* di conversione del *D.L. 63/2013* (come anche si avrà modo di ribadire più avanti parlando dell'obbligo di allegazione)

Si ritiene, inoltre applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione e quale testé illustrata anche ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (*avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico*);
- l'affitto di azienda (*qualora il complesso aziendale comprenda anche edifici comportanti consumo energetico*).

Prima delle modiche normative apportate dal *D.L. 63/2013*, non era previsto alcun obbligo di dotazione della certificazione energetica nel caso di locazione di edifici, posto che tale obbligo di dotazione sorgeva solo in caso di "*trasferimento a titolo oneroso*" e non anche nel caso di locazione.

E) Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire

Nel caso di trasferimento e/o di locazione di edificio prima della sua costruzione, l'alienante e/o il locatore dovranno:

- fornire evidenza, in contratto, della futura prestazione energetica (in pratica dare atto di quella che sarà la classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e delle caratteristiche di rendimento energetico)

- produrre *l'attestato di prestazione energetica* entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Così dispone *l'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005* (benché, non previsto dalla norma, si ritiene vi sia un obbligo a carico dell'alienante e/o del locatore di consegna all'acquirente e/o al conduttore dell'*attestato di prestazione energetica*, non appena lo stesso venga prodotto, e cioè entro i 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, in ossequio a quella che è la "*ratio*" della normativa in commento)

Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

*Per una **disamina analitica** degli atti che danno luogo, o per i quali è escluso, l'obbligo di dotazione, si rinvia ai prossimi paragrafi, ove si tratterà nuovamente dell'obbligo di dotazione, in quanto funzionale all'osservanza dell'obbligo di allegazione, prescritto a pena di nullità.*

F) Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione

Con le modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*, sono state ampliate le ipotesi sanzionatorie già previste dal *d.lgs. 192/2005*, ed in particolare sono state previste nuove sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, anche per i fabbricati esistenti, superando, di fatto, la questione, sorta in passato, circa la derogabilità o meno dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica, questione sorta proprio per i fabbricati esistenti, causa, per l'appunto, la assenza di sanzioni per il caso di mancata dotazione.

L'art. 15, *d.lgs. 192/2005*, prevede, fra le altre, le seguenti sanzioni:

- 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 sono puniti con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00;

- in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un *attestato di prestazione energetica* gli edifici o le unità immobiliari nel caso di *vendita (o, secondo l'interpretazione preferibile, in caso di atto traslativo a titolo oneroso)*, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore ad €. 18.000,00

DA SEGNALARE: non è, invece, prevista alcuna sanzione per la mancata dotazione In occasione di un trasferimento di immobile a titolo gratuito, e non è chiaro se tale differente disciplina dipenda da una scelta consapevole del legislatore o da una sua dimenticanza.

- 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;

- 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 (*la sanzione, in questo caso colpisce il responsabile dell'annuncio, ovvero il proprietario se lo stesso ha provveduto in proprio a pubblicizzare l'offerta di vendita ovvero il mediatore, se a lui è stata affidata la trattativa*)

Si rammenta, inoltre, che per gli edifici di *nuova costruzione* e per quelli sottoposti a "*ristrutturazioni importanti*", la certificazione energetica è condizione per il rilascio del *certificato di agibilità* ⁽¹⁷⁾ (se ed in quanto prescritto in relazione all'intervento edilizio posto in essere). Per

queste tipologie edilizie, pertanto, la mancata dotazione comporta ulteriori conseguenze negative, ovvero, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa, anche il mancato rilascio dell'agibilità.

L'"AUTODICHIARAZIONE classe G"

Il paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (approvate con *D.M. 26 giugno 2009*) prevedeva una sorta di *semplificazione*, consistente in un'AUTODICHIARAZIONE: in pratica si riconosceva al proprietario la possibilità di rilasciare, in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica, un'apposita dichiarazione attestante che l'immobile apparteneva alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (*la classe "G"*) e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell'edificio erano molto alti.

La disposizione in commento poneva, peraltro, delle condizioni per avvalersi della *autodichiarazione*:

- doveva necessariamente trattarsi di fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto *prima dell'8 ottobre 2005*;

- doveva trattarsi di *"edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq."*

Detta disposizione è stata espressamente abrogata dal *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012 (art. 2, comma quarto)*.

Pertanto, con decorrenza 28 dicembre 2012, non è più possibile avvalersi dell'"autodichiarazione di classe G".

Le ragioni che hanno indotto il Ministero a prevedere l'abrogazione del paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, vanno ricercate nella procedura di infrazione che è stata instaurata nei confronti dell'Italia dalla Commissione Europea 2006/2378, di cui al parere motivato del 29 settembre 2011; all'Italia si è contestata, in sede comunitaria, la mancata completa attuazione della Direttiva 2002/91/CE, avendo, per l'appunto il nostro Paese, previsto la possibilità dell'autodichiarazione (*ed il 19 luglio 2012 è stato presentato il conseguente ricorso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con richiesta di condanna dell'Italia*).

La normativa statale si è quindi adeguata alle richieste della Commissione Europea.

3. L'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica

La *legge 90/2013*, di conversione del *D.L. 63/2013*, ha introdotto, nel corpo del *d.lgs. 192/2005*, una nuova disposizione (*il comma 3bis dell'art. 6*) di grande rilevanza per l'attività

notarile, la quale prevede che “*L’attestato di prestazione energetica deve essere **allegato** al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti*”.

C’è subito da osservare che l’obbligo di *allegazione* è strettamente collegato all’obbligo di *dotazione* della certificazione energetica, alla cui disciplina è stato dedicato il capitolo che precede (sub 3). Anzi, l’obbligo di dotazione, in occasione di un atto traslativo (*a titolo oneroso o gratuito*) o di nuova locazione, può ritenersi funzionale proprio all’osservanza dell’obbligo di allegazione. Ne discende che non sussiste obbligo di allegazione laddove sia escluso (in base alla vigente disciplina) l’obbligo di dotazione.

A) Gli atti traslativi a titolo oneroso

La norma limita, testualmente, l’obbligo di allegazione, tra gli atti traslativi a titolo non gratuito, alla sola vendita.

Come già sopra osservato, trattando dell’obbligo di dotazione, appare più che evidente che il contenuto precettivo della norma in esame risulta privo di qualsiasi sistematicità, avendo il legislatore affiancato al *genus* degli atti a titolo gratuito, non quello degli atti a titolo oneroso, ma la sola vendita.

Si è anche già avuto modo di osservare che, una limitazione dell’applicabilità della nuova disciplina al solo atto di vendita, apparirebbe poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire (soprattutto oggi che l’obbligo di allegazione è previsto anche per tutti gli atti traslativi a titolo gratuito) e che, pertanto, appaia opportuno procedere - quanto meno in via prudenziale (tenuto conto della grave sanzione della nullità assoluta prevista dalla disposizione in commento), all’allegazione *dell’attestato di prestazione energetica* in occasione della stipula di tutti gli *atti inter vivos* comportanti il trasferimento, a titolo “oneroso”, di edifici. Con ciò non potendosi escludere che successivi approfondimenti, in considerazione del canone di stretta interpretazione delle norme che prevedono nullità, portino a ridurre il perimetro applicativo della norma⁽¹⁸⁾.

Aderendo, in questa prima fase di applicazione della normativa, all’interpretazione prudenziale, qui suggerita, nel perimetro di applicazione della norma in esame, ricadrebbero, a titolo esemplificativo, i seguenti atti:

Compravendita	<i>Quando oggetto di vendita sia un edificio che comporti “consumo energetico”</i>
----------------------	--

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 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	<i>Sia in sede di costituzione della società che in sede di liberazione “in natura” di un aumento del capitale</i>
Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso 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>

B) Gli atti traslativi a titolo gratuito

Per effetto della modifica normativa disposta con la *legge 90/2013*, di conversione, del *D.L. 63/2013*, sono soggetti all'obbligo di allegazione (così come sono soggetti all'obbligo di dotazione) gli atti a titolo gratuito che comportino *"il trasferimento di immobili"*.

Come già sopra ricordato, parlando dell'obbligo di dotazione, dal generico riferimento *"agli atti a titolo gratuito"*, consegue che la disciplina in tema di allegazione riguarda non solo la donazione o le liberalità donative, ma anche ogni altro negozio nel quale – anche senza spirito di liberalità – vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito (senza corrispettivo alcuno a favore dell'alienante).

Nel perimetro di applicazione della norma in esame, ricadono, a titolo esemplificativo, i seguenti atti:

Donazione	<i>Quando oggetto di donazione sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
Patto di famiglia	<i>Quando con il patto di famiglia si trasferisca un'azienda comprendente edifici che comportino "consumo energetico" ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura, mediante il trasferimento di edifici che comportino "consumo energetico".</i>
Fondo patrimoniale (con trasferimento della proprietà di edificio comportante "consumo energetico")	<i>La disciplina in commento si applica solo nel caso in cui la costituzione del fondo patrimoniale determini anche il trasferimento a favore dei coniugi o tra i coniugi di un edificio che comporti un "consumo energetico"</i>
Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)	<i>Quando oggetto della convenzione sia un edificio che comporti "consumo energetico". La convenzione comporta il trasferimento di diritti a favore dell'altro coniuge che diviene titolare, in regime di comunione legale dei beni, di un ben in precedenza di proprietà esclusiva dell'altro coniuge.</i>
Adempimento di obbligazione naturale	<i>L'atto con il quale viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico", in</i>

	<i>adempimento di un dovere morale e sociale (senza corrispettivo alcuno, pertanto, a carico dell'acquirente, ma anche senza alcun spirito di liberalità in capo all'alienante), va qualificato come atto a "titolo gratuito", e come tale va assoggettato all'obbligo di allegazione.</i>
Trust (non autodichiarato)	<i>Anche il TRUST rientra nell'ambito di applicazione della normativa in tema di allegazione, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee (che avviene a titolo "fiduciario" senza corrispettivo e quindi a titolo gratuito) sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali (che avviene in attuazione degli scopi del trust senza corrispettivo alcuno a carico dei beneficiari e quindi, sempre, a titolo gratuito)</i>

C) I diritti oggetto di trasferimento

La disposizione dell'art. 6, c. 3bis, d.lgs. 192/2005, prescrive, l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica "in caso di vendita" (da intendersi atto traslativo a titolo oneroso, secondo l'interpretazione preferibile) e nel caso di "trasferimento di immobili a titolo gratuito", senza peraltro precisare il diritto oggetto di trasferimento.

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

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

Deve ritenersi sussistente l'obbligo di DOTAZIONE anche nei seguenti casi:

- nel caso di affrancazione di fabbricati oggetto di enfiteusi; l'art. 971, ultimo comma, c.c., stabilisce infatti che l'affrancazione *si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla*

capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale, per cui può ben farsi rientrate tra gli atti traslativi a titolo oneroso, costituenti il presupposto per il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica. Per gli stessi motivi deve ritenersi sussistente l'obbligo di dotazione anche nel caso di acquisto diretto del dominio, verso pagamento di un corrispettivo a favore del proprietario concedente.

- nel caso di trasferimento della proprietà superficaria di edificio già costruito (comportante "*consumo energetico*"); 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.

D) Le parti comuni condominiali

Per quanto riguarda le *parti comuni condominiali* va escluso l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Si osserva, al riguardo, che le parti comuni condominiali non possono costituire oggetto di autonoma cessione. Benché l'art. 1117, c. 1, c.c., stabilisca che detti enti immobiliari sono "*oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio*" non si tratta di una comunione ordinaria, con conseguente libera disponibilità da parte dei condomini della quota loro spettante, ma di una *comunione "vincolata"*, caratterizzata:

- da un *vincolo di destinazione* a servizio dell'intero condominio che solo i condomini con una maggioranza qualificata possono modificare, giusta il disposto dell'art. 1117ter c.c. (*introdotto dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220*)

- da un *vincolo di indivisibilità* (*come si ricava dall'art. 1119, c.c.*).

La quota di comproprietà sulle parti condominiali, pertanto, "*segue*" le vicende circolatorie della singola unità immobiliare: detta quota può essere trasferita *solo unitamente* alla singola unità immobiliare facente parte del condominio; per converso, il trasferimento della singola unità facente parte di un edificio condominiale, *porta con sé* anche il trasferimento della quota suddetta. Né l'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale potrebbe rinunciare all'acquisto della pertinente quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni o su uno o più degli enti comuni (come può anche argomentarsi dall'art. 1118, c. 2, c.c.).

Come si è già avuto modo di osservare, gli obblighi di dotazione/allegazione sorgono con la stipula di un atto traslativo (*cd. presupposto "contrattuale"*) e quindi non possono che riguardare i beni che le parti intendono trasferire e non anche enti immobiliari il cui trasferimento avviene *ex lege*, a prescindere da qualsiasi manifestazione di volontà delle parti (beni che potrebbero anche non essere identificati e descritti in contratto, come anche confermato dalla interpretazione

ministeriale ⁽¹⁹⁾ del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, laddove si esclude l'applicabilità di detta normativa alle parti comuni condominiali, e quindi si esclude la necessità, a pena di nullità, per i beni condominiali, di riportare in atto l'identificativo catastale, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto).

Inoltre sarebbe assurdo sanzionare con la nullità un atto al quale sia stato debitamente allegato l'attestato relativo al bene principale (quello che verrà abitato e/o utilizzato dall'acquirente) ma, al quale, non sia stato, invece, allegato l'attestato relativo ad es. all'alloggio del custode (sulla cui eventuale riqualificazione energetica la parte cessionaria è priva di autonomia decisionale, dovendo decidere l'intero condominio).

Per la gran parte delle parti comuni la esclusione dagli obblighi di dotazione e allegazione, discende, in ogni caso, dal complesso delle norme in vigore (*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005 e paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA*): infatti buona parte dei beni condominiali consistono in enti immobiliari, nei quali non è prevista una permanenza o un'attività umana, e per i quali non deve, pertanto, essere assicurato un "confort abitativo", ovvero il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (*ad es. il vano scale, il vano ascensore, il locale contatori, la centrale termica, ecc.*) o per i quali l'*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005* ed il *paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA* suddetti escludono espressamente l'obbligo di dotazione e quindi di allegazione (*ad es. autorimesse condominiali, locali deposito condominiali, ecc.*).

Un'esclusione espressa non sussiste, invece, per quei beni condominiali, nei quali sia, al contrario, prevista una permanenza o un'attività umana, e per i quali debba, comunque, essere assicurato un "confort abitativo" ovvero il cui utilizzo standard preveda l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (*ad es. l'alloggio del custode*); tuttavia pur non rientrando queste fattispecie tra i casi di esclusione oggettiva di cui all'*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005* e di cui al *paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA*, deve, comunque, escludersi, per i motivi sopra esposti, la sussistenza degli obblighi di dotazione e allegazione. Tuttavia, a detti beni, tornerà ad essere applicabile la normativa in commento (con conseguente obbligo di allegazione) se cessa la loro destinazione a servizio del condominio e se vengono a costituire oggetto di autonomo trasferimento da parte di tutti i condomini (*si pensi al caso dei condomini che tutti, congiuntamente, trasferiscono ad un terzo la piena ed esclusiva proprietà dell'unità già adibita ad alloggio del custode*).

E) Gli atti esclusi

Non si applica, invece, la disciplina in tema di allegazione (*art. 6, comma 3bis, d.lgs.*

192/2005) agli atti senza effetti traslativi, mancando in questo caso la sollecitazione del mercato immobiliare. Trattasi, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

Fondo patrimoniale (senza trasferimento di immobili)	<i>Si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione (a far fronte ai bisogni della famiglia) e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi.</i>
Comodato	<i>Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi".</i>
Trust (autodichiarato)	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", in quanto è lo stesso disponente a svolgere le funzioni di trustee; con tale negozio viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" senza che si determini un qualsiasi trasferimento che possa determinare l'applicazione della normativa in esame. Ovviamente detta normativa tornerà applicabile nella fase successiva del trasferimento dal trustee ai beneficiari finali in attuazione degli scopi del trust.</i>
Vincolo di destinazione ex art. 2645ter c.c.	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", con il quale viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" (cosicché detto immobile potrà costituire oggetto di esecuzione solo per debiti contratti per lo scopo di destinazione).⁽²⁰⁾</i>
Divisione	<i>E' da escludere l'obbligo di dotazione per le divisioni, data la natura dichiarativa e non costitutiva della divisione (secondo la ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti).</i>

	<p><i>Si ritiene che questa conclusione debba valere per qualsiasi atto di divisione e quindi anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>per la divisione di masse plurime (qualificata alla stregua di una permuta solo ai fini fiscali)</i> - <i>per la divisione con conguagli (non necessariamente nei limiti del 5%, trattandosi anche in questo caso di limitazione posta per finalità esclusivamente fiscali); deve trattarsi, peraltro, di veri e propri conguagli, con funzione riequilibratrice dei diversi valori assegnati ai dividendi.</i> <p><i>Maggior attenzione e cautela si impone, invece, nel caso di divisioni con conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale (cd. stralcio quota) con collegata cessione di quota (piuttosto che come divisione con conguagli)</i></p>
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 allegazione 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 allegazione nel caso di atto costitutivo 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</i>

	<i>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 allegazione 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 loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo⁽²¹⁾</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 (qualche dubbio potrebbe sussistere con riguardo alla trasformazione eterogenea da/in comunione di azienda; tuttavia se si accede alla tesi prevalente, che riconosce anche a questa operazione la natura di trasformazione vera e propria, deve ritenersi escluso, anche per questa fattispecie, l'obbligo di allegazione)</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>

ATTENZIONE: si è detto che l'obbligo di dotazione sussiste ogni qualvolta vi sia l'obbligo di allegazione, in quanto il primo è funzionale al secondo; non è vera, invece, l'affermazione

contraria, e cioè si possono avere dei casi in cui sussiste l'obbligo di dotazione ma non anche quello di allegazione: si pensi ad un edificio "nuovo", che deve comunque essere dotato dell'attestato prima del rilascio del certificato di agibilità, e per il quale non sussiste, invece, l'obbligo di allegazione qualora venga a costituire oggetto di un vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.

F) La locazione

Come già ricordato il D.L. 63/2013 ha innovato anche la disciplina applicabile in caso di locazione, stabilendo che gli obblighi di allegazione dell'attestato di prestazione energetica sorgano anche nel caso di stipula di un contratto di locazione.

Peraltro deve trattarsi di una *nuova locazione* come si è già avuto modo di precisare parlando dell'obbligo di dotazione. Non si applica la disciplina in commento, pertanto, se non si è in presenza di una nuova locazione (ad esempio un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione).

Trova, invece, applicazione la disciplina in commento in caso di sub-locazione, che altro non è che un nuovo, autonomo, contratto di locazione; contratto di locazione e contratto di sub-locazione hanno in comune tra di loro:

- la causa ("*far godere un bene per un dato tempo verso un determinato corrispettivo*")
- il bene oggetto della prestazione dedotta in contratto, che, per entrambe, è la "cosa locata" (art. 1594 c.c. "*...il conduttore ... ha facoltà di sublocare la cosa locatagli ...*")⁽²²⁾

Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (*avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico*);
- l'affitto di azienda (*qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico*)

ribadendo quanto già affermato in precedenza, relativamente all'obbligo di dotazione (vedi capitolo 3).

G) I casi particolari

Si procede, di seguito, ad esaminare ulteriori fattispecie contrattuali, in relazione alla sussistenza o meno degli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato energetico.

Preliminare

Al preliminare, in quanto contratto privo di

	<p><i>effetti traslativi, non si applica la disciplina dettata dall'art. 6, c. 3bis, d.lgs. 192/2005.</i></p> <p><i>Peraltro, può essere opportuno allegare al preliminare l'attestato di prestazione energetica predisposto nella fase delle trattative, al fine di documentare materialmente l'avvenuto rispetto di tutti gli obblighi da osservare in detta fase, a norma dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, fermo restando che non vi è alcun obbligo di allegazione; pertanto la mancata allegazione (che, può essere opportuna, ma non è assolutamente obbligatoria) non determina la nullità del contratto.</i></p>
<p><i>Trasferimento di immobile in esecuzione di verbale di separazione consensuale omologato o in esecuzione di sentenza di divorzio.</i></p>	<p><i>Si tratta di atto traslativo, che trova la propria causa ed occasione, nella sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, in conseguenza della crisi del rapporto matrimoniale. Di norma non è previsto un corrispettivo a carico dell'acquirente, in quanto la cessione si viene a collocare nell'ambito di un più ampio e articolato regolamento dei reciproci interessi. In ogni caso, se ed in quanto, in base alla interpretazione ritenuta preferibile, si deve concludere nel senso che, in virtù della nuova disciplina introdotta dalla legge 90/2013, debbono considerarsi assoggettati all'obbligo di allegazione tutti gli atti traslativi (a prescindere dalla loro causa) ne discende che, anche per questa tipologia di atti, deve ritenersi sussistente l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico.</i></p>
<p><i>Rinuncia abdicativa</i></p>	<p><i>Si ritiene non applicabile la disciplina in esame, e quindi non sussistente l'obbligo di allegazione, nel caso di rinuncia cd. "abdicativa" (a diritti</i></p>

	<p><i>reali di godimento ovvero ad una quota di comproprietà); detta rinuncia, posta in essere senza corrispettivo, nell'interesse esclusivo del rinunciante, non produce effetti diretti ma solo riflessi nei confronti del titolare della proprietà o nei confronti degli altri comproprietari; si tratta di atto unilaterale non recettizio che si perfeziona a prescindere dal consenso dei beneficiari e da qualsiasi comunicazione ai medesimi; il beneficio a loro favore si produce ipso iure, in forza del principio di elasticità della proprietà, dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo connesso a tale atto.</i></p> <p><i>Al contrario, deve ritenersi sussistente l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico nel caso di:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- rinuncia a titolo oneroso (ossia a fronte di un corrispettivo)</i> <i>- rinuncia posta in essere a titolo donativo (ossia posta in essere con l'intenzione di beneficiare di una donazione un determinato soggetto, come nel caso di rinuncia a quota di comproprietà a favore solo di un determinato comproprietario e non di tutti gli altri comproprietari)</i>
<p>Risoluzione per mutuo consenso</p>	<p><i>Sulla qualificazione della risoluzione per mutuo dissenso si sta ancora molto discutendo.</i></p> <p><i>Se si dovesse accogliere la tesi del "contrarius actus", l'atto in questione rientrerebbe nell'ambito di applicazione della normativa in tema di allegazione (dovendo riconoscere a tale atto un effetto traslativo).</i></p> <p><i>Se si dovesse accogliere, invece, la tesi del negozio risolutorio ad efficacia retroattiva, (tesi</i></p>

	<p>questa che sembra da preferire avendo ricevuto l'avvallo anche da parte della Cassazione ⁽²³⁾), l'atto in questione rimarrebbe, invece, escluso dall'ambito di applicazione della normativa in tema di allegazione (dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo).</p>
<p>Cessione o conferimento in società di azienda (qualora gli immobili utilizzati per l'attività d'impresa siano detenuti in forza di contratto di locazione)</p>	<p>Nel caso di specie trova applicazione l'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 che così dispone: "il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore [...]"</p> <p>Pertanto si possono verificare le seguenti ipotesi:</p> <p>a) le parti ricorrono ad una sub-locazione</p> <p>b) le parti ricorrono alla cessione del contratto, cessione che deve ritenersi operante anche in mancanza di una espressa manifestazione di volontà delle parti, in applicazione del disposto dell'art. 2558 c.c., a norma del quale, "se non è pattuito diversamente l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda [...]".</p> <p>Ai fini della disciplina in commento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nell'ipotesi di cui sub a) deve ritenersi sussistente l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico (la sub locazione, come sopra specificato, costituisce un nuovo ed autonomo contratto di locazione per il quale, pertanto, sussistono gli obblighi di dotazione e allegazione) - nell'ipotesi di cui sub b) deve ritenersi non sussistente alcun obbligo di allegazione; in questo caso non vi è trasferimento di diritti

	<p>sull'edificio, ma semplicemente il subentro nel contratto di locazione in essere, che consente al cessionario o alla conferitaria di poter disporre del fabbricato strumentale. Nè tale subentro può essere considerato alla stregua di un "nuovo contratto di locazione", così da determinare il sorgere degli obblighi di dotazione e allegazione. (24)</p> <p>La stessa soluzione vale, anche, per l'ipotesi di affitto di azienda con immobili utilizzati per l'attività d'impresa detenuti in forza di contratto di locazione.</p>
<p>Mandato ad alienare</p>	<p>Al mandato ad alienare (con o senza rappresentanza), in quanto contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina dettata dall'art. 6, c. 3bis, d.lgs. 192/2005.</p> <p>A diversa soluzione deve pervenirsi, invece, nel caso di mandato senza rappresentanza, con riguardo:</p> <p>a) all'atto con il quale il mandante trasferisca al mandatario la proprietà del bene da alienare, in relazione a quanto disposto dall'art. 1719 c.c., a norma del quale "il mandante [...] è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato [...]"</p> <p>b) all'atto di ritrasferimento al mandante dei beni somministrati al mandatario e dallo stesso non alienati, una volta sopravvenuta una causa di estinzione del mandato.</p> <p>Se ed in quanto, in base alla interpretazione ritenuta preferibile, si deve concludere nel senso che, in virtù della nuova disciplina introdotta dalla legge 90/2013, debbono considerarsi</p>

	<p><i>assoggettati all'obbligo di allegazione tutti gli atti traslativi (a prescindere loro dalla causa), ne discende che, anche per queste tipologie di atti (ossia per gli atti di cui ai precedenti punti sub a e sub b), deve ritenersi sussistente l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico.</i></p>
--	---

H) La sanzione per il caso di mancata allegazione.

La norma in commento stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità.

Contrariamente, però, a quanto prevedeva l'art. 15, c. 8, del d.lgs. 192/2005, nel suo testo originario (successivamente abrogato dall'art. 35, c. 2-bis, decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 nel testo emendato in sede di conversione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) la norma in commento non prevede più che *"la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente"*.

Il legislatore ha ritenuto, pertanto, di non far più ricorso ad una nullità cd. "di protezione" (o relativa).

Siamo, quindi, in presenza di una nullità assoluta, con la conseguenza che:

- la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione;
- il contratto nullo non può essere convalidato.

I) Il ruolo del Notaio

I1) I controlli: il Notaio, ovviamente, non è tenuto a fare alcun controllo sul contenuto tecnico e sul merito dell'attestato (*ad esempio circa i criteri utilizzati per il calcolo della prestazione energetica, circa la correttezza del procedimento di calcolo eseguito, ecc.*).

Il controllo al quale è chiamato il Notaio avrà carattere puramente formale.

Il Notaio dovrà verificare che il documento che gli viene esibito abbia quel contenuto minimo che, in base alla normativa vigente, lo possa qualificare come *"attestato di prestazione energetica"* (o come *"attestato di certificazione energetica"* se si allega questo documento in corso di validità) ed in particolare:

- i) l'indicazione della classe di prestazione energetica;*
- ii) la data di rilascio ed il termine di validità (sia l'APE che i vecchi ACE hanno durata decennale);*
- iii) gli elementi idonei a collegare l'attestato all'immobile negoziato (i dati di identificazione catastale, le generalità del proprietario, l'indirizzo dell'immobile);*

Un eventuale errore materiale nella trascrizione di uno dei dati identificativi dell'immobile (dato catastale, generalità del proprietario, indirizzo dell'immobile) non inficia la validità dell'attestato energetico, qualora, sulla base degli altri dati, sia, comunque possibile riferire, con sufficiente certezza, l'attestato stesso all'immobile negoziato.

iv) la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto.

v) la dichiarazione di indipendenza da parte del certificatore (come specificato in appresso sub capitolo 8)

La mancanza della dichiarazione di indipendenza non inficia la validità dell'attestato di prestazione energetica, qualora, effettivamente, in capo al certificatore sussistano tutti i requisiti di indipendenza ed imparzialità, ora disciplinati dall'art. 3, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. La normativa, infatti, non subordina la validità della certificazione alla presenza di tale dichiarazione, ma all'effettiva indipendenza ed imparzialità del certificatore; l'art. 2, c. 1, lett. l-bis, d.lgs. 192/2005, infatti, dispone che *l'attestato di prestazione energetica* è rilasciato da *esperti qualificati ed indipendenti*, mentre l'art. 3, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, prescrive la dichiarazione di indipendenza e imparzialità, da inserire nel corpo dell'attestato, al fine di "assicurare", ossia di documentare, la sussistenza di detti requisiti. Nel caso sia stato rilasciato un attestato privo della suddetta dichiarazione, lo stesso potrà, comunque, essere utilizzato ed allegato all'atto traslativo, qualora l'imparzialità e l'indipendenza del certificatore, possano essere, in qualsiasi altro modo, accertate, anche, eventualmente, con distinta ed autonoma dichiarazione del soggetto certificatore (della quale, peraltro, non si ritiene necessaria la allegazione unitamente all'attestato energetico). Si rammenta che anche l'attestato di certificazione energetica doveva essere rilasciato, in base alla normativa previgente, da soggetti dei quali doveva essere assicurata "la *qualificazione e l'indipendenza*", tant'è che il modello di attestato approvato con le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica contemplava un apposito spazio destinato proprio alla dichiarazione di indipendenza.

12) l'attestato e la forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà: si ritiene che nessuna particolare formalità debba essere osservata in relazione al disposto dell'art. 15, c. 1, d.lgs. 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 che così stabilisce: "*l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione*

tecnica, l'asseverazione di conformità e l'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 8, sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445"; si ritiene, infatti che scopo di detta norma sia quello di elevare l'APE a dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà al fine di assoggettare i tecnici redattori alle sanzioni penali previste per il caso di false attestazioni (non per nulla non è stato riproposto il precedente comma 2 dell'art. 15 che prevedeva sanzioni amministrative in caso di rilascio di ACE non veritieri). Pertanto l'attestato rilasciato nel rispetto delle norme vigenti è considerato a tutti gli effetti dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (il richiamo all'art. 47 D.P.R. 445/2000 deve intendersi come specificazione della qualificazione giuridica da attribuire all'attestato di prestazione energetica, in termini di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; deve escludersi che all'attestato si applichino invece le specifiche modalità per l'invio e la sottoscrizione delle istanze e dichiarazioni da presentare alla pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi, di cui all'art. 38 D.P.R. 445/2000, pur richiamato dall'art. 47, primo comma, trattandosi di figura non riconducibile a queste fattispecie). In ogni caso, anche ove si ritenga necessario che la dichiarazione resa dal tecnico rispetti il formalismo delle dichiarazioni sostitutive di notorietà, nessuna sanzione è prevista per il mancato rispetto di quel formalismo.

13) l'abilitazione dei tecnici

Per la verifica dell'abilitazione del soggetto che ha redatto l'attestato energetico bisogna distinguere a seconda che l'immobile:

a) si trovi in Regioni che abbiano legiferato in materia, dotandosi di appositi Albi o Registri di tecnici accreditati al rilascio della certificazione energetica;

b) si trovi in Regioni che, al contrario, non abbiano legiferato in materia, per le quali vale la disciplina attualmente dettata dal D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75 (pubblicato nella G.U. n. 149 del 27 giugno 2013) *(e ciò nelle more dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, c. 1bis, d.lgs. 195/2005, nel testo introdotto dal D.L. 63/2013)*

Nel primo caso (sub a) la verifica è agevole, essendo sufficiente consultare l'apposito Albo o Registro regionale dei certificatori accreditati (di norma consultabile on-line)

Nel secondo caso la verifica è, invece, tutt'altro che agevole, in quanto l'abilitazione del tecnico può dipendere da vari fattori (titolo di studio, iscrizione all'Ordine, abilitazione alla progettazione, frequenza di un corso di formazione, ecc. ecc.)⁽²⁵⁾

Al riguardo, a conferma di quanto in precedenza già affermato⁽²⁶⁾, si ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla abilitazione del tecnico redattore dell'attestato, accertamento che nella maggior parte dei casi sarebbe di difficile attuazione (in quanto, come

sopra ricordato non tutte le Regioni si sono dotate di apposito Albo e/o Registro dei soggetti certificatori accreditati e raramente il Notaio ha contatti diretti con il tecnico certificatore per poter svolgere eventuali indagini sui titoli abilitanti).

Spetta, pertanto, al proprietario del bene (alienante e/o locatore) verificare che il tecnico, al quale intende affidare l'incarico, sia in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la redazione dell'*attestato di prestazione energetica* (eventualmente consultando gli appositi Albi e/o Registri regionali ove esistenti)

14) la validità temporale dell'attestato ed i libretti degli impianti

L'*attestato di prestazione energetica*, giusta quanto disposto dall'*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*, ha una validità temporale massima di dieci anni, a condizione che:

a) non siano stati eseguiti, nel frattempo, interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento;

b) che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti.

Al fine di consentire il controllo circa la sussistenza di quest'ultima condizione (sub b) l'*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005* prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'*attestato di prestazione energetica* (su tale aspetto si rinvia alla segnalazione pubblicata su CNN Notizie del 9 settembre 2013).

Al riguardo si ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla sussistenza delle condizioni (sopra riportate sub a e sub b) alle quali è subordinata la validità di un *attestato energetico*, dovendo, invece, limitarsi a controllare la data di rilascio ed il rispetto del termine decennale di validità. Tale accertamento, infatti, richiede competenze e conoscenze tecniche (circa l'incidenza di interventi di riqualificazione sulla classe energetica ovvero circa la tipologia di controlli sull'efficienza energetica da effettuare con riguardo ai diversi impianti e circa le relative scadenze) che il Notaio non possiede. Spetterà al proprietario (alienante o locatore) dichiarare e garantire in atto che non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'*attestato energetico* prodotto, in relazione a quanto prescritto dall'*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*. Sul piano operativo si consiglia di inserire in atto apposita dichiarazione in tal senso dell'alienante e/o del locatore (una sorta di "*dichiarazione di vigenza*" simile a quella prevista dalla legge per il caso di allegazione del certificato di destinazione urbanistica).

L) L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 6 giugno 2013

La norma in commento stabilisce che "*L'attestato di prestazione energetica deve essere*

allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti". Si può adempiere all'obbligo allegando un *attestato di certificazione energetica* rilasciato prima del 6 giugno 2013, in presenza di una norma che fa riferimento esclusivamente all'*attestato di prestazione energetica*?

Si ritiene di sì; l'art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005 fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2009) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica (art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, vecchio testo); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità. Se ciò vale sicuramente per l'obbligo di dotazione posto a carico del venditore, non può che valere anche per l'obbligo di allegazione, altrimenti si finirebbe per svuotare di contenuto l'art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005 (non avrebbe senso che un venditore, in possesso di un *attestato di certificazione energetica* ante 6 giugno 2013, sia dispensato dall'obbligo di dotazione di un nuovo attestato ma non possa procedere all'allegazione dell'attestato in suo possesso). Per l'accertamento delle condizioni di validità dell'*attestato di certificazione energetica* valgono le medesime considerazioni sopra svolte con riguardo all'*attestato di prestazione energetica* (sub paragrafo h4).

M) Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto

Nel caso di ritrasferimento di immobile già oggetto di atto traslativo cui è stato allegato l'*attestato energetico*, può, in luogo dell'allegazione, essere semplicemente richiamato il documento già allegato al titolo di provenienza? Al quesito si ritiene di dover dare risposta *in senso negativo*.⁽²⁷⁾ Infatti se scopo della norma è quello di garantire una completa informazione dell'acquirente in ordine al rendimento energetico dell'edificio, appare funzionale al perseguimento di tale scopo l'allegazione materiale all'atto dell'*attestato* in questione. La mera "*relatio formale*" non sembra in grado di garantire lo scopo di informazione cui è preordinata la norma in commento.

E' invece possibile, nei limiti temporali di validità dell'*attestato* originario, allegare all'atto di ritrasferimento copia conforme per estratto autentico dell'*attestato* originario suddetto (conformemente a quanto si ritiene per i certificati di destinazione urbanistica). Ovviamente non

devono essere trascorsi più di dieci anni dal rilascio di detto *attestato*, tale essendo il limite di validità temporale, e sempreché, nel frattempo, siano state rispettate tutte le altre condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato (ossia mancata esecuzione di interventi di ristrutturazione e riqualificazione tali da modificare la classe energetica e rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici). Per l'accertamento delle condizioni di validità *dell'attestato energetico* originario valgono le considerazioni sopra svolte sub paragrafo h4.

4. L'obbligo di consegna dell'attestato di prestazione energetica

4.1. Sussistenza di un autonomo obbligo di consegna

Come già ricordato, a seguito delle modifiche apportate al *d.lgs. 192/2005* dal *D.L. 63/2013*, convertito con legge *90/2013*, è previsto l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico agli atti traslativi sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, nonché ai contratti di nuova locazione.

Al riguardo, è lecito chiedersi se, debba, comunque, ritenersi sussistente a carico dell'alienante e/o del locatore un *obbligo di consegna* all'acquirente/beneficiario e/o al nuovo conduttore dell'*attestato di prestazione energetica*, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e da adempiere prima che si verifichi il presupposto stesso per l'allegazione (ossia prima della stipula di contratto traslativo e/o di nuova locazione)

A tale quesito si ritiene di dare risposta affermativa, come si può ricavare:

- dal disposto dell'*art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005* (nel testo modificato dal *D.L. 63/2013*) ove si prescrive che *"in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime"*; e, di norma, sia l'atto traslativo definitivo che il contratto di locazione definitivo vengono formalmente sottoscritti dalle parti in un momento successivo alla chiusura delle trattative, ossia dopo che si è formato il consenso sulla conclusione del contratto e sulle condizioni più rilevanti (a prescindere dal fatto che tale conclusione delle trattative sia stata o meno formalizzata con la stipula di un contratto preliminare). Pertanto vi è un momento (quello della conclusione delle trattative) in cui l'alienante e/o il locatore debbono consegnare all'acquirente e/o al conduttore *l'attestato di prestazione energetica*, fermo, restando, poi l'obbligo per l'alienante e/o il locatore di provvedere all'allegazione di altro esemplare di detto attestato al contratto definitivo;

- dal disposto dell'*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005* (nel testo modificato dal *D.L. 63/2013*) ove si prescrive che l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto *"di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione"*

energetica degli edifici”; tale previsione sarebbe, altrimenti, del tutto inutile, stante l’obbligo di allegazione dell’attestato all’atto traslativo e/o di locazione; attraverso l’allegazione materiale all’atto, infatti, sarebbe sempre garantita l’acquisizione, da parte dell’acquirente e/o del conduttore, dell’attestato; una loro dichiarazione di avvenuta ricezione sarebbe del tutto superflua. La disposizione, invece, ha una sua ragion d’essere se si ritiene sussistente un obbligo di consegna di un esemplare dell’attestato, autonomo e distinto rispetto all’obbligo di allegazione e precedente rispetto a quest’ultimo, cosicché la dichiarazione da rendere in atto si riferirebbe all’adempimento del primo obbligo e non del secondo.

Si rammenta che in base alla nuova disciplina introdotta dal D.L. 63/2012 vi è anche un altro obbligo, precedente a quello di consegna, che incombe sul proprietario, ed è l’obbligo di *“messa a disposizione”* dell’attestato di prestazione energetica. Il succitato *art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013)* stabilisce, infatti, che *“[...] il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative [...]”*

In pratica l’immobile deve essere dotato dell’attestato energetico nel momento stesso in cui il proprietario intende o trasferirlo o locarlo (a prescindere dalla circostanza che si avvalga di mezzi di comunicazione commerciale), in quanto detto attestato deve essere messo a disposizione del potenziale acquirente sin dal momento in cui vengono avviate le trattative.

4.2. Le Sanzioni

Una volta ritenuto sussistente l’obbligo di consegna *dell’attestato di prestazione 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 *d.lgs. 192/2005*) tale da legittimare addirittura la richiesta di risoluzione dell’eventuale contratto preliminare che sia stato stipulato a chiusura delle trattative?

Si ritiene di dover dare a tale quesito una risposta in senso negativo.

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 e/o locato, ma si tratta, più semplicemente, di adempiere ad un *obbligo di “informazione”* posto che *l’attestato di prestazione energetica* si limita a *“fotografare”* quello che è lo *“status energetico”* dell’edificio (con eventuali suggerimenti e/o raccomandazioni

per il miglioramento delle prestazioni energetiche). Una simile certificazione la si può ottenere in qualsiasi momento, anche successivamente alla chiusura delle trattative (e prima della stipula dell'atto, al quale dovrà, comunque, essere allegato).

L'acquirente/beneficiario e/o il conduttore, pertanto, potranno ottenere, in proprio, *l'attestato di prestazione energetica* non consegnato dall'alienante e/o dal locatore, 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'edificio⁽²⁸⁾.

Ovviamente l'attestato in questione non potrà mancare in occasione della stipula del contratto definitivo (traslativo e/o di nuova locazione), in quanto lo stesso deve essere materialmente allegato a detto contratto, pena la sua nullità.

L'art. 15, c. 7, d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore sino all'entrata in vigore del D.L. 63/2013, prevedeva che *"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 €. 5.000,00 e non superiore a €. 30.000,00"*

Il nuovo testo dell'art. 15, c. 7, così come modificato dal D.L. 63/2013, prevede ora una sanzione a carico del costruttore/proprietario, da €. 3.000,00 a €. 18.000,00, solo per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione, e non anche per il caso di violazione dell'obbligo di consegna. Anche i successivi commi 8 e 9 sanzionano il venditore o il locatore solo per il caso di mancata dotazione, ma non anche nel caso di mancata consegna.

All'acquirente/cessionario ed al conduttore, in caso di mancata consegna alla conclusione delle trattative, non resterà che agire nei confronti del proprio dante causa per ottenere l'adempimento dell'obbligo di consegna dell'attestato, salvo il risarcimento dei danni subiti.

5. Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione e dall'obbligo di allegazione

Come più volte ricordato, l'obbligo di allegazione è strettamente collegato all'obbligo di dotazione della certificazione energetica. Anzi, l'obbligo di dotazione, in occasione di un atto traslativo (a titolo oneroso o gratuito), può ritenersi, ora, funzionale proprio all'osservanza dell'obbligo di allegazione. Ne discende che non sussiste obbligo di allegazione laddove sia escluso (*in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile*) l'obbligo di dotazione.

Si rammentano i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione (e quindi dall'obbligo di allegazione) discendenti dalla normativa vigente o comunque ricavabili dal sistema:

5.1. Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali Per La Certificazione Energetica

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

b) 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 e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. b) d.lgs. 192/2005.

Si ritiene al riguardo:

- da un lato che l'esclusione debba essere estesa anche ai fabbricati industriali e artigianali che, in relazione all'uso cui sono destinati, non debbano essere neppure riscaldati (e quindi siano privi di impianti di qualsiasi genere), benché tale ipotesi non sia stata considerata dalla norma in commento. Infatti sarebbe incongruo ritenere tali edifici esclusi dall'obbligo di certificazione nel caso di ambienti riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo ma non anche quando tali ambienti non siano affatto riscaldati, in quanto non richiesto in relazione alla specifica loro destinazione (si pensi ad un fabbricato destinato a deposito di materiali o prodotti); a sostegno di tale ricostruzione si può richiamare, in primis, la disposizione dell'art. 3, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013) laddove esclude l'obbligo di dotazione per i fabbricati il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione e, inoltre, la disposizione del paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (*nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012*), laddove l'esclusione dall'obbligo di dotazione ricomprende, in generale, tutti gli edifici equiparabili a quelli espressamente elencati (*tra i quali ad es. i depositi*) nei quali non sia necessario garantire un confort abitativo (*ovvero non sia prevista una permanenza o un'attività di persone, dovendosi, nel caso di specie, il termine "abitativo", intendersi in senso ampio*);

- dall'altro, che l'esclusione debba essere limitata ai soli ambienti destinati all'attività produttiva industriale e artigianale che non siano riscaldati, ovvero che siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo, non riguardando, invece, quelle porzioni del maggior fabbricato produttivo eventualmente adibite a laboratori, 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 (la certificazione energetica, quindi, sarebbe comunque necessaria per gli ambienti ove è prevista un'attività o comunque la permanenza di persone, e per i quali debba essere assicurato un adeguato "confort abitativo")

Sotto il profilo operativo sarà opportuno (tenuto conto della sanzione della nullità prevista per il caso di mancata allegazione dell'attestato energetico) documentare materialmente in atto la sussistenza di tale causa di esclusione, allegando allo stesso apposita relazione, rilasciata da tecnico abilitato (non necessariamente asseverata con giuramento), attestante che si tratta di fabbricati industriali e artigianali che sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero che, in relazione all'uso cui sono destinati, non debbono neppure essere riscaldati.

c) i fabbricati agricoli non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. c) d.lgs. 192/2005 (si fa presente che quando nel d.lgs. 192/2005 si parla di climatizzazione si fa riferimento sia alla climatizzazione invernale che alla climatizzazione estiva e quindi sia gli impianti di riscaldamento che agli impianti di condizionamento d'aria)

In passato per i fabbricati agricoli era dettata una disciplina del tutto analoga a quella dettata per i fabbricati industriali ed artigianali. L'esclusione dall'obbligo di dotazione era, pertanto prevista per i fabbricati rurali riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; a seguito delle modifiche apportate all'art. 3 del d.lgs. 192/2005 dal D.L. 63/2013, invece, per i fabbricati rurali, non residenziali, e quindi strumentali all'esercizio delle attività agricole, è stata dettata una diversa disciplina; ora resta escluso l'obbligo di dotazione per il sol fatto che il fabbricato sia sprovvisto di impianti di climatizzazione (si pensi ad una stalla, ad un fienile, ad un deposito per attrezzi agricoli, ecc.)

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali **box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali** a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) d.lgs. 192/2005 (*l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica; art. 3, c. 3ter, d.lgs. 192/2005*)

La disposizione in commento, innanzitutto, esclude tutti quegli edifici *non compresi* nelle categorie di edifici, classificati sulla base della destinazione d'uso, e di cui *all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412*, ossia gli edifici non rientranti nelle seguenti categorie:

- abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonchè le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili: quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi; quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto; quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- edifici adibiti ad attività sportive: piscine, saune e assimilabili; palestre e assimilabili; servizi di supporto alle attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Tutti gli edifici, pertanto, che non rientrano nell'ambito di una delle suddette categorie (in relazione alla propria destinazione d'uso), ed il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impegno di sistemi tecnici di climatizzazione, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'*attestato di*

prestazione energetica; la norma al riguardo fa delle esemplificazioni, precisando, pertanto, che sono certamente escluse dall'obbligo di dotazione le seguenti tipologie di edificio: *i box auto (ai quali vanno parificati, per affinità, i posti auto coperti), le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi* (si tratta infatti di immobili, non rientranti in una delle categorie sopra elencate, per il cui utilizzo standard, per prassi ricorrente, non è richiesta l'installazione di sistemi tecnici di climatizzazione. Per l'esclusione di simili immobili, quindi, non bisogna verificare se nel caso di specie siano stati o meno installati sistemi tecnici di climatizzazione, ma bisogna aver riguardo a quello che è il loro utilizzo standard (quindi rimarrebbe esclusa dall'obbligo di dotazione, ad esempio, anche la cantina eventualmente dotata di impianto di riscaldamento).

e) gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo (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, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

La disposizione esordisce statuendo che sono esclusi dall'obbligo di dotazione *i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi*; tale esclusione è stata ora trasfusa nell'art. 3, c. 3, lett. e, d.lgs. 192/2005, giusta quanto disposto dall'art. 3 D.L. 63/2013, come sopra precisato al precedente paragrafo d). La disposizione del paragrafo 2 delle Linee Guida, che non è stata esplicitamente abrogata dal D.L. 63/2013, prosegue statuendo, anche, che sono esclusi dall'obbligo di dotazione *“gli altri edifici ad essi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo”*.

Quest'ultima disposizione, pertanto, è tuttora in vigore, anche se non trasfusa nel corpo del d.lgs. 192/2005. Essa consente di escludere dall'ambito applicativo della certificazione energetica tutti gli edifici e manufatti che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone; l'espressione *“confort abitativo”* contenuta nell'inciso finale della disposizione in commento va, infatti, interpretata in senso ampio (oltre il tenore letterale dell'espressione), non riferita esclusivamente a edifici a destinazione residenziale, ma a qualsiasi edificio nel quale sia prevista un'attività o comunque la permanenza di persone, alle quali deve, pertanto, essere assicurato un adeguato confort. In sostanza si può ben sostenere, alla luce di questa disposizione, che l'obbligo dell'*attestato di prestazione energetica* vada escluso per tutti quegli edifici destinati a ricovero di beni materiali o di animali (come, per l'appunto, *i garages, i depositi, le cantine*, espressamente

contemplati, o come *centrali termiche, locali contatori, legnaie, stalle*, riconducibili alla disposizione generale di esclusione).

f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. f) d.lgs. 192/2005.

E' questa dell'esclusione degli edifici adibiti a luogo di culto una novità, introdotta nel d.lgs. 192/2005 dal D.L. 63/2013

g) i ruderi, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

La disposizione non fornisce la definizione di "rudere" ai fini dell'esclusione dall'obbligo della certificazione energetica. Al riguardo, ci si può rifare alla definizione contenuta nell'art. 6, c. 1, lett. c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale) ⁽²⁹⁾ che così individua le costruzioni di scarsa rilevanza cartografica e censuaria (le cd. "unità collabenti"): "le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria" costruzioni caratterizzate da "l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"

Si è avuto, anche, modo di osservare, ad altri fini (*e più precisamente ai fini dell'applicabilità della normativa in materia di conformità catastale ai sensi del D.L. 20 maggio 2010 n. 78*), ed in linea con la definizione contenuta nell'art. 6, c. 1, lett.c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 sopra riportata, che lo status di "rudere" è associabile a fabbricati che presentino crolli delle strutture orizzontali e/o verticali il cui recupero prevede la totale demolizione" mentre non riguarda "i fabbricati attualmente inagibili, ma recuperabili con interventi di straordinaria manutenzione o ristrutturazione"⁽³⁰⁾

In sostanza si potrà parlare di rudere solo in presenza di manufatti oramai compromessi nella loro struttura edilizia, che non possono essere recuperati attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria.

Non dovrebbero esserci dubbi circa la qualificazione in termini di “rudere”, a fini della disciplina in commento, di tutti quei fabbricati che siano catastalmente identificati come “*unità collabenti*”, in categoria fittizia “F/2”, in quanto per questi fabbricati già sono state accertate e documentate le condizioni previste dall’art. 6, c. 1, lett.c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28⁽³¹⁾, sopra richiamato, che costituiscono, per l’appunto il presupposto per la attribuzione alla categoria F/2.

Condizione per l’esclusione dall’obbligo dell’*attestato di prestazione energetica* è che lo *status di rudere* venga espressamente dichiarato “*nell’atto notarile di trasferimento della proprietà*”; al riguardo si osserva:

- la dichiarazione va resa dalla parte alienante (a cui carico è posto l’obbligo, in caso contrario, di dotazione e di allegazione dell’*attestato di prestazione energetica*); se l’alienante, in presenza di un rudere, vuole sottrarsi all’obbligo di dotazione e allegazione dovrà, pertanto, rendere nell’atto la prescritta dichiarazione, assumendosi tutte le responsabilità connesse a tale dichiarazione. Nessun onere, al riguardo, può essere posto a carico dell’acquirente;

- deve escludersi che, per detta dichiarazione, sia necessaria 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*” il legislatore lo ha richiesto in maniera espressa; né potrebbe richiamarsi al riguardo la disposizione dell’art. 15, c. 1. d.lgs. 192/2005, che prescrive la forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per l’*attestato di prestazione energetica* e per l’*attestato di qualificazione energetica*, ma non anche per le dichiarazioni “negative”, relative alla sussistenza delle condizioni di esonero dall’obbligo di dotazione);

- la dichiarazione dell’alienante deve essere recepita nel corpo dell’atto traslativo, e può trattarsi solo di atto notarile (secondo il tenore letterale della disposizione in commento);

- si ritiene che per avvalersi della esclusione in commento, la dichiarazione debba riguardare tutti gli atti traslativi per i quali vi sia, altrimenti, l’obbligo di dotazione e di allegazione dell’attestato energetico (e quindi anche gli atti aventi per oggetto diritti reali di godimento e non solo quelli comportanti il trasferimento della proprietà, come si potrebbe ricavare da un’interpretazione letterale della disposizione in commento)

- si ritiene sia possibile, per l’alienante, avvalersi, a supporto della dichiarazione da rendere in atto, di un’apposita relazione descrittiva redatta da tecnico abilitato (non necessariamente da

asseverare con giuramento) e da allegare quindi all'atto notarile. Anzi in taluni casi, può essere opportuno (tenuto conto della sanzione di nullità prevista per il caso di mancata allegazione dell'attestato energetico), se non addirittura indispensabile (si pensi al caso dell'alienante che non conosce il bene) fondare la dichiarazione, da rendere in atto, su una relazione di carattere tecnico.

h) i fabbricati "al grezzo" purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

In particolare la disposizione in commento fa riferimento:

- *agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio*

- *agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.*

Con la disposizione in commento si è voluto chiarire, al di fuori di ogni possibile dubbio, che non solo il "grezzo primario" (ossia l'immobile privo di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) ma anche il cd. "grezzo avanzato" (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti) rimane escluso dall'obbligo della certificazione energetica. In realtà, sarebbe stata, di per sé, sufficiente la sola previsione dell'immobile nello stato di "grezzo avanzato", in quanto assorbente anche la fattispecie dell'immobile *nello stato di "scheletro strutturale"*.

L'esclusione prevista nelle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA riguarda solo l'obbligo di dotazione, e quindi di allegazione, dell'*attestato di prestazione energetica* in caso di atto traslativo (a titolo oneroso e/o gratuito). Resta fermo, come peraltro precisato nella disposizione in commento, l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, *comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10*, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Condizione per l'esclusione dall'obbligo dell'*attestato di prestazione energetica* è che lo *status di immobile "al grezzo"* (nel senso specificato dalla disposizione in commento) venga espressamente dichiarato "*nell'atto notarile di trasferimento della proprietà*"; al riguardo si osserva:

- la dichiarazione va resa dalla parte alienante (a cui carico è posto l'obbligo, in caso contrario, di dotazione e di allegazione dell'*attestato di prestazione energetica*); se l'alienante, in

presenza di un immobile *“al grezzo”*, vuole sottrarsi all’obbligo di dotazione e di allegazione dovrà, pertanto, rendere nell’atto la prescritta dichiarazione, assumendosi tutte le responsabilità connesse a tale dichiarazione. Nessun onere, al riguardo, può essere posto a carico dell’acquirente;

- deve escludersi che, per detta dichiarazione, sia necessaria 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”* il legislatore lo ha richiesto in maniera espressa; né potrebbe richiamarsi al riguardo la disposizione dell’*art. 15, c. 1. d.lgs. 192/2005*, che prescrive la forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per *l’attestato di prestazione energetica* e per *l’attestato di qualificazione energetica*, ma non anche per le dichiarazioni *“negative”*, relative alla sussistenza delle condizioni di esonero dall’obbligo di dotazione);

- la dichiarazione dell’alienante deve essere recepita nel corpo dell’atto traslativo, e può trattarsi solo di atto notarile (secondo il tenore letterale della disposizione in commento);

- si ritiene che per avvalersi della esclusione in commento, la dichiarazione debba riguardare tutti gli atti traslativi per i quali vi sia, altrimenti, l’obbligo di dotazione e di allegazione dell’attestato energetico (e quindi anche gli atti aventi per oggetto diritti reali di godimento e non solo quelli comportanti il trasferimento della proprietà, come si potrebbe ricavare da un’interpretazione letterale della disposizione in commento)

- si ritiene sia possibile, per l’alienante, avvalersi, a supporto della dichiarazione da rendere in atto, di un’apposita relazione descrittiva redatta da tecnico abilitato (non necessariamente da asseverare con giuramento) e da allegare quindi all’atto notarile. Anzi in taluni casi, può essere opportuno (tenuto conto della sanzione di nullità prevista per il caso di mancata allegazione dell’attestato energetico), se non addirittura indispensabile (si pensi al caso dell’alienante che non conosce il bene) fondare la dichiarazione, da rendere in atto, su una relazione di carattere tecnico.

5.2. Le esclusione per interpretazione sistematica della normativa vigente (dovendosi in particolare escludere la necessità dell’*attestato di prestazione energetica* 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)

i) gli edifici *“marginali”* ossia gli edifici che non comportano 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 dell'art. 3, c. 3, lett. e, d.lgs. 192/2005, che esclude tutti i fabbricati non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, ovvero anche sul disposto del *paragrafo 2*, secondo comma, delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012*), posto che l'elencazione degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione è espressamente indicata come effettuata "a titolo esemplificativo e esaustivo" e riguardando, l'esclusione prevista in tale disposizione, tutti gli edifici equiparabili a quelli elencati per i quali non sia necessario garantire un confort abitativo (ovvero, come sopra già chiarito, non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone).

l) 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*); vero è che le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012* hanno espressamente escluso l'obbligo della certificazione energetica solo per i *ruderi*, ossia per quei manufatti destinati alla demolizione, in quanto non suscettibili, neppure, di essere recuperati; ma è altrettanto vero che per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento, e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione e la successiva allegazione all'atto traslativo dell'*attestato di prestazione energetica* appaiono infatti del tutto superflue in relazione agli scopi alle stesse riconosciuti dalla *Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica*.

Sotto il profilo operativo sarà opportuno (tenuto conto della sanzione della nullità prevista per il caso di mancata allegazione dell'attestato energetico) documentare materialmente in atto la sussistenza di tale causa di esclusione, allegando allo stesso:

- o copia del provvedimento di inagibilità dell'edificio rilasciato dal Comune
- ovvero, qualora non sia intervenuta formale dichiarazione di inagibilità, apposita relazione, rilasciata da tecnico abilitato (non necessariamente asseverata con giuramento), attestante la inagibilità di fatto dell'edificio e la impossibilità di un suo utilizzo per un'attività o, comunque, per la permanenza di persone

m) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata *dall'art. 2 lett. a) del d.lgs. 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.)

5.3. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico

In relazione al disposto dell'art. 3, c. 3, lett. a) del d.lgs. 192/2005, nel caso di immobili soggetti al vincolo culturale o paesaggistico, la dotazione, e conseguentemente l'allegazione all'atto traslativo, dell'attestato di prestazione energetica sono sempre necessarie (*verificandosi, ovviamente, i presupposti di cui all'art. 6 commi 1 e 2 d.lgs. 192/2005*); infatti, l'esclusione dall'ambito di applicazione del d.lgs. 192/2005, sancita dal succitato art. 3, c. 3, lett. a) del d.lgs. 192/2005 non riguarda gli edifici soggetti a detti vincoli, ma riguarda, piuttosto, gli interventi edilizi finalizzati al miglioramento del rendimento energetico da eseguirsi su detti edifici, interventi che potrebbero portare ad *“una alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici”*.

Il successivo comma 3bis del suddetto art. 3, d.lgs. 192/2005, stabilisce, infatti, che:

- le disposizioni del d.lgs. 192/2005 si applicano, con riguardo ai beni soggetti a vincolo culturale e paesaggistico, limitatamente alle disposizioni concernenti *“l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui all'articolo 6”*

- le disposizioni del d.lgs. 192/2005 non si applicano, invece, con riguardo ai beni soggetti a vincolo culturale e paesaggistico, nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice dei beni culturali (D.lgs. 22.1.2004 n. 42) il rispetto delle prescrizioni poste da detto decreto *“implichi una alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici”* (disposizione quest'ultima inserita dalla legge 90/2013 in sede di conversione del DL. 63/2013)

In base alla norma in vigore prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013, era esclusa l'applicazione del d.lgs. 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 di detto decreto potesse *“implicare una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici”* Una simile alterazione, peraltro, non era neppure ipotizzabile nel caso di applicazione delle disposizioni in tema di certificazione energetica. Che alterazione avrebbe potuto mai derivare ad un edificio dall'adempimento dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica? Pertanto, già in passato, si era ritenuto che

per gli immobili soggetti a vincolo culturale o paesaggistico fosse sempre necessaria la certificazione energetica, ricorrendone le condizioni di legge. Questa interpretazione ha trovato oggi conforto nella disposizione dell'art. 3, c. 3bis, del d.lgs. 192/2005 introdotta dall'art. 3 del D.L. 63/2013.

6. La dichiarazione di ricevuta "informativa"

Il d.lgs. 192/2005, oltre alla disposizione di cui all'art. 6, c. 3bis (introdotta in sede di conversione del D.L. 63/2013) e relativa all'obbligo di allegazione dell'attestato energetico a pena di nullità, dedica un'altra disposizione agli aspetti formali da osservare negli atti traslativi, in rapporto alla certificazione energetica; si tratta, in particolare dell'art. 6, c. 3, il quale stabilisce che *"nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti 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, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"* (disposizione introdotta dal D.L. 63/2013, con modifiche in sede di conversione).

La norma in commento ripropone, nella sostanza la disciplina già dettata dall'art. 13 d.lgs. 28/2001 (che aveva introdotto nell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 il nuovo comma 2 ter) con queste tre importanti variazioni:

i) nella nuova norma, come modificata in sede di conversione del D.L. 63/2013, si fa riferimento oltre alla vendita anche agli *"atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito"* (nel precedente comma 2 ter invece non venivano presi in considerazione gli atti a titolo gratuito); la modifica si è resa necessaria per assicurare il giusto coordinamento con la disposizione del precedente comma 2, ove si lega il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* alla stipula di *"atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito"*.

ii) nella nuova norma si fa riferimento solo ai *"nuovi contratti di locazione"* (nel precedente comma 2 ter si parlava più genericamente di contratti di locazione); la modifica si è resa necessaria per assicurare il giusto coordinamento con le disposizioni dei precedenti commi 1 e 2, ove si lega il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* alla stipula di *"nuovi contratti di locazione"*.

iii) nella nuova norma, laddove si fa riferimento alla circostanza che l'acquirente ed il conduttore danno atto di aver ricevuto la documentazione in ordine all'attestazione della

prestazione energetica, si precisa che detta documentazione deve essere comprensiva anche dell'*attestato di prestazione energetica*.

6.1. Ambito applicativo dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 (... gli atti traslativi)

La norma limita, testualmente, la prescrizione del requisito formale, tra gli atti traslativi non a titolo gratuito, *alla sola vendita*.

Come già sopra osservato, trattando dell'obbligo di dotazione e dell'obbligo di allegazione, appare più che evidente che il contenuto precettivo della norma in esame risulta privo di qualsiasi sistematicità, avendo il legislatore affiancato al *genus* degli atti a titolo gratuito, non quello degli atti a titolo oneroso, ma la sola vendita.

Si è anche già avuto modo di osservare che, una limitazione dell'applicabilità della nuova disciplina al solo atto di vendita, apparirebbe poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire (soprattutto oggi che l'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa è previsto anche per tutti gli atti traslativi a titolo gratuito)

Si ritiene, pertanto, che sia opportuno procedere - anche sulla scorta delle conclusioni cui si è pervenuti in precedenza in ordine all'interpretazione del termine "vendita", all'applicazione della disciplina in commento in occasione della stipula di tutti gli *atti inter vivos* comportanti il trasferimento, a *titolo "oneroso"*, di edifici; sicuramente se ne deve ammettere l'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*"); ma sarà, per i motivi sopra indicati, opportuno inserire la dichiarazione di ricevuta informativa anche in tutti gli altri atti traslativi a titolo oneroso, quali ad esempio, la *datio in solutum*, *l'assegnazione di alloggi da parte di cooperative*, *il vitalizio*, *il conferimento in società*, *l'assegnazione a soci in sede di liquidazione*, ecc. ecc.,

Per effetto della modifica normativa disposta con la *legge 90/2013*, di conversione, del *D.L. 63/2013*, sono soggetti alla disciplina in commento (così come sono soggetti agli obblighi di dotazione e di allegazione) gli *atti a titolo gratuito* che comportino "*il trasferimento di immobili*".

Come già sopra ricordato dal generico riferimento "*agli atti a titolo gratuito*", consegue che la disciplina in tema di dichiarazione di ricevuta informativa riguarda non solo la donazione o le liberalità donative, ma anche ogni altro negozio nel quale - anche senza spirito di liberalità - vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito (senza corrispettivo alcuno a favore dell'alienante).

Con riguardo a tutti gli atti traslativi, siano essi a titolo oneroso che a titolo gratuito, va, peraltro precisato, quanto segue:

- che la disciplina dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, relativa alla dichiarazione di avvenuta informativa, trova applicazione solo se oggetto di trasferimento sia un fabbricato per il quale sussista l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in relazione a quanto disposto dall'art. 6 commi 1 e 2 medesimo d.lgs. 192/2005;

- che, 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, sotto il profilo oggettivo, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica.⁽³²⁾

In pratica si può ragionevolmente ritenere che l'obbligo della dichiarazione ex art. 6 c.3, sia strettamente collegato con l'obbligo di dotazione, con la conseguenza che:

- l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa sussiste per tutti quegli atti che (in quanto aventi oggetto un fabbricato esistente) costituiscono il "presupposto" stesso per la dotazione dell'attestato di prestazione energetica ossia per tutti gli atti traslativi, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito;

- l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa non sussiste invece in tutti quei casi nei quali, per qualsiasi ragione (atti privi di effetti traslativi, beni esclusi sotto il profilo oggettivo, ecc. ecc.) non vi sia l'obbligo di dotazione.

Da segnalare che sino al 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della Legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013) la disciplina in tema di dichiarazione di avvenuta informativa si applicava solo agli atti traslativi a titolo oneroso; rimanevano esclusi, invece, oltre agli atti privi di effetti traslativi, anche gli atti traslativi a titolo gratuito.

6.2. Ambito applicativo dell'art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005 (... il contratto di locazione)

L'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, prescrive l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa anche per i nuovi contratti di locazione, in correlazione con gli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica previsti, per l'appunto, per i nuovi contratti di locazione dai precedenti commi 1 e 2 del medesimo art. 6.

Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico);
- l'affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico)

ribadendo quanto già affermato in precedenza, relativamente all'obbligo di dotazione (vedi capitolo 3).

In passato (prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013) la disciplina in tema di dichiarazione di avvenuta informativa di cui al previgente comma 2-ter, art. 6, d.lgs. 192/2005 si applicava solo ai contratti di locazione aventi per oggetto edifici che fossero già stati dotati della certificazione energetica (ad esempio gli edifici di nuova costruzione, ossia costruiti in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005, ovvero per edifici già esistenti che fossero già stati oggetto di un precedente trasferimento a titolo oneroso a seguito del quale il fabbricato fosse stato dotato della certificazione energetica; rimanevano esclusi, invece, i contratti di locazione aventi per oggetto "fabbricati esistenti", non ancora dotati di certificazione energetica.

La disciplina in materia, con l'entrata in vigore del D.L. 63/2013 è stata profondamente modificata: ora tutti i fabbricati, anche già esistenti, se costituiscono oggetto di un nuovo contratto di locazione debbono, comunque, essere dotati dell'attestato di prestazione energetica, e di conseguenza detto attestato dovrà essere allegato al contratto (a pena di nullità) e nel contratto dovrà essere inserita la dichiarazione di ricevuta informativa.

6.3. La clausola

Il requisito formale da osservare nei contratti traslativi (sia a titolo oneroso che a titolo gratuito) e nei contratti di nuova locazione, consiste in una apposita clausola, da inserire in detti contratti, con la quale l'acquirente/beneficiario o il conduttore diano atto di aver ricevuto:

i) le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione 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, quali desumibili dall'*attestato di prestazione energetica* del quale l'edificio deve essere dotato (*dati relativi all'efficienza energetica, valori di riferimento ed in particolare la classe di prestazione energetica di appartenenza, raccomandazioni circa gli interventi da eseguire per migliorare il rendimento energetico, ecc. ecc.*); in atto sarà sufficiente riportate la dichiarazione dell'interessato che ha ricevuto "le informazioni", senza dover esplicitare, nel dettaglio, il tipo e la qualità delle informazioni ricevute;

ii) la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Si tratterà, in sostanza, dell'*attestato di prestazione energetica* del quale deve essere dotato l'edificio (non essendo più possibile, dal 28 dicembre 2012, sostituire tale attestato con la cd. "*autodichiarazione di classe G*"). Tale previsione sembrerebbe superata, a seguito dell'introduzione, in sede di conversione del *DL. 63/2013*, del nuovo *comma 3bis, art. 6*, che prescrive l'obbligo di allegazione dell'attestato all'atto traslativo, a pena di nullità; attraverso l'allegazione materiale all'atto, infatti, sarebbe sempre garantita l'acquisizione, da parte dell'acquirente/beneficiario e del conduttore, dell'attestato; una loro dichiarazione di avvenuta ricezione apparirebbe, quindi, del tutto superflua. La disposizione, invece, troverebbe una sua giustificazione, accedendo alla tesi, sopra sostenuta, dell'esistenza di un obbligo di consegna di un esemplare dell'attestato, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e precedente rispetto a quest'ultimo, cosicché la dichiarazione da rendere in atto si riferirebbe all'adempimento del primo obbligo e non del secondo.

iii) la clausola cui si riferisce la norma in commento 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 debbano 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); vedasi, al riguardo anche *l'art. 15, c. 1, dello stesso d.lgs. 192/2005*.

La *dichiarazione* deve essere resa:

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

6.4. Sanzioni

Nella disposizione di cui *all'art. 15, d.lgs. 192/2005*, non è prevista alcuna sanzione per il caso di mancato rispetto della norma in commento (omissione integrale della clausola, ovvero dichiarazione solo parziale ovvero dichiarazione non veritiera).

Mentre in tale norma sono previste sanzioni per i casi:

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di

vendita (il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00).

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica 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).

- 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 euro e non superiore a €. 3000,00)

- di violazione dell'obbligo di allegazione all'atto traslativo o di nuova locazione (nullità dello stesso)

nessuna sanzione è, al contrario, prevista se nell'atto non viene inserita la dichiarazione di ricevuta informativa.

Si ritiene di dover escludere che l'atto privo (in tutto o in parte) di tale dichiarazione 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 è vero che 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, 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, come, in effetti, ha stabilito con la disposizione del comma 3bis, immediatamente successiva alla disposizione in commento, ove la violazione dell'obbligo di allegazione è sanzionata con la nullità (*si pensi, anche, 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*). La norma del comma 3 dell'art. 6 d.lgs. 192/2005 deve, pertanto, ritenersi norma priva di qualsiasi sanzione.

7. La validità temporale dell'attestato di prestazione energetica

7.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica

Gli attestati di prestazione energetica, giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs.

192/2005, hanno una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima *dell'attestato di prestazione energetica* di un edificio è, peraltro, subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni *l'attestato di prestazione energetica* 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 sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica; tale disposizione, già dettata dal *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali, è stata ora trasfusa anche nel testo *dell'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*, per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*.

Il suddetto *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali per la certificazione energetica *all'art. 6* ha, inoltre, così disciplinato la validità della certificazione energetica (ora definita *attestato di prestazione energetica*):

- 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 certificazione energetica è aggiornata 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.

7.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti

Al fine di consentire il controllo circa la sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica (*ossia il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti*) l'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005 prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Si è già avuto modo di osservare⁽³³⁾ che:

- detta condizione opera, peraltro, al "di fuori" dell'attestato di prestazione energetica quale "documento" e determina il perdurare nel tempo della sua validità senza che possa tuttavia affermarsi che tale "allegazione" costituisce una modifica o integrazione anche "documentale" dell'attestato, deve piuttosto ritenersi che costituisca una "documentazione tecnica di corredo";

- che a conferma di quanto sopra rilevato pare utile evidenziare che negli allegati tecnici al D.lgs. 192/2005 i libretti degli impianti sono riportati unicamente fra la "documentazione tecnica di corredo";

- che il termine "allegati" (mutuato come detto da analogo disposizione di norme regionali e delle Linee Guida Nazionali) inserito nell'illustrato contesto normativo, si ritiene quindi che possa essere stato usato dal legislatore in senso "atecnico" (cioè non nel senso che i libretti devono essere uniti all'attestato materialmente in modo da formare un unico documento), dovendo, invece, intendersi che, nel tempo, l'attestato deve essere accompagnato dai documenti ("documentazione tecnica di corredo") necessari affinché possa essere verificata una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica; tale necessità si ritiene che sorga comunque solo a decorrere dal 31 dicembre dell'anno successivo al rilascio dell'attestato;

- che l'attestato, una volta che sia stato rilasciato e che quindi sia "nato" come documento, non si ritiene che possa essere modificato con allegazioni, ovviamente successive, dei libretti che consentano la verifica della sua validità (infatti non sarebbero certo i libretti aggiornati alla data del rilascio che "dovrebbero essere allegati", ma quelli del tempo del suo utilizzo successivo);

Si rammenta, anche, che, come si è già avuto modo di precisare al precedente capitolo 4, bisogna, al riguardo, distinguere tra:

- l'esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato alla consegna

- e l'esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato all'allegazione all'atto traslativo e/o di nuova locazione,

dovendosi ritenere l'obbligo di consegna del tutto autonomo e distinto dall'obbligo di allegazione; in particolare l'obbligo di consegna deve essere adempiuto alla chiusura della trattativa, chiusura che, di norma, precede il momento in cui viene sottoscritto l'atto traslativo e/o di locazione e nel quale sorge l'obbligo di allegazione (il lasso di tempo che intercorre tra la chiusura delle trattative e la formalizzazione dell'atto definitivo potrà essere più o meno lungo, a seconda delle circostanze e della tipologia di atto; ad esempio potrà essere anche molto lungo nel caso di trattativa di compravendita conclusasi con la sottoscrizione di un preliminare o particolarmente breve, come in gran parte delle ipotesi di stipula di un atto a titolo gratuito).

E i libretti di impianto (in originale o in copia) dovranno essere "uniti" esclusivamente all'esemplare destinato alla consegna, in quanto l'acquirente/beneficiario e/o il conduttore debbono essere messi nelle condizioni di verificare la validità dell'attestato esibito prima della stipula del contratto definitivo (si rammenta che detto attestato deve essere messo a disposizione dell'acquirente e/o del conduttore sin dall'avvio delle trattative); inoltre i libretti di impianto debbono rimanere nella loro materiale disponibilità per l'effettuazione dei successivi adempimenti, cosa che non sarebbe possibile se detti libretti fossero allegati all'attestato destinato, a sua volta, ad essere allegato al contratto definitivo (che, se soggetto a trascrizione, rimane nella raccolta degli atti del Notaio rogante e/o autenticante).

Non appare quindi neppure ipotizzabile (per motivi di ordine pratico, di successivo accesso ed utilizzo di detti libretti di impianti) una loro allegazione all'attestato destinato all'allegazione all'atto definitivo. A detto atto sarà allegato il secondo esemplare di attestato (quello, per l'appunto, destinato all'allegazione) che l'alienante e/o il conduttore avranno cura di farsi rilasciare dal tecnico certificatore unitamente al primo esemplare, quello destinato alla consegna, e che dovrà essere consegnato al Notaio (qualora l'atto definitivo debba rivestire la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione) a cura degli stessi alienante e/o conduttore.

La prescrizione sull'allegazione dei libretti di impianto all'attestato energetico non è nuova, ma era già contenuta nel *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici, ed è stata ora trasfusa nel corpo del *d.lgs. 192/2005 (all'art. 6, c. 5)* per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*; si rileva, al riguardo, che, anche in passato, nel vigore del citato D.M., mai si è ritenuto che essa prevedesse una ipotesi di "allegazione materiale" di detti libretti all'attestato di certificazione energetica.

In definitiva, da quanto illustrato, si ritiene che l'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore, non disponga che *l'attestato di prestazione energetica* da allegare agli atti, a pena di nullità, debba avere materialmente allegati i "libretti di impianto" ⁽³⁴⁾

7.3. Certificazione energetica e decadenza

Il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica non determina l'immediata caducazione dell'*attestato di prestazione energetica*: la norma, infatti, dispone che lo stesso 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. Ne consegue che:

- se entro il termine suddetto del 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la scadenza non rispettata, il proprietario regolarizza la situazione, procedendo ai prescritti controlli ed agli eventuali necessari adeguamenti, si deve ritenere rimossa la causa di decadenza: l'attestato già rilasciato, rimasto nel frattempo valido (ed utilizzabile anche ai fini dell'allegazione) non decade e mantiene la sua efficacia e validità sino alla successiva scadenza; si ritiene, infatti, che il termine di decadenza previsto dalla norma in questione debba essere inteso come termine ultimo, oltre il quale il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica, rende inutilizzabile *l'attestato di prestazione energetica*; in caso contrario non si spiegherebbe il motivo per il quale il legislatore abbia previsto un periodo di "tolleranza" tra la data di scadenza delle operazioni di controllo e la data di decadenza dell'attestato; in sostanza, un attestato rilasciato non oltre l'anno precedente a quello in cui si stipula l'atto traslativo o di nuova locazione, è sempre valido ed utilizzabile ai fini dell'allegazione (a meno che sull'immobile siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modificano la classe energetica dell'edificio)

- se, invece, il proprietario regolarizza la situazione, procedendo ai prescritti controlli ed agli eventuali necessari adeguamenti, oltre il termine suddetto del 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la scadenza non rispettata, *l'attestato di prestazione energetica*, ormai decaduto, non potrà più essere utilizzato ed in caso di trasferimento o locazione, si dovrà procedere con la formazione di un nuovo attestato.

8. I soggetti certificatori

8.1. I certificatori abilitati

Sono abilitati al rilascio dell'*attestato di prestazione energetica*, e quindi riconosciuti come *soggetti certificatori*, giusta quanto disposto nell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica

16 aprile 2013 n. 75, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 149 del 27 giugno 2013 (emanato in attuazione dell'art. 4, primo comma, lett. c), d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013):

- 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 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

Ma quando un soggetto può considerarsi "*tecnico abilitato*" e ritenersi quindi abilitato al rilascio della certificazione energetica, sia che esso agisca quale dipendente di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, sia che esso agisca quale professionista libero od associato?

a) innanzitutto sono *tecnici abilitati* i soggetti, in possesso di uno dei titoli di studio elencati al *comma 3 dell'art. 2 del D.P.R. 75/2013* che siano iscritti ai relativi ordini e collegi professionali, ove esistenti, 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. In questo caso, peraltro, il *tecnico abilitato* opera all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente in tutti i 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.

Per questi tecnici, il possesso del titolo di studio (*ad es. laurea in ingegneria, laurea in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica,*

diploma di geometra, ecc. ecc.) congiuntamente all'iscrizione al relativo ordine professionale ed all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, sono requisiti sufficienti per la legittimazione al rilascio della certificazione energetica.

b) sono, inoltre, *tecnici abilitati* i soggetti, in possesso di uno dei titoli di studio elencati al *comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. 75/2013* e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici. In questo caso i soggetti sono *tecnici abilitati* esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti.

- a livello nazionale: da università, da organismi ed enti di ricerca, e da consigli, ordini e collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico;

- a livello regionale: da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale con competenza in materia di certificazione energetica autorizzati dalle predette da regioni e province autonome.

Per questi tecnici, il possesso del titolo di studio (*ad es. laurea in ingegneria, laurea in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, diploma di geometra, ecc. ecc.*), in mancanza dell'iscrizione al relativo ordine professionale ed all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, non è requisito sufficiente all'abilitazione al rilascio della certificazione energetica. Necessita, pertanto, la frequenza, con superamento dell'esame finale, di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici.

8.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità

Al fine 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).

8.3. La disciplina in tema di certificazione

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.

Nel caso di *edifici di nuova costruzione* o di *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 della certificazione energetica può essere resa obbligatoria prima del deposito della richiesta di autorizzazione edilizia.

Per gli edifici già dotati di attestato di certificazione e/o prestazione energetica, sottoposti ad adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, l'eventuale aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica, può essere predisposto anche da un *tecnico abilitato* dell'impresa di costruzione ovvero installatrice incaricata dei predetti adeguamenti.

Si ritiene che gli eventuali attestati rilasciati da meno di dieci anni e *prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 75/2013* (e quindi in conformità ai criteri ed alle prescrizioni poste, in via transitoria, dal *paragrafo 2 dell'allegato III del d.lgs. 30 maggio 2008 n. 115*), non debbano essere sostituiti o aggiornati, in relazione alle nuove prescrizioni introdotte dal suddetto D.P.R. 75/2013; infatti l'art. 6, comma 5, del d.lgs. 192/2005, stabilisce che l'attestato energetico *"ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare"*; la necessità di aggiornamento, posta dalla norma in commento, discende esclusivamente da un intervento di ristrutturazione che incida sulla prestazione energetica e non da eventuali modifiche della normativa in materia di certificazione energetica. L'attestazione rilasciata in conformità alle norme e prescrizioni in vigore al momento del suo rilascio mantiene pertanto la sua validità decennale, in mancanza di interventi che possano modificare la prestazione energetica.

8.4. La disciplina regionale

Le disposizioni *D.P.R. 75/2013* si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti regionali.

Da segnalare che molte Regioni hanno provveduto a dettare specifiche norme in ordine ai requisiti dei soggetti certificatori ed a istituire appositi Albi o Registri di tecnici accreditati.

L'art. 4 del D.P.R. 75/2013, comunque, stabilisce che per promuovere la tutela degli interessi degli utenti attraverso una disciplina omogenea in materia su tutto il territorio nazionale, le regioni e le province autonome possono:

- *adottare un sistema di riconoscimento dei soggetti abilitati a svolgere le attività di certificazione energetica degli edifici, nel rispetto delle norme comunitarie in materia di libera circolazione dei servizi;*

- *promuovere iniziative di informazione e orientamento dei soggetti certificatori e degli utenti finali;*

- *promuovere attività di formazione e aggiornamento dei soggetti certificatori;*

- *monitorare l'impatto del sistema di certificazione degli edifici in termini di adempimenti burocratici, oneri e benefici per i cittadini;*

- *predisporre, nell'ambito delle funzioni delle regioni e degli enti locali, un sistema di accertamento della correttezza e qualità dei servizi di certificazione, direttamente o attraverso enti pubblici ovvero organismi pubblici o privati di cui sia garantita la qualificazione e indipendenza, e assicurare che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti interessati al servizio;*

- *promuovere la conclusione di accordi volontari ovvero di altri strumenti al fine di assicurare agli utenti prezzi equi di accesso a qualificati servizi di certificazione energetica degli edifici.*

Giovanni Rizzi

-
- 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)** 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
 - 4)** Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 132 del 10 giugno 2009 ed è entrato in vigore il 25 giugno 2009
 - 5)** Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed è entrato in vigore dal 25 luglio 2009
 - 6)** 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
 - 7)** Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 290 del 13 dicembre 2012 ed è entrato in vigore dal 28 dicembre 2012
 - 8)** Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 130 del 5 giugno 2013 ed è entrato in vigore il 6 giugno 2013
 - 9)** Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 181 del 3 agosto 2013 ed è entrato in vigore il 4 agosto 2013
 - 10)** Con sentenza in data 13 giugno 2013, causa C-345/12, la Corte di Giustizia Europea ha infatti dichiarato e statuito quanto segue: "La Repubblica italiana, non avendo previsto l'obbligo di consegnare un attestato relativo al rendimento energetico in caso di vendita o di locazione di un immobile, conformemente agli articoli 7 e 10 della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, sul rendimento energetico nell'edilizia, e avendo omesso di notificare alla Commissione europea le misure di recepimento dell'articolo 9 della direttiva 2002/91, è venuta meno agli obblighi ad essa incombenti in forza degli articoli 7, paragrafi 1 e 2, e 10 di detta direttiva, nonché 15, paragrafo 1, della"

medesima, letti in combinato disposto con l'articolo 29 della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia; la Repubblica Italiana è condannata alle spese."

- 11) Con tale nota il Ministero ha confermato, nella sostanza, quanto dallo stesso già comunicato con la precedente Circolare n. 12976 del 25 giugno 2013.
- 12) In questo senso anche le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (paragrafo 8): *"L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione (ora prestazione), 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)".*
- 13) Ai sensi dell'art. 6, c. 1, d.lgs. 192/2005 l'attestato di prestazione energetica deve essere richiesto per gli edifici di nuova costruzione, tali dovendosi considerare, giusta quanto disposto dall'art. 2, c. 1, lett. b) d.lgs. 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, c. 3, D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del d.lgs. 192/2005 (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 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, benché i lavori di costruzione 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 prestazione energetica). Ovviamente se si trattasse non tanto di un abuso "totale" (costruzione in assenza di titolo edilizio o in totale difformità) bensì di un abuso "minore" (ossia una variante a progetto debitamente e regolarmente autorizzata 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.
- 14) Per le problematiche connesse all'applicabilità o meno della certificazione energetica alle procedure esecutive si rinvia allo studio CNN n. 12/2011/E "Certificazione energetica ed espropriazione forzata" approvato dal Gruppo Esecuzioni Immobiliari il 20 gennaio 2012 (estensore E. GASBARRINI)
- 15) In questo senso anche lo Studio CNN 432/2006/C approvato dalla Commissione Studi civilistici in data 14 luglio 2006 – *Il d.lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni (estensore G. RIZZI), in Studi e Materiali 2006, 2, p. 1443*); da segnalare, infatti, che anche nel testo originario del d.lgs. 192/2005 si faceva riferimento solo alla "compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare". Solo a seguito delle modifiche apportate con il d.lgs. 311/2006 l'espressione "compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare" venne sostituita dall'espressione "trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare".
- 16) In questo senso anche lo studio CNN n. 342/2011/C "Certificazione energetica degli edifici. Il comma 2ter dell'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 42" approvato dalla Commissione studi civilistici l'8 giugno 2011 (estensore A. VALERIANI)
- 17) Art. 2, c. 282, legge 24 dicembre 2007, n. 244: 82: *"Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio"*
- 18) In questo senso "Allegazione dell'APE a pena di nullità" – segnalazione di novità normativa a cura del Settore Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in CNN Notizie n. 149 del 2 agosto 2013.
- 19) Circolare Agenzia del Territorio n. 3/10 del 10 agosto 2010
- 20) In questo senso si è pronunciato lo studio CNN - 357/2012/C – approvato dalla Commissione studi civilistici in data 16.2.2012.
- 21) In questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637 e Commissione orientamenti in materia societaria del Comitato Notarile Triveneto, orientamento L.A. 15)
- 22) In questo senso CNN – risposta a quesito n. 647-2011/C (estensore A. VALERIANI).
- 23) Cassazione, Sezione V, 6 ottobre 2011, n. 20445. Vedasi anche F. ALCARO, "Il Mutuo Dissenso", studio n. 343/2012 approvato dalla Commissione studi Civilistici del CNN in data 17 gennaio 2013.
- 24) In questo senso CNN – risposta a quesito n. 647-2011/C (estensore A. VALERIANI)
- 25) Vedasi sul punto quanto riportato al successivo capitolo 8.
- 26) "Allegazione dell'APE a pena di nullità" – segnalazione di novità normativa a cura del Settore Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in CNN Notizie n. 149 del 2 agosto 2013.

- 27)** Nello stesso senso, con riguardo alla disciplina in tema di nullità per mancata allegazione dell'attestato energetico dettata dagli originari artt. 6, c. 3, e 15 c. 8, dal d.lgs. 192/2005, lo Studio CNN 432/2006/C approvato dalla Commissione Studi civilistici in data 14 luglio 2006 – *Il d.lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni* (estensore G. RIZZI), in *Studi e Materiali* 2006, 2, p. 1443.
- 28)** In questo senso Cass. 3687/1995, Cass. 8445/2000, Cass. 8800/2000.
- 29)** Definizione recepita anche nella nota dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto e Cartografia - prot. 29439 del 30 luglio 2013 in tema di dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).
- 30)** Vedasi la Circolare CNN del 6 dicembre 2010 *“La legge 30 luglio 2010 n. 122 di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – novità e aspetti controversi”* a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO.
- 31)** A norma dell'art. 6, c. 1, lett. c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 *“alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas”*
- 32)** Per una più completa disamina delle tipologie edilizie per le quali non sussiste l'obbligo di dotazione della certificazione energetica si rinvia al capitolo 5 che precede.
- 33)** CNN - *“Ulteriori Note in materia di allegazione dell'attestato di prestazione energetica”* – segnalazione di novità normativa, (estensori M.L. CENNI, A. VALERIANI, P. SBORDONE) in CNN Notizie n. 165 del 9 settembre 2013.
- 34)** E' questa la conclusione cui perviene CNN - *“Ulteriori Note in materia di allegazione dell'attestato di prestazione energetica”* – segnalazione di novità normativa, (estensori M.L. CENNI, A. VALERIANI, P. SBORDONE) in CNN Notizie n. 165 del 9 settembre 2013.

(Riproduzione riservata)