

la certificazione energetica degli immobili

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 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 è stata in seguito modificata dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, dal decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e dal DL 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, decreto quest'ultimo con il quale è stata attuata la direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ossia la direttiva 2010/31/UE. Il DL 4 giugno 2013 n. 63 è stato poi modificato dal DL 23 dicembre 2013 n. 145, convertito con Legge 21 febbraio 2014 n. 9. La disciplina dettata dal D.Lgs 192/2005 ha subito, da ultimo, modifiche ad opera del D.Lgs 10 giugno 2020 n. 48 di attuazione della Direttiva Europea 2018/844.

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 sono state approvate le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica, successivamente modificate con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 novembre 2012. Con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 sono state approvate le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica (attualmente in vigore).

In relazione alla disciplina in tema di certificazione energetica va rilevato che "... le disposizioni del d.lgs 192/2005 suddetto e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto a emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2010/31/UE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma..."⁽²⁴⁾.

Pertanto, la disciplina dettata dal d.lgs 192/2005 e dai successivi provvedimenti di modifica e integrazione trova integrale applicazione:

- in tutte quelle regioni e/o province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative;

- in tutte quelle regioni e province autonome che pur avendo legiferato in materia, abbiano recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE, come modificata dalla direttiva 2018/844/UE.

Nelle regioni e/o province autonome che invece hanno legiferato in materia, recependo le prescrizioni della direttiva comunitaria 2010/31/UE, come modificata dalla direttiva 2018/844/UE, si dovrà tener conto anche delle specifiche normative adottate, da coordinare ed eventualmente integrare con la disciplina “nazionale” (fermo restando che anche in queste regioni si applicano le norme nazionali sulla validità formale degli atti traslativi e di locazione).

Diventa quindi essenziale verificare se la regione e/o la provincia autonoma dove è situato l'immobile da trasferire abbia o meno legiferato in materia.

In presenza di una legge Regionale o Provinciale aggiornata alle ultime direttive europee troverà applicazione la specifica disciplina adottata a livello locale e solo per la parti non espressamente disciplinate troverà applicazione la disciplina nazionale.

Questa Guida tratterà della sola normativa nazionale sull'efficienza energetica, il cui scopo è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di:

- migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- determinare i criteri generali per il calcolo della prestazione energetica, per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- definire le modalità di esercizio, conduzione, controllo, ispezione e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva e per la preparazione dell'acqua calda sanitaria al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;

- sostenere la diversificazione energetica;
- promuovere l'efficienza energetica e l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali;
- promuovere la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici e definire gli obblighi di integrazione di tali sistemi negli edifici.

Alla certificazione energetica è stato riconosciuto un ruolo di primaria importanza per il conseguimento degli scopi che si prefigge la normativa.

La legge prevede due diversi attestati sulla certificazione energetica:

- l'attestato di qualificazione energetica **(G)*** 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;
- l'attestato di prestazione energetica **(G)***, chiamato a svolgere il ruolo di strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente sulla prestazione e 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 cittadini di valutare e confrontare edifici diversi" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica. L'attestato di prestazione energetica ha una validità di dieci anni **(G)***.

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 **(G)***: mentre l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto e validato 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 o organismi terzi, dei quali dovranno essere garantite la qualificazione e l'indipendenza.

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere ruoli e funzioni ben distinte e non sono tra loro "fungibili" ⁽²⁵⁾.

Per il perseguimento degli scopi che la normativa 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.

Diversi sono però i presupposti per l'obbligo di dotazione.

GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA A PRESCINDERE DA UN LORO TRASFERIMENTO

Alcuni edifici devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere dalla vendita, in particolare:

- a) i "nuovi edifici": ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento);
- b) gli edifici ristrutturati: deve trattarsi, peraltro, di "ristrutturazioni importanti" ovvero, in base alla normativa vigente, di interventi edilizi (di manutenzione ordinaria o straordinaria ristrutturazione e risanamento conservativo) che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono; in particolare tali interventi consistono, a titolo esemplificativo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture;
- c) gli edifici "pubblici": ossia, a specifiche condizioni previste dalla vigente normativa, i seguenti edifici:
 - » gli edifici adibiti a uso pubblico: edifici, non necessariamente di proprietà

pubblica, nei quali si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di enti pubblici;

» gli edifici di proprietà pubblica: edifici di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici anche economici, occupati da questi soggetti.

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

GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN OCCASIONE DI TRASFERIMENTO

Devono essere dotati della certificazione energetica, in occasione di un trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione i cosiddetti “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; pertanto tutti i “fabbricati esistenti” che implicano un consumo energetico, devono 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. Dal riferimento “agli atti a titolo gratuito”, consegue che l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica riguarda non solo la donazione o le liberalità donative, ma ogni altro negozio nel quale vi sia il trasferimento di un immobile a titolo gratuito.

L'obbligo dell'attestato di prestazione energetica sorge anche nel caso di stipula di un contratto di locazione. Peraltro deve trattarsi di una nuova locazione; non sorge pertanto se si è in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione.

Il DL 63/2013 ha totalmente innovato la disciplina applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al preliminare. Ora l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita.

Infatti, in base alle norme attualmente in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, 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.

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 (classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e caratteristiche di rendimento energetico);
- produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

ESCLUSIONI OGGETTIVE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE

Non tutti i fabbricati devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica. Sono previsti molteplici casi di esclusione oggettiva (sulla base, cioè, delle caratteristiche del fabbricato). Questi i casi di esclusione:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- 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;
- c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26/08/1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

La normativa vigente, esclude tutti quegli edifici non compresi nelle categorie di edifici, classificati sulla base della destinazione d'uso e di cui all'art. 3, D.P.R. 26/08/1993, 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 e attività similari;
- edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza e 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) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica; deve comunque trattarsi di edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione; 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.

- e) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- g) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- h) i fabbricati "al grezzo" purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si tratta di:
 - » immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

» immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

i) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall’art. 2, lett a), D.Lgs. 192/2005 (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie ecc.).

L’OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La normativa in vigore prevede l’obbligo di allegare copia dell’attestato di prestazione energetica per i seguenti atti:

- la compravendita;
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso;
- i nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, con esclusione di quelli che riguardano singole unità immobiliari.

Non è invece previsto l’obbligo per gli atti traslativi a titolo gratuito.

L’OBBLIGO DI INFORMATIVA

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione deve essere inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, relative alla prestazione energetica degli edifici.

LE SANZIONI PER IL CASO DI VIOLAZIONE DELL’OBBLIGO DI DOTAZIONE

In caso di violazione dell’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica, la normativa vigente prevede le seguenti sanzioni,

che si differenziano a seconda che la violazione riguardi:

- edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a “ristrutturazioni importanti”: il costruttore o il proprietario sono puniti con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di vendita: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore a € 1.800,00;
- l'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione: il responsabile dell'annuncio è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 500,00 e non superiore a € 3.000,00.

LE SANZIONI PER IL CASO DI VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE E DI INFORMATIVA

La violazione dell'obbligo di allegazione e dell'obbligo di informativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 a € 18.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà.

Nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari (per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione), la violazione dell'obbligo di informativa comporta una sanzione pecuniaria da € 1.000,00 a € 4.000,00.

Sono tenute al pagamento di queste sanzioni le parti del contratto, in solido e in misura uguale tra loro. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni. La sanzione è applicata dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano, le quale potranno avvalersi, a tali fini, dell'attività di collaborazione “informativa” dell'Agenzia delle Entrate.