



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - LE NOVITÀ IN VIGORE DAL 1° OTTOBRE 2015

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 18 settembre 2015

Sommario: 1. DECRETO 26 giugno 2015; 1.1. *Entrata in vigore*; 1.2. *Finalità ed ambito di intervento*; 1.3. *Contenuto del decreto*; 1.4. *La prestazione energetica degli edifici*; 1.5. *La classificazione degli edifici in base alla destinazione d'uso*; 1.6. *Definizione degli interventi edilizi e di riqualificazione energetica*; 2. DECRETO 26 giugno 2015 ; 2.1. *Entrata in vigore*; 2.2. *Finalità ed ambito di intervento*; 2.3. *Contenuto del decreto*; 3. DECRETO 26 giugno 2015; 3.1. *Entrata in vigore*; 3.2. *Finalità ed ambito di intervento*; 3.3. *Contenuto del decreto*; 3.4. *La validità dell'APE*; 3.5. *Contenuto dell'APE a pena di invalidità* ; 3.6. *Obbligo di sopralluogo* ; 3.7. *Annunci commerciali* ; 3.8. *Il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE)*; 3.9. *Informazione*; 4. LE NUOVE LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI; 4.1. *Entrata in vigore*; 4.2. *Finalità ed ambito di intervento*; 4.3. *Funzioni dell'APE*; 4.4. *Modalità di redazione dell'APE*; 4.5. *La prestazione energetica*; 4.6. *La classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica*; 4.7. *Il contenuto dell'Attestato di prestazione Energetica (APE)*; 4.8. *Annunci commerciali*; 4.9. *Procedura di attestazione della prestazione energetica*; 4.10. *L'attestato di qualificazione energetica e suoi rapporti con l'APE*; 4.11. *La registrazione e la sottoscrizione dell'attestato di qualificazione energetica*; 4.12. *I casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE*.

Nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 162 del 15 luglio 2015 (S.O. n. 39) sono stati pubblicati tre diversi decreti emanati in data 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo Economico, tutti in tema di prestazione energetica degli edifici:

(i) DECRETO 26 giugno 2015 - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici. (15A05198)

(ii) DECRETO 26 giugno 2015 - Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. (15A05199)

(iii) DECRETO 26 giugno 2015 - Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. (15A05200)

Mentre il decreto di cui sub (II) è entrato in vigore il 16 luglio 2015 i decreti di cui sub (i) e sub (II) entreranno in vigore il 1 ottobre 2015

I primi due decreti, quelli di cui sub (I) e sub (ii), presentano scarsa rilevanza per l'attività notarile, attenendo prevalentemente a questioni tecniche, e più precisamente attenendo al



procedimento di calcolo della prestazione energetica, per quanto riguarda il decreto di cui sub (i) ed all'approvazione degli schemi e della relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di lavori (nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica) per quanto riguarda il decreto sub (ii).

Maggior interesse, invece, presentano per l'attività notarile l'ultimo decreto, quello di cui sub (iii), con il quale sono state approvate le nuove Linee Guida Nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, nonché le nuove Linee Guida suddette.

In particolare si segnalano:

- le disposizioni sulla nuova classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica (§ 5 delle Linee Guida);
- le disposizioni che prescrivono le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare, pena la sua invalidità (*art. 4, c. 4, D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 6 della Linee Guida*)
- le disposizioni sulle formalità da rispettare negli annunci commerciali (*art. 4, c. 7, D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 6.2 della Linee Guida*)
- le disposizioni sulla sottoscrizione nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'APE e sulla sua trasmissione alla Regione ed alla Provincia Autonoma competente per territorio (*art. 4, c. 5, D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida e § 7.1.5 della Linee Guida*)
- la elencazione dei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE (*Appendice A delle Linee Guida*)
- il nuovo format dell'APE (*Appendice B delle Linee Guida*)
- il nuovo format per gli annunci commerciali (*Appendice C delle Linee Guida*)
- il nuovo format dell'Attestato di qualificazione energetica (*Appendice D delle Linee Guida*)

ATTENZIONE

Si fa presente che la disciplina di dettaglio cui si riferisce il presente commento non si applica nell'intero territorio nazionale, bensì trova diretta applicazione solo nelle Regioni e/o Province autonome che non abbiano ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia di certificazione energetica ovvero nelle 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*.

Non si applica invece nelle Regioni e/o Province autonome che abbiano legiferato in materia, in maniera conforme alla *direttiva 2010/31/UE* (*fermo restando che non sempre risulta agevole accertare se una determinata normativa regionale possa considerarsi o meno conforme alla suddetta direttiva comunitaria del 2010*); è previsto, peraltro, a carico di questi ultimi enti,



nell'ottica di una omogeneizzazione della disciplina a livello nazionale, l'onere di intraprendere misure atte a favorire, entro il 1 ottobre 2017, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle nuove Linee guida approvate con il D.M. 26 giugno 2015 (così dispone l'art. 3 del suddetto decreto).

1. DECRETO 26 giugno 2015. *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici. (15A05198)*

1.1. Entrata in vigore: 1 ottobre 2015

1.2. Finalità ed ambito di intervento: il decreto in oggetto definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. I suddetti criteri generali si applicano agli edifici pubblici e privati, siano essi edifici di nuova costruzione o edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione.

1.3. Contenuto del decreto:

(i) vengono integrate le definizioni già contenute nel decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare vengono proposte le definizioni di superficie disperdente, di volume climatizzato, di rapporto di forma, di trasmittanza termica periodica, di riflettanza e di impianto con sistema ibrido (art. 2 del D.M.); viene inoltre fornita la definizione di “*edifici ad energia quasi zero*” (allegato 1 al D.M., § 3.4);

(ii) vengono indicate le norme tecniche nazionali da adottare per il calcolo della prestazione energetica negli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, predisposte in conformità allo sviluppo delle norme EN a supporto della direttiva 2010/31/UE;

(iii) vengono indicati i criteri generali e i requisiti della prestazione energetica per la progettazione degli edifici e per la progettazione e installazione degli impianti (Allegato 1 al decreto) ad integrazione di quelli già fissati dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10 e dal decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e successive modificazioni;

(iv) viene confermato che i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari a norma dell'art. 4, comma 1-



bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sono quelli fissati dal decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74;

(v) si precisa che le disposizioni contenute nel decreto si applicano alle Regioni e alle Province autonome che non abbiano ancora adottato provvedimenti di recepimento della direttiva 2010/31/UE;

(vi) si statuisce che per promuovere una applicazione omogenea della normativa energetica sull'intero territorio nazionale, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario nonché dei principi fondamentali della direttiva 2010/31/UE e del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le Regioni, le Province autonome, il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare collaborano e concorrono per la definizione e l'aggiornamento:

- delle metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici in conformità ai principi generali di cui al decreto;
- dei requisiti minimi di edifici e impianti;
- di sistemi di classificazione energetica degli edifici, compresa la definizione del sistema informativo comune;

(vii) si prevede che gli strumenti di calcolo e i software commerciali per l'applicazione delle metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici debbono garantire che i valori degli indici di prestazione energetica, calcolati attraverso il loro utilizzo, abbiano uno scostamento massimo di più o meno il 5 per cento rispetto ai corrispondenti parametri determinati con l'applicazione dello strumento nazionale di riferimento (la garanzia è fornita attraverso una dichiarazione resa dal Comitato Termotecnico Italiano). Spetterà al suddetto Comitato Termotecnico Italiano (CTI) predisporre lo strumento nazionale di riferimento sulla cui base fornire la dichiarazione di garanzia. Nelle more del rilascio della dichiarazione di garanzia, la medesima è sostituita da autodichiarazione del produttore del software commerciale, in cui compare il riferimento della richiesta di verifica avanzata dal predetto soggetto al CTI.

1.4. La prestazione energetica degli edifici:

Così definisce il decreto (Allegato 1 - § 1) la prestazione energetica degli edifici:

“la prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un uso standard dell’edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per il riscaldamento, il raffrescamento, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l’illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili”.

Nel calcolo della prestazione energetica vengono inseriti anche l’illuminazione e gli impianti di ascensore e scale mobili, ma limitatamente al settore non residenziale.



Si stabilisce anche che è consentito tener conto, a particolari condizioni, dell'energia da fonte rinnovabile.

1.5. La classificazione degli edifici in base alla destinazione d'uso:

Il decreto stabilisce che gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 ⁽¹⁾. Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, ai fini del calcolo della prestazione energetica, le stesse devono essere valutate separatamente, ciascuna nella categoria che le compete. L'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume climatizzato.

1.6. Definizione degli interventi edilizi e di riqualificazione energetica

Il decreto ritorna sulle definizioni degli interventi sugli edifici di carattere edilizio e di riqualificazione energetica, ai fini dell'applicazione della disciplina nello stesso contenuta, dettando al riguardo una disciplina più completa ed analitica:

(i) nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione

Per edificio di nuova costruzione si intende l'edificio il cui titolo abilitativo sia stato richiesto dopo l'entrata in vigore del decreto stesso (ossia dopo il 1 ottobre 2015). Sono assimilati agli edifici di nuova costruzione:

a) gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione, qualunque sia il titolo abilitativo necessario;

b) l'ampliamento di edifici esistenti, ovvero i nuovi volumi edilizi sempre che la nuova porzione abbia un volume lordo climatizzato superiore al 15% di quello esistente o comunque superiore a 500 mc. L'ampliamento può essere connesso funzionalmente al volume pre-esistente o costituire, a sua volta, una nuova unità immobiliare. In questi casi, la verifica del rispetto dei requisiti deve essere condotta solo sulla nuova porzione di edificio. Nel caso in cui l'ampliamento sia servito mediante l'estensione di sistemi tecnici pre-esistenti il calcolo della prestazione energetica è svolto in riferimento ai dati tecnici degli impianti comuni risultanti.

(ii) ristrutturazioni importanti

Si definisce ristrutturazione importante l'intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio che delimitano un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. Ai fini della determinazione di tale soglia di incidenza, sono da considerarsi unicamente gli elementi edilizi opachi e trasparenti che delimitano il volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati quali le pareti verticali, i solai contro terra e su spazi aperti, i tetti e le coperture (solo



quando delimitanti volumi climatizzati). Gli interventi di “ristrutturazione importante” si distinguono in:

a) ristrutturazioni importanti di primo livello: l'intervento, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio. In tali casi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati;

b) ristrutturazioni importanti di secondo livello: l'intervento interessa l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva. In tali casi, i requisiti di prestazione energetica da verificare riguardano le caratteristiche termo-fisiche delle sole porzioni e delle quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica e il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti su cui si è intervenuti.

(iii) Riqualificazioni energetiche

Si definiscono interventi di “riqualificazione energetica di un edificio” quelli non riconducibili ai casi precedenti e che hanno, comunque, un impatto sulla prestazione energetica dell'edificio. Tali interventi coinvolgono quindi una superficie inferiore o uguale al 25 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e/o consistono nella nuova installazione, nella ristrutturazione di un impianto termico asservito all'edificio o di altri interventi parziali, ivi compresa la sostituzione del generatore. In tali casi i requisiti di prestazione energetica richiesti si applicano ai soli componenti edilizi e impianti oggetto di intervento, e si riferiscono alle loro relative caratteristiche termo-fisiche o di efficienza.

(iv) Deroghe

Risultano esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica:

a) gli interventi di ripristino dell'involucro edilizio che coinvolgono unicamente strati di finitura, interni o esterni, ininfluenti dal punto di vista termico (quali la tinteggiatura), o rifacimento di porzioni di intonaco che interessino una superficie inferiore al 10 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio;

b) gli interventi di manutenzione ordinaria sugli impianti termici esistenti.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. (15A05199)

2.1. Entrata in vigore: 16 luglio 2015

2.2. Finalità ed ambito di intervento: il decreto in oggetto definisce gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica.

2.3. Contenuto del decreto:

Sono approvati gli schemi di relazione tecnica di progetto, quali riportati negli allegati al decreto stesso:

Allegato 1 – relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici – Nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti di primo livello, edifici ad energia quasi zero.

Allegato 2 – relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici – Riqualificazione energetica e ristrutturazioni importanti di secondo livello. Costruzioni esistenti con riqualificazione dell'involucro edilizio e di impianti termici

Allegato 3 – relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 8 decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici – Riqualificazione energetica degli impianti tecnici

3. DECRETO 26 giugno 2015 - Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. (15A05200)

3.1. Entrata in vigore: 1 ottobre 2015

3.2. Finalità ed ambito di intervento: il decreto si pone la finalità di favorire l'applicazione omogenea e coordinata dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici e delle unità



immobiliari su tutto il territorio nazionale. Il decreto, pertanto, definisce:

- a) le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- b) gli strumenti di raccordo, concertazione e cooperazione tra lo Stato e le regioni;
- c) la realizzazione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale per la gestione di un catasto nazionale degli attestati di prestazione energetica e degli impianti termici.

3.3. Contenuto del decreto:

(i) vengono approvate le nuove Linee Guida nazionali per la attestazione della prestazione energetica; le Linee Guida, al fine di garantire la promozione di adeguati livelli di qualità dei servizi di attestazione della prestazione energetica degli edifici, di assicurare la fruibilità, la diffusione e una crescente comparabilità degli attestati di prestazione energetica (APE) sull'intero territorio nazionale in conformità alla direttiva 2010/31/UE e al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, prevedono:

- metodologie di calcolo, anche semplificate per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità, finalizzate a ridurre i costi a carico dei cittadini;
- il format di APE (appendice B delle Linee Guida) comprendente tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio e all'utilizzo delle fonti rinnovabili nello stesso, al fine di consentire ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi;
- il format per gli annunci di vendita o locazione (appendice C delle Linee Guida) che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;
- la definizione del sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale (SIAPE);

(ii) viene riconosciuto che gli elementi essenziali del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici, desumibili dalle Linee guida, sono costituiti:

- a) dalle informazioni che devono obbligatoriamente essere contenute nell'APE, compresi i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge, i valori di riferimento o classi prestazionali che consentano ai cittadini di valutare e raffrontare la prestazione energetica dell'edificio in forma sintetica e anche non tecnica, i suggerimenti e le raccomandazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione;
- b) dalle norme tecniche di riferimento, conformi a quelle sviluppate in ambito europeo e nazionale;
- c) dalle procedure e i metodi di calcolo della prestazione energetica degli edifici, compresi i metodi semplificati.

Costituiscono altresì elementi essenziali del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici i requisiti professionali e i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza dei soggetti preposti alla certificazione energetica degli edifici, desumibili dal



decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75.

(iii) vengono disciplinati i rapporti tra disciplina nazionale e disciplina regionale in tema di attestazione della prestazione energetica. In particolare si prevede:

- che le disposizioni contenute nel decreto siano direttamente operative nelle regioni e nelle province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE;
- che le regioni e le province autonome, nel disciplinare il sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici, adottino gli elementi essenziali e le disposizioni minime comuni di cui alle Linee Guida approvate;
- che le regioni e le province autonome che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, abbiano già adottato propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE, intraprendano misure atte a favorire, entro il 1 ottobre 2017, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle Linee guida approvate.

3.4. La validità dell'APE

Il decreto (art. 4 c. 3) conferma la validità massima decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare l'APE ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE 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 tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

3.5. Contenuto dell'APE a pena di invalidità

Il decreto (art. 4 c. 4) indica le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare e ciò pena di invalidità dell'APE medesimo (è la prima volta che viene indicato un contenuto minimo dell'APE a pena di invalidità); in particolare l'APE riporta obbligatoriamente, per l'edificio o per l'unità immobiliare, pena l'invalidità:



- la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- le emissioni di anidride carbonica;
- l'energia esportata;
- le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;

Ogni APE riporta, inoltre, le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

3.6. Obbligo di sopralluogo

Il decreto (art. 4 c. 6), al fine di garantire l'esplicazione di una minima attività di accertamento finalizzata al rilascio dell'APE, stabilisce che il soggetto incaricato di redigere l'APE, deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione.

3.7. Annunci commerciali

Il decreto (art. 4 c. 7) stabilisce che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format approvato col decreto medesimo (Appendice C alle Linee Guida).

3.8. Il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE)

Il decreto (art. 6) prevede l'istituzione del *Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE)*; in particolare stabilisce:

- che l'ENEA, sentite le regioni, entro 90 giorni dal 1° ottobre 2015, istituisce la banca dati



nazionale, denominata SIAPE, per la raccolta dei dati relativi agli APE, agli impianti termici e ai relativi controlli e ispezioni;

- che le regioni e le provincie autonome, entro il 31 marzo di ogni anno, alimentano il SIAPE con i dati relativi all'anno ultimo trascorso.

- che le regioni, le provincie autonome e i comuni accedono, per via telematica, alla totalità dei dati presenti nel SIAPE relativamente alla zona geografica di competenza e, per quanto riguarda il restante territorio nazionale, accedono ai dati in forma aggregata. I cittadini accedono ai dati presenti nel SIAPE in forma aggregata.

3.9. Informazione

Il decreto (art. 7) prevede anche attività di informazione e di diffusione dei dati relativi alla prestazione energetica degli edifici; in particolare si prevede:

- che l'ENEA, entro 30 giorni dal 1° ottobre 2015, predisponga una guida alla lettura dell'APE, un opuscolo informativo sull'APE, i suoi contenuti e gli adempimenti ad esso connessi e ne favorisca la diffusione.

- che l'ENEA, entro 180 giorni dal 1° ottobre 2015, istituisca sul proprio sito istituzionale e in forma accessibile al pubblico, una sezione dedicata alla prestazione energetica degli edifici contenente:

- a) l'accesso al SIAPE;

- b) informazioni sugli interventi per l'incremento della prestazione energetica degli edifici, le tecnologie disponibili a tal fine, i costi indicativi, un quadro aggiornato sugli incentivi nazionali e regionali nonché una guida alla compilazione delle raccomandazioni;

- c) le statistiche annuali articolate sugli attestati di prestazione energetica emessi e sui controlli effettuati, indicando, tra gli altri, i seguenti dati, totali e per annualità, per ciascuna regione e provincia autonoma, nonché una analisi statistica dei costi medi del servizio di redazione degli attestati stessi:

- i. numero dei certificati registrati;

- ii. numero dei certificati controllati;

- iii. numero dei certificati validati a seguito di controllo;

- iv. distribuzione dei certificati per classe energetica.

4. LE NUOVE LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (allegato 1 al Decreto Ministro Sviluppo Economico 26 giugno 2015 – pubblicato nella G.U. n. 162 del 15 luglio 2015, S.O. n. 39)



Le nuove Linee Guida vanno a sostituire le precedenti Linee Guida per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2009 (G.U. n. 158 del 10 luglio 2009)-

4.1. Entrata in vigore: 1 ottobre 2015

4.2. Finalità ed ambito di intervento:

Le linee guida definiscono il sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici o delle unità immobiliari (APE), comprendente i criteri generali, le metodologie per il calcolo, la classificazione degli edifici, le procedure amministrative, i format, nonché le norme per il monitoraggio e i controlli della regolarità tecnica e amministrativa.

Il sistema di attestazione della prestazione energetica degli immobili di cui alle linee guida è volto a favorire **una applicazione omogenea su tutto il territorio nazionale** che consenta la valutazione e il confronto tra immobili da parte dell'utente finale.

A tali fini nelle Linee Guida si sottolinea come la disponibilità di procedure e metodi di calcolo standardizzati per la determinazione della prestazione energetica degli immobili sul territorio nazionale favorisce:

- la massima omogeneità applicativa;
- una più efficace e corretta informazione dei cittadini, anche ai fini del raffronto dei risultati;
- una maggiore efficacia dell'azione di monitoraggio e controllo;
- una più ampia e libera circolazione dell'offerta professionale, minimizzando i costi per gli utenti.

4.3. Funzioni dell'APE

Per le Linee Guida l'APE ha la funzione di strumento di chiara e immediata comprensione per la valutazione, in relazione alla prestazione energetica dell'immobile, della convenienza economica all'acquisto e alla locazione. Costituisce inoltre un efficace strumento per la valutazione della convenienza nella realizzazione di interventi di riqualificazione energetica dell'immobile stesso.

Particolare rilevanza assumono, a tal riguardo, la classificazione degli immobili sotto l'aspetto della prestazione energetica e le raccomandazioni contenute nell'APE: viene espressamente riconosciuto nelle Linee Guida che l'APE, tramite l'attribuzione agli immobili di specifiche classi prestazionali e di specifiche raccomandazioni per la riqualificazione energetica, è uno strumento di orientamento del mercato verso edifici a migliore qualità energetica. Un attestato correttamente compilato, consente agli utenti finali di valutare e comparare le prestazioni dell'edificio di interesse e di confrontarle con i valori tecnicamente raggiungibili in un corretto rapporto tra i costi di investimento e i benefici che ne derivano.



4.4. Modalità di redazione dell'APE

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze e in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

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

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato. L'attività agricola è assimilabile ad attività industriale o artigianale.

4.5. La prestazione energetica

Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile. Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la ventilazione e, nel caso del settore non residenziale, per l'illuminazione artificiale e il trasporto di persone o cose (le Linee Guida, pertanto, confermano quanto già riportato nel decreto in tema di applicazione delle metodologie di calcolo, ovvero che dell'illuminazione e degli impianti per il trasporto di persone o cose si tiene conto solo per la prestazione energetica di immobili a carattere non residenziale).

Per le Linee Guida è fondamentale che l'APE, oltre a fornire l'indice di prestazione energetica globale riporti anche informazioni sui contributi dei singoli servizi energetici che concorrono a determinarlo, riportando i relativi indici:

- indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, che deriva dall'indice della capacità dell'involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il riscaldamento e dal rendimento dell'impianto di riscaldamento;
- indice di prestazione energetica per la climatizzazione estiva, che deriva dall'indice della capacità dell'involucro edilizio nel contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento e dal rendimento dell'impianto di raffrescamento

Si sottolinea come per il cittadino, proprietario o conduttore dell'immobile, sia importante disporre di queste informazioni al fine di conoscere come la qualità dell'involucro edilizio e degli impianti contribuiscono al raggiungimento del livello di prestazione globale al fine di poter



mettere “a fuoco” le più significative carenze energetiche dell’immobile e orientare le priorità di intervento.

Poiché nella grande maggioranza degli edifici esistenti, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, le criticità si presentano in riferimento all’involucro edilizio, l’APE deve dedicare particolare attenzione alla prestazione energetica di tale elemento.

4.6. La classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica

Con riguardo alla classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica nelle Linee Guida sono state introdotte diverse novità rispetto alla preesistente normativa, poiché, come rilevato nelle Linee Guida medesime, per il cittadino, proprietario o conduttore dell’edificio, è importante conoscere come la qualità dell’involucro edilizio e degli impianti contribuiscano al raggiungimento del livello di prestazione globale, al fine di poter mettere “a fuoco” le più significative carenze energetiche dell’edificio e orientare le priorità di intervento.

La classe energetica dell’edificio è determinata sulla base dell’indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell’edificio per mezzo del confronto con una scala di classi prefissate, ognuna delle quali rappresenta un intervallo di prestazione energetica definito.

La classe energetica è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe caratterizzata dall’indice di prestazione più elevato (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta la classe con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici). Un indicatore numerico, affiancato alla lettera A, identificherà i livelli di prestazione energetica in ordine crescente a partire da 1 (rappresentante del più basso livello di prestazione energetica della classe A). Un apposito spazio, se barrato, indicherà che si tratta di un “Edificio a energia quasi zero” (sono “edifici a energia quasi zero” tutti gli edifici, siano essi di nuova costruzione o esistenti, ad alta efficienza energetica, dotati di fonti rinnovabili e che rispondano ai requisiti di cui al § 3.4 del Decreto Ministro Sviluppo Economico 26 giugno 2015 (15A05198) - *Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici*).

In pratica le Linee Guida prevedono ora dieci diverse classi di prestazione energetica:

*(più efficiente) **A4 – A3 – A2 – A1 – B – C – D- E- F- G** (meno efficiente)*

ATTENZIONE:

Le nuove Linee Guide hanno modificato la scala di classificazione degli immobili in funzione della prestazione energetica. In precedenza erano previste 8 classi prestazionali: A+, A, B, C, D, E, F, G. Dal 1° ottobre 2015 invece bisognerà tener conto della più ampia scala di classificazione, comprendente 10 classi prestazionali (in pratica la classe A, prima suddivisa in due sottoclassi, A e A+, ora viene suddivisa in quattro sottoclassi: A1 (la meno efficiente), A2, A3 e A/4 (la più



efficiente).

Le Linee Guida stabiliscono che nell'APE, oltre alla classe energetica basata sull'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dell'immobile, debbono essere anche riportati:

(i) la prestazione energetica invernale ed estiva dell'involucro, ovvero del fabbricato al netto del rendimento degli impianti presenti; tali informazioni sono fornite nella prima pagina dell'APE sotto forma di un indicatore grafico del livello di qualità;

(ii) gli indici di prestazione e la classificazione per gli edifici aventi le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di APE (zona climatica, esposizione, tipologia costruttiva e di utilizzo, ecc.). Tali informazioni sono fornite nella prima pagina dell'APE, nella sezione denominata "Riferimenti" posta accanto alla scala di classificazione; si precisa che giusta quanto previsto nelle Linee Guida, la compilazione del campo relativo alla prestazione energetica media degli edifici esistenti analoghi a quello oggetto di APE, è obbligatoria decorsi 18 mesi dall'entrata in vigore del decreto di approvazione delle Linee Guida medesime (ossia dal 1° aprile 2017). A tal fine, l'ENEA metterà a disposizione le informazioni utili all'adempimento di tale obbligo.

(iii) gli indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile

(iv) le fonti, rinnovabili e non rinnovabili, utilizzate per il soddisfacimento del fabbisogno dell'immobile.

(v) i consumi annui stimati di energia secondo un uso standard dell'immobile stesso.

(vi) gli indici di prestazione energetica dei singoli servizi.

4.7. Il contenuto dell'Attestato di prestazione Energetica (APE)

Le Linee Guida propongono un format completamente rinnovato per l'APE (riportato nell'Appendice B delle Linee Guida), format elaborato tenuto conto delle esperienze nazionali ed europee maturate negli anni di applicazione della direttiva 2002/91/CE e per una migliore efficacia comunicativa

L'attestato di prestazione energetica dal 1° ottobre 2015 dovrà, pertanto, contenere:

a) le prime due pagine con elementi di facile comprensione a tutti i cittadini come il sistema di valutazione basato su classi energetiche, in stretta analogia a quanto avviene da oltre dieci anni per gli apparecchi che consumano energia (frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie, televisori, lampadine) e con le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'unità immobiliare/edificio, i dati identificativi e la foto dell'immobile;

b) le pagine successive con informazioni di dettaglio e di maggior contenuto tecnico utili agli addetti ai lavori per una conoscenza approfondita dell'immobile.

In particolare, l'APE nel nuovo format allegato dalle Linee Guida, risulta così strutturato:

(i) *nella prima pagina* vi è una sezione con i dati generali dell'attestato e dell'immobile in



questione, comprendenti, tra l'altro, la destinazione d'uso, i riferimenti catastali, le motivazioni per cui è redatto l'APE e i servizi energetici presenti nell'edificio o nell'unità immobiliare;

(i) sempre nella *prima pagina* vi è una sezione dedicata alla classificazione dell'immobile oggetto di attestazione, espressa per mezzo dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile e una sezione dedicata alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato. Quest'ultima è evidenziata tramite un indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice è fornito in forma qualitativa per dare un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata nell'APE è volta a offrire una comprensione immediata della qualità degli elementi edilizi presenti nell'edificio;

(iii) nella *prima pagina*, infine, vi è una sezione dedicata al raffronto con i valori di riferimento vigenti a norma di legge. Ciò tramite l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili. Per edificio simile si intende un edificio con la stessa geometria e

contraddistinto da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

(iv) nella *seconda pagina* vi è una sezione che riporta gli indici di prestazione energetica globale rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. Sono riportati inoltre gli indici di prestazione energetica di tutti gli impianti presenti nell'immobile oggetto dell'APE. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di vettore energetico.

(v) la *seconda pagina* riporta inoltre gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

(vi) la *terza pagina* riporta gli indici di prestazione energetica rinnovabile, non rinnovabile e totale come risultati dal calcolo eseguito. Essa riporta inoltre la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

(vii) la *terza pagina* riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

(viii) la *quarta pagina* riporta gli elementi identificativi del soggetto certificatore, ivi inclusa la tipologia di soggetto (tecnico abilitato, ente o organismo pubblico o società), la dichiarazione di indipendenza e i riferimenti per la reperibilità.



(ix) la *quarta pagina* riporta inoltre informazione sui sopralluoghi obbligatori e sull'eventuale software utilizzato per la redazione dell'attestato nonché informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

(x) nella quinta pagina vi sono informazioni per facilitare la lettura dell'attestato e note utili alla sua compilazione.

ATTENZIONE:

Dal 1° ottobre 2015 l'APE dovrà essere redatto in conformità al nuovo format approvato con il Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 ed allegato alle nuove Linee Guida (Appendice B).

Un APE redatto dopo il primo ottobre 2015 in conformità ai modelli previgenti deve ritenersi invalido e non utilizzabile per i fini per cui è richiesto (ad esempio per l'allegazione ad un atto traslativo a titolo oneroso).

Ovviamente potranno essere ancora utilizzati, per tutti i fini per cui sono richiesti (ed in primis per l'allegazione ad un atto traslativo a titolo oneroso), gli attestati rilasciati, sulla base delle previgenti normative ed in conformità ai precedenti modelli, anteriormente al 1 ottobre 2015.

Si può, al riguardo, appellarsi oltre che alla specifica disposizione dell'art. 10 dello stesso Decreto Ministeriale del 26 giugno 2015 (a norma del quale *"resta ferma, ove non sia sopraggiunta la scadenza ivi prevista, la validità ad ogni effetto di legge, degli attestati di certificazione energetica redatti ai sensi delle Linee guida di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009"*) anche al principio ricavabile dall'art. 6, c. 10, decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, norma 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; pertanto, in virtù di detta norma specifica e di detto principio, può fondatamente ritenersi, che sia gli attestati di prestazione energetica che gli attestati di certificazione energetica rilasciati prima del 1 ottobre 2015, in conformità alle disposizioni normative vigenti all'epoca del loro rilascio, potranno ancora essere utilizzati, anche dopo il 1 ottobre 2015, se ed in quanto ancora in corso di validità.

Si rammenta al riguardo che giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, l'attestato energetico 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*. In ordine alle modalità da osservare, ai fini dell'allegazione dei libretti di impianto all'attestato di prestazione energetica, valgono le indicazioni già fornite negli studi precedenti ⁽²⁾

Le Linee Guida, inoltre, confermano quanto già disposto dall'art. 4 del decreto ministeriale cui sono allegate, in ordine al redattore ed al contenuto obbligatorio a pena di invalidità dell'APE. In particolare è previsto che ogni APE è redatto da un soggetto abilitato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75 e deve **riportare obbligatoriamente, pena la non validità:**

a) *la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;*

b) *la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;*

c) *la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento;*

d) *i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;*

e) *le emissioni di anidride carbonica;*

f) *l'energia esportata;*

g) *le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;*

L'APE riporta inoltre le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali gli incentivi di carattere finanziario disponibili al momento del rilascio dell'attestato e l'opportunità di eseguire diagnosi energetiche.

ATTENZIONE:

Sino ad ora nessuna norma, né di carattere legislativo né di carattere regolamentare, disciplinava in maniera analitica il contenuto dell'APE, indicando le informazioni che obbligatoriamente dovevano esservi contenute. Tale disciplina viene ora dettata sia dal D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida (art. 4, c. 4) che dalla Linee Guida medesime (§ 6). E c'è di più: tali nuove disposizioni non si limitano solo ad indicare le informazioni che obbligatoriamente debbono essere riportate nell'APE, ma stabiliscono che la mancanza anche di una sola di tali informazioni determina l'invalidità dell'APE. Dal 1° ottobre 2015, pertanto,



bisognerà prestare particolare attenzione a tali nuove disposizioni che potrebbero riflettersi anche sulla circolazione immobiliare. Si rammenta che la mancata allegazione dell'APE ad un atto traslativo a titolo oneroso comporta l'applicazione a carico delle parti di una sanzione pecuniaria (da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00). Si potrebbe, di conseguenza, correre il rischio di vedersi applicata detta sanzione qualora venisse utilizzato un APE non valido, in quanto privo di una delle informazioni "essenziali".

Alla luce di questa nuova disposizione può ritenersi il Notaio chiamato a nuovi ed ulteriori controlli? Al riguardo si ritiene non cambino quelli che sono gli obblighi di controllo che già si riteneva fossero a carico del Notaio ⁽³⁾: Il controllo al quale è chiamato il Notaio non potrà che essere di carattere esclusivamente formale; tale controllo, dal 1° ottobre 2015 dovrà, ovviamente, tenere conto, anche delle nuove disposizioni del decreto ministeriale e delle Linee Guida. A tal riguardo si consiglia di effettuare tale controllo "formale" verificando la corrispondenza del modello di APE utilizzato nel caso concreto con il format di APE approvato dal Ministero (allegato in Appendice B alle Linee Guida), format che prevede, nelle varie sezioni di cui si compone, tutte le informazioni "essenziali" ora prescritte a pena di validità. Nessun controllo spetta, invece, al Notaio in ordine alla correttezza ed alla completezza delle informazioni riportate nell'APE (il Notaio non avrebbe neppure le competenze per eseguire un simile controllo). L'unico responsabile per il caso di invalidità dell'APE, causa una sua incompleta o non corretta compilazione, non potrà che essere il tecnico certificatore.

4.8. Annunci commerciali

Le Linee Guida nel ribadire quanto già disposto nel decreto ministeriale cui sono allegate, prevede che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, nell'annuncio commerciale, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, dello specifico prospetto (il cui format è riportato nell'Appendice C delle Linee guida) nel quale debbono essere indicate le seguenti informazioni:

- la classificazione dell'immobile oggetto di attestazione (con indicazione se si tratta eventualmente di "edificio a energia quasi zero)
- l'indice della prestazione energetica rinnovabile
- le valutazioni in ordine alla prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato



ATTENZIONE:

L'obbligo di indicazione delle informazioni relative alla prestazione energetica dell'immobile negli annunci commerciali viene reso ora molto più stringente dalle Linee Guida: gli avvisi commerciali (esclusi quelli via internet e a mezzo stampa) debbono riprodurre un apposito prospetto conforme ad apposito format riportato nell'appendice C delle Linee Guida, comprendente tre sezioni, una per la classificazione (che riproduce il grafico contenuto anche nell'APE per rendere meglio comprensibile il grado di efficienza energetica), una per l'indice della prestazione energetica rinnovabile ed una per la valutazione della prestazione energetica, invernale ed estiva, del fabbricato. Ovviamente se per gli annunci eseguiti via internet o a mezzo stampa non vi è obbligo di utilizzo del nuovo format grafico riportato nell'appendice C delle Linee Guida, vi è, comunque, l'obbligo di indicazione dei dati energetici (indici di prestazione energetica dell'involucro, indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, classe energetica corrispondente)

Da segnalare che le precedenti Linee Guida non contenevano una simile disposizione, in quanto l'obbligo di riportare le informazioni energetiche negli annunci commerciali è stato introdotto, per la prima volta, dal D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28 e quindi successivamente all'approvazione di dette Linee Guida (approvate con D.M. 26 giugno 2009).

4.9. Procedura di attestazione della prestazione energetica

Le Linee Guida disciplinano anche la procedura per il rilascio dell'APE; in particolare:

(i) l'attestazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai soggetti certificatori abilitati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75, e in grado di garantire il rispetto delle disposizioni ivi previste, quali indipendenza ed imparzialità di giudizio.

(ii) la procedura di attestazione della prestazione energetica degli immobili comprende il complesso di operazioni svolte dai soggetti certificatori ed in particolare:

- l'esecuzione di un rilievo in sito (**sopralluogo obbligatorio**) e, se del caso, di una verifica di progetto, finalizzati alla determinazione dell'indice di prestazione energetica dell'immobile e all'eventuale redazione di una diagnosi energetica, per l'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti;

- la classificazione dell'edificio in funzione degli indici di prestazione energetica e il suo confronto con i limiti di legge e le potenzialità di miglioramento in relazione agli interventi di riqualificazione individuati;

- il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.



ATTENZIONE:

Da segnalare che sia il D.M. 26 giugno 2015 di approvazione delle Linee Guida (art. 4, c. 6) che le Linee Guida medesime (§ 7.1) impongono al soggetto certificatore l'obbligo di effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione. E' anche questa una novità rispetto al passato, in vigore dal 1° ottobre 2015.

4.10. L'attestato di qualificazione energetica e suoi rapporti con l'APE

L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia dall'APE, 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 (che risulta solamente proposta dal tecnico che lo redige). L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto da un tecnico abilitato non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio.

Al di fuori di quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, l'attestato di qualificazione energetica è facoltativo e può essere predisposto dall'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio dell'APE.

Lo schema di attestato di qualificazione energetica è riportato nell'appendice D alle Linee Guida.

Nel caso di edifici di nuova costruzione o per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti di primo livello, la nomina del soggetto certificatore avviene 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 presentazione dell'APE redatto sui dati di progetto o dell'attestato di qualificazione energetica, può essere resa obbligatoria contestualmente al deposito della richiesta di autorizzazione edilizia.

Le Linee Guida, inoltre, prevedono, che al fine di ottimizzare la procedura, il richiedente può rendere disponibili a proprie spese i dati relativi alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Lo stesso 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 attestazione della prestazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;
- le risultanze di una diagnosi energetica effettuata da tecnici abilitati con modalità coerenti con i metodi di valutazione della prestazione energetica attraverso cui si intende procedere.

Il soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare i documenti sopra indicati (ed i dati in essi contenuti), qualora esistenti e resi disponibili dal richiedente, unicamente previa verifica di completezza e congruità. L'attestato di qualificazione e la diagnosi predetti, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dai firmatari degli stessi, sono



strumenti che favoriscono e semplificano l'attività del soggetto certificatore e riducono l'onere a carico del richiedente.

Nel caso di attestazione della prestazione energetica di singole unità immobiliari secondo le modalità previste dalle presenti linee guida, è fatto obbligo agli amministratori degli stabili di fornire, in relazione alla procedura applicabile, piena collaborazione ai condomini che lo richiedano, attraverso il rilascio in forma gratuita delle informazioni e dei dati necessari.

ATTENZIONE:

Anche le nuove Linee Guida, al pari delle linee guida previgenti, sottolineano le differenze tra attestato di qualificazione energetica e attestato di prestazioni energetica ed il carattere complementare del primo rispetto al secondo, nel senso che il certificatore può, nel redigere, un attestato di prestazione energetica tenere conto dei dati ricavabili dall'attestato di qualificazione energetica che fosse stato eventualmente predisposto. Anzi il certificatore sarà tenuto a "utilizzare e valorizzare" l'eventuale attestato di qualificazione energetica messogli a disposizione dal richiedente.

4.11. La registrazione e la sottoscrizione dell'attestato di qualificazione energetica

Novità sono previste nelle Linee Guida anche in ordine alla registrazione dell'APE. Si prevede, infatti, che entro i quindici giorni successivi alla trasmissione, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, della copia del certificato alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, il soggetto certificatore procede alla consegna dell'APE al richiedente.

ATTENZIONE:

Assoluta novità è quella introdotta dalle nuove Linee Guida con riguardo alla registrazione ed alla consegna dell'APE al richiedente.

Le Linee Guida 2009 prevedevano che nei 15 giorni successivi alla consegna dell'APE al richiedente, il certificatore ne doveva trasmettere copia alla Regione o alla Provincia autonoma competente per territorio.

Le nuove Linee Guida invertono, invece, l'ordine degli adempimenti:

- prima l'APE va trasmesso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio,
- poi, entro i successivi quindici giorni, il certificatore consegna copia dell'APE al richiedente.

In sostanza, se sino al 30 settembre 2015, si potevano utilizzare ed allegare agli atti notarili anche APE non ancora trasmessi alla Regione o alla Provincia Autonoma (il certificatore aveva tempo 15 gg. dalla consegna al richiedente per effettuare tale trasmissione), dal 1° ottobre 2015,



l'APE utilizzabile, anche ai fini della commerciabilità di immobili (e da allegare agli atti notarili), deve essere stato preventivamente trasmesso alla Regione o Provincia Autonoma (sarà opportuno, pertanto, richiedere al cliente oltre all'esemplare dell'attestato anche copia della ricevuta di trasmissione alla Regione o alla Provincia Autonoma). Non sembra, peraltro, che la mancata previa trasmissione alla Regione incida sulla validità dell'APE che venga comunque rilasciato dal certificatore (non vi è nelle disposizioni delle Linee Guida una previsione simile a quella sulle informazioni "essenziali" richieste a pena di validità dell'APE).

L'APE va trasmesso, alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio: su questo punto le Linee Guida hanno recepito la modifica normativa apportata all'art. 15, c. 1, decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 convertito con L. 3 agosto 2013 n. 90 che appunto prescrive che l'APE è reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Le Linee Guida prevedono espressamente che la sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

ATTENZIONE:

La sottoscrizione dell'APE ha valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Per le Linee Guida, infatti, l'APE firmato digitalmente è di per sé dichiarazione sostitutiva di atto notorio, senza che vi sia la necessità di osservare altre formalità. Si rammenta che a questa conclusione era giunto anche lo Studio CNN in materia ⁽⁴⁾

Da segnalare che nel format dell'APE (riportato in appendice B delle Linee Guida), alla fine della quarta pagina, nello spazio riservato alla sottoscrizione del tecnico è riportata la seguente dicitura *"Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 D.L. 63/2013"*

A sua volta il decreto ministeriale 26 giugno 2015, di approvazione delle Linee Guida prevede che nel caso in cui l'APE sia sottoscritto con firma digitale e venga depositato su catasti o registri telematici appositamente creati dalle Pubbliche Amministrazioni o da loro enti o società in house non è necessaria la marcatura temporale ai fini del riconoscimento del suo valore legale per tutti gli usi previsti dalla legge. L'APE firmato digitalmente resta valido a prescindere dall'eventuale successiva cessazione del contratto di autorizzazione del soggetto certificatore alla firma digitale (art. 4, c. 5).

4.12.1 casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE



Le Linee Guida, riepilogano in un apposito allegato (Appendice A) i casi di esclusione dall'obbligo dell'APE integrando e modificando (in relazione anche alle modifiche legislative intervenute in materie) l'elencazione contenuta nel paragrafo 2 delle previgenti Linee Guida.

Per le nuove Linee Guida sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del D.lgs. 192/2005);

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del D.lgs. 192/2005) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.lgs. 192/2005);

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, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del D.lgs. 192/2005). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del D.lgs. 192/2005);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del D.lgs. 192/2005);

f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si 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;

l) 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 all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Per le lettere da f) a l), resta fermo 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.

ATTENZIONE:

Le Linee Guida oltre che a richiamare i casi di esclusione già previsti dalla normativa vigente (art. 3, c. 3, D.lgs. 192/2005) ossia i casi seguenti:

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del D.lgs. 192/2005);

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del D.lgs. 192/2005);

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.lgs. 192/2005);

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 ⁽⁵⁾, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del D.lgs. 192/2005). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del D.lgs. 192/2005);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del D.lgs. 192/2005);

prevede ulteriori casi di esclusione che invece non trovano riscontro nel D.lgs. 192/2005; si tratta dei seguenti casi:

(i) gli edifici industriali e artigianali quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione; tale tipologia di fabbricati non è contemplata espressamente nell'art. 3 del D.lgs. 192/2005, ma all'esclusione di questi fabbricati si giunge applicando i principi ricavabili dal sistema; in questo senso si era già espresso anche lo Studio CNN in materia ⁽⁶⁾, la cui conclusione trova ora autorevole conferma nelle nuove Linee Guida.

(ii) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile; tale previsione era contenuta anche nelle previgenti Linee Guida (per effetto delle modifiche alle stesse apportate dal D.M. 22 novembre 2012).

(iii) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto



notarile. In particolare si 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;

anche tale previsione era contenuta nelle previgenti Linee Guida (per effetto delle modifiche alle stesse apportate dal D.M. 22 novembre 2012).

iv) 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 all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.). Anche tale tipologia di immobili non è contemplata espressamente nell'art. 3 del D.lgs. 192/2005, ma all'esclusione di questi manufatti si giunge applicando i principi ricavabili dal sistema; in questo senso si era già espresso anche lo Studio CNN in materia ⁽⁷⁾, le cui conclusioni sembra proprio siano state recepite in toto nelle Linee Guida.

Da segnalare che non è stata più riprodotta nelle nuove Linee Guida l'esclusione per gli edifici per i quali non è necessario garantire un confort abitativo e che invece era prevista nelle previgenti Linee Guida (al § 2).

Giovanni Rizzi

1) Si rammenta che l'art. 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, classifica gli edifici 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, 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 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.



- 2) G. Rizzi *“La Disciplina Nazionale della Certificazione energetica. Guida Operativa 2014”*, studio 657/2013/Aggiornamento, approvato dall’Area Scientifica – Studi Pubblicistici del CNN in data 15 maggio 2014, pubblicato in CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014, ove si è precisato che *“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.
E i libretti di impianto (in originale o in copia) dovranno essere “uniti” esclusivamente all’esemplare destinato alla consegna, in quanto l’acquirente 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 alla controparte, un secondo ed ulteriore esemplare, che dovrà, invece, essere consegnato al Notaio (qualora l’atto definitivo debba rivestire la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione)”
- 3) Vedi G. Rizzi *“La Disciplina Nazionale della Certificazione energetica. Guida Operativa 2014”*, studio 657/2013/Aggiornamento, approvato dall’Area Scientifica – Studi Pubblicistici del CNN in data 15 maggio 2014, pubblicato in CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014.
- 4) G. Rizzi *“La Disciplina Nazionale della Certificazione energetica. Guida Operativa 2014”*, studio 657/2013/Aggiornamento, approvato dall’Area Scientifica – Studi Pubblicistici del CNN in data 15 maggio 2014, pubblicato in CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014: *“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’attestato di prestazione energetica 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 attestati energetici non veritieri). Pertanto l’attestato rilasciato nel rispetto delle norme vigenti è considerato a tutti gli effetti dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà [...]*
- 5) Vedi nota 1
- 6) G. Rizzi *“La Disciplina Nazionale della Certificazione energetica. Guida Operativa 2014”*, studio 657/2013/Aggiornamento, approvato dall’Area Scientifica – Studi Pubblicistici del CNN in data 15 maggio 2014, pubblicato in CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014: *“Si ritiene al riguardo [...] 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*



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

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 .. [...]"

- 7)** G. Rizzi *“La Disciplina Nazionale della Certificazione energetica. Guida Operativa 2014”*, studio 657/2013/Aggiornamento, approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici del CNN in data 15 maggio 2014, pubblicato in CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014: *“la esclusione riguarda anche: [...] 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.)”*.

(Riproduzione riservata)