



DR. LUIGI MAMBELLI NOTAIO
Via Pretorio, 1 – Piazza Dallò
46043 Castiglione delle Stiviere (MN)
Tel. 0376 671717 – Fax 0376 671718
e-mail: lmambe@tin.it
lmambelli@notariato.it

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PRONTUARIO ESSENZIALE

**APPENDICE DI AGGIORNAMENTO ALLA D.G.R. LOMBARDIA N. VIII/8745 DEL 22
DICEMBRE 2008, PUBBLICATA SUL B.U.R.L. DEL 15 GENNAIO 2009 – 2°
SUPPLEMENTO STRAORDINARIO**

Lombardia

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Deliberazione della Giunta regionale n. VIII/5018 del 26 giugno 2007, *Approvazione della circolare relativa alla necessità di certificazione energetica per gli immobili oggetto di incentivi o agevolazioni*, pubblicata nel B.U. Lombardia n. 29 del 20 luglio 2007, S.S. n. 3, in vigore dal 4 agosto 2007
- Deliberazione della Giunta regionale n. VIII/5773 del 31 ottobre 2007, *Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla Delib.G.R. n. 8/5018 del 2007*, pubblicata nel B.U. Lombardia n. 45 del 5 novembre 2007, S.S. n. 3 del 9 novembre 2007, in vigore dal 24 novembre 2007
- Decreto dirigenziale n. 15833 del 13 dicembre 2007, *Aggiornamento della procedura di calcolo per predisporre l'attestato di certificazione energetica degli edifici, previsto con Delib.G.R. n. 8/5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni*, pubblicato nel B.U. Lombardia n. 4 del 25 gennaio 2008, S.S. n. 3
- Decreto direttoriale n. 16381 del 27 dicembre 2007, *Approvazione della circolare relativa alla necessità di certificazione energetica per gli immobili oggetto di incentivi o agevolazioni*, pubblicato nel B.U. Lombardia n. 12 del 17 marzo 2008
- Deliberazione della Giunta regionale n. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, *Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*, pubblicata nel B.U. Lombardia n. 2 del 15 gennaio 2009, in vigore dal 30 gennaio 2009

AMBITO DI APPLICAZIONE

Giusta l'art 9 DGR VIII/8745-2008, nel territorio della Regione Lombardia devono essere dotati di un attestato di certificazione energetica (**ACE lombardo**):

- al termine dei lavori, gli **edifici** (edifici interi o singole unità immobiliari) per i quali, a decorrere dal **1° settembre 2007**, sia presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di:

- **nuova costruzione**;

- demolizione e **ricostruzione** in ristrutturazione o **ristrutturazione** edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito;

- al termine dei lavori, gli **edifici** (edifici interi o singole unità immobiliari) per i quali, a decorrere dal **1° settembre 2007**, sia presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di:

- **ampliamento volumetrico**, laddove il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al **20%** di quello esistente;

- **recupero** a fini abitativi di **sottotetti** esistenti.

L'attestato riguarda:

a) l'intero edificio esistente, comprensivo dell'ampliamento volumetrico o del sottotetto, qualora questi sia serviti dallo stesso impianto termico;

b) la nuova porzione di edificio ovvero il sottotetto, qualora questi siano serviti da un impianto termico ad essi dedicato.

L'ultimo periodo dell'art. 9.1 recita "Le disposizioni di cui sopra valgono, per le stesse tipologie di interventi [recupero di sottotetti], **anche se non subordinati a titoli abilitativi.**" La disposizione è ambigua, ma la ricostruzione sistematica è nel senso che debbano essere dotati di un attestato di certificazione energetica gli edifici per i quali dal 1° settembre 2007 (scil. dopo il 31 agosto 2007) siano stati **iniziati** interventi del tipo di quelli suddetti; con l'avvertenza che la circostanza in questione non sembra poter risultare altro che da una dichiarazione di parte (SANTARCANGELO).

- in caso di trasferimento a titolo oneroso, gli **edifici interi** (non le singole unità immobiliari: se l'edificio è costituito da più unità immobiliari deve trattarsi della alienazione di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, effettuata con un unico contratto).

Qualora l'intero edificio sia costituito da più unità immobiliari, servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità (art. 10.2).

Ai fini dell'applicazione della normativa regionale lombarda, non si considera, in ogni caso, "intero edificio" l'ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente;

- in caso di trasferimento a titolo oneroso, gli **edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico** la cui superficie utile superi i 1000 mq;

- qualunque tipo di edificio in relazione al quale si intenda accedere ad **incentivi e agevolazioni** di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti;

- qualunque tipo di edificio per il quale a partire **dal 1° gennaio 2008** venga stipulato o rinnovato un **“contratto servizio energia”** ovvero un **“contratto servizio energia plus”**.

Per contratto “nuovo” deve intendersi quello perfezionato a partire dall’1 gennaio 2008. Per contratto “rinnovato” deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito, con decorrenza degli effetti dall’1 gennaio 2008.

- in caso siano stipulati o rinnovati contratti relativi alla gestione di impianti termici o di climatizzazione, gli **edifici pubblici** o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico (l’attestato di certificazione energetica deve essere predisposto entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale).

Gli edifici, che non rientrano nel campo di applicazione come sopra riassunto, sono soggetti all’obbligo di certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

- a decorrere **dal 1° luglio 2009**, nel caso di trasferimento a titolo oneroso, le singole unità immobiliari;
- qualunque tipo di edificio per il quale a partire **dal 1° luglio 2010** vengano stipulati o rinnovati contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili,
- **entro il 1° luglio 2010**, a prescindere dal loro trasferimento a titolo oneroso, tutti gli **edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico** la cui superficie utile superi i 1000 mq.

Nei casi per i quali è, come sopra, posto l’obbligo di dotazione, l’attestato di certificazione energetica **deve essere allegato**, in originale o in copia certificata conforme, all’atto di **trasferimento a titolo oneroso** dell’immobile in oggetto.

L’obbligo di allegazione si applica anche ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari resi nell’ambito di **procedure esecutive** individuali e di vendite conseguenti a **procedure concorsuali** purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal **1° gennaio 2008**.

L’applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell’attestato di certificazione energetica è esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di **quote immobiliari indivise**, nonché di autonomo trasferimento del diritto di **nuda proprietà** o di **diritti reali parziali** e nei casi di **fusione** o **scissione** societarie e di **atti divisionali**. L’applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell’attestato di certificazione energetica è altresì esclusa quando l’edificio, o la singola unità immobiliare, in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell’**impianto termico** o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell’edificio.

Giusta l’art. 6.1 DGR VIII/8745-2008, deve altresì essere dotato di un attestato di certificazione energetica qualunque tipo di edificio, nel caso di **nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici**, per la climatizzazione invernale o il riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria, ovvero nel caso di **sostituzione di generatori di calore**, per installazioni di potenze termiche utili nominali maggiori o uguali a 100 Kw.

Il secondo comma del citato art. 6.1 prevede: “Nel caso di edifici costituiti da quattro o più unità immobiliari, in cui si è optato per l’installazione di impianti termici indipendenti per ciascuna unità immobiliare, anche a seguito di decisione condominiale di dismissione dell’impianto termico centralizzato o di decisione autonoma dei singoli, permane l’obbligo di produrre, oltre alla relazione tecnica di cui all’allegato B, l’attestato di certificazione energetica di cui all’allegato C. [...]” La norma, di per sé equivoca, sembra comunque riferirsi al caso di una nuova installazione, e quindi specificare l’obbligo già previsto dal comma precedente.

N.B.: a differenza dei casi previsti dall'art. 9 sopra descritti, nei casi previsti dall'art. 6 non è prescritto l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile.

È dubbio se continuino a valere nel territorio della Regione Lombardia anche gli obblighi (di dotazione) prescritti dalla **normativa nazionale** (D.Lgs 192/2005), nei casi in cui non sussistono i presupposti che rendono obbligatorie la dotazione e l'allegazione dell'ACE regionale.

In estrema sintesi, il dubbio è quello che rientri nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, in quanto riguardante l'ordinamento civile, l'individuazione dei casi in cui è obbligatoria la dotazione dell'attestato; nel qual caso:

- la dotazione sarebbe sicuramente dovuta nei casi in cui la preveda la normativa nazionale;
- la dotazione (ed allegazione) sarebbe comunque dovuta anche nei casi in cui la preveda la normativa regionale, fintanto che questa non sia dichiarata illegittima dalla Corte costituzionale.

In questa fase di incertezza interpretativa si lascia allora sicuramente preferire la **soluzione tuzioristica** di cumulare le scadenze temporali ed i presupposti oggettivi della certificazione energetica previsti, rispettivamente, dalla normativa nazionale e da quella regionale.

Più precisamente, è da ritenere che, in base alla normativa nazionale, l'obbligo di dotazione (non anche di allegazione ai rogiti notarili, giusta l'abrogazione di cui all'art. 35, comma 3, DI n. 112 del 2008, nel testo emendato convertito nella legge n. 133 del 2008) si estenda:

- al termine dei lavori, agli **edifici di nuova costruzione** per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano state presentate **dal 9 ottobre 2005 al 31 agosto 2007**;
- al termine dei lavori, agli **edifici di superficie utile superiore a 1000 mq**, oggetto di **ristrutturazione integrale** o di **demolizione e ricostruzione**, per i quali (s'intende) la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano state presentate **dal 9 ottobre 2005 al 31 agosto 2007**;
- in caso di trasferimento a titolo oneroso, tuzioristicamente, alle **singole unità immobiliari** (non di nuova costruzione) **di superficie superiore a 1000 mq**.

La nuova direttiva (DGR VIII/8745-2008) precisa che l'attestato di certificazione energetica lombardo può [non "deve"] essere utilizzato in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica nazionale per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia, per i quali non ricorrono gli obblighi di dotazione e di allegazione ai relativi atti di trasferimento a titolo oneroso dell'ACE lombardo (art. 10.8).

Sono in ogni caso escluse (cfr. art. 3.2 DGR VIII/8745-2008) dall'applicazione della disciplina descritta, sicché non è necessaria la dotazione di alcun attestato di certificazione energetica, né la sua allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso, le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- **beni immobili culturali e paesaggistici** di cui alla parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004 ed all'articolo 136, comma 1, lettere b e c, del medesimo decreto e gli **immobili che** secondo le norme dello strumento urbanistico **devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto** con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

- **fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali** quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- **fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**;
- impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

TIPOLOGIA E CONTENUTO DELL'ATTESTATO

L'attestato di certificazione energetica (**ACE lombardo**), rilevante per gli immobili siti nel territorio della regione Lombardia, è il documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio impianti (cfr. artt. 2, lett. d, 10 e 16.5 della DGR VIII/8745-2008). Più precisamente, **il notaio** richiesto della sua allegazione **deve verificare che l'ACE:**

- sia compilato in tutte le sue parti secondo le modalità definite nell'allegato C alla DGR VIII/8745-2008 (riprodotto in calce a questo prontuario) e timbrato per accettazione dal Comune di competenza. Si tratta in particolare di verificare che l'ACE contenga: il numero di protocollo; la data di validità; la sottoscrizione ed il timbro del certificatore; il timbro del Comune;
- sia asseverato da un professionista certificatore, iscritto nell'apposito elenco regionale ed estraneo alla proprietà, alla progettazione ed alla realizzazione dell'edificio.

L'asseverazione dell'attestato è implicita nella dichiarazione di conformità resa dallo stesso certificatore e dallo stesso firmata in calce al documento. Attraverso l'asseverazione il certificatore dichiara di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità (coinvolgimento nella proprietà, progettazione o realizzazione dell'edificio) di cui all'art. 16.5 della DGR VIII/8745-2008. L'obbligo di allegazione è assolto così mediante allegazione del solo ACE.

L'attestato di certificazione energetica può riferirsi anche a più unità immobiliari, le quali: facciano parte di un medesimo edificio; siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale o al solo riscaldamento; abbiano la medesima destinazione d'uso; abbiano un unico proprietario o amministratore (art. 10.2).

L'attestato di certificazione energetica ha una validità massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico. L'idoneità decade prima dei dieci anni per le unità immobiliari che mutino la destinazione d'uso oppure che, a seguito di interventi, modifichino la loro prestazione energetica. **A tal fine, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici già dotati di ACE dovrà essere inserita nell'atto la dichiarazione resa dall'alienante dell'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra** (art. 10.4).

N.B.: Il modello di attestato allegato alla DGR VIII/8745-2008, e riprodotto in calce a questo prontuario, dovrà essere utilizzato dalla data di entrata in vigore della procedura di calcolo sostitutiva di quella prevista dal Decreto Dirigenziale n. 15833 del 13 dicembre 2007. Fino a tale data, il modello di attestato di certificazione energetica in vigore è quello riportato all'Allegato C della Deliberazione della Giunta regionale del 31 ottobre 2007, n. VIII/5773 (nota all'all. C della DGR VIII/8745).

Si ritiene al riguardo “che gli A.C.E. redatti sotto la vigenza della precedente D.G.R., nonché quelli redatti sotto la vigenza della nuova (sebbene con l'utilizzo della vecchia modulistica in quanto

redatti e depositati in Comune prima dell'entrata in vigore delle nuove procedure di calcolo), possono considerarsi utilizzabili, sia sotto il vigore della nuova D.G.R. (prima dell'entrata in vigore delle nuove procedure di calcolo), ma anche quando saranno entrate in vigore le nuove procedure di calcolo, alla sola condizione di essere accompagnate sempre dalla cd. "dichiarazione di vigenza" di cui all'art. 10.4. Mentre, una volta che siano state emanate, con apposito Decreto dirigenziale modificativo di quello del 13 dicembre 2007, n. 15.833, nuove procedure di calcolo, diventerà obbligatorio l'utilizzo della nuova modulistica di cui all'allegato "C" alla D.G.R. 8745 solo per gli A.C.E. che venissero redatti e depositati in Comune in data successiva a quella dell'entrata in vigore della novella relativa alle procedure di calcolo." (TESTA)

FORMULARIO

[A) Sussiste l'obbligo di allegazione dell'ACE ai sensi della normativa regionale]:

La parte alienante dichiara che, ai sensi dell'art. 9 della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VIII/8745 del 2008, l'immobile in oggetto è dotato dell'attestato di certificazione energetica, che in originale [oppure: in copia conforme] qui si allega sotto la lettera "...", omessane la lettura per espressa volontà dei comparanti; attesta quindi espressamente l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto, ai sensi dell'art. 10.4 della Deliberazione n. VIII/8745 citata.

[B) Sussiste l'obbligo di dotazione dell'AOE o ACE ai sensi della normativa nazionale, ma non quello di allegazione ai sensi della normativa regionale]:

La parte alienante dichiara ed attesta:

- che l'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VIII/8745 del 2008 al fine dell'accesso ad incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura;

- che per esso, a partire dal 1° gennaio 2008, non è stato stipulato o rinnovato un "contratto servizio energia" o "contratto servizio energia plus", ai sensi dell'art. 2 lett. l) della Deliberazione n. VIII/8745 citata;

- che non sussiste altrimenti l'obbligo di allegazione al presente dell'attestato di certificazione energetica, non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 9 della Deliberazione n. VIII/8745 citata.

Salvo quanto sopra, le parti, all'uopo espressamente avvertite da me notaio, prendono atto che, ricorrendo i presupposti di cui agli artt. 6 e 11 del D.Lgs n. 192 del 2005, l'immobile in oggetto deve essere dotato di un attestato di qualificazione o certificazione energetica, trattandosi ...

[per esempio]: di edificio di nuova costruzione per il quale la richiesta del permesso di costruire [oppure: la denuncia di inizio attività] è stata presentata successivamente all'8 ottobre 2005.

[Oppure] di edificio di superficie superiore a 1000 mq oggetto di ricostruzione ovvero ristrutturazione integrale per il quale la richiesta del permesso di costruire [oppure: la denuncia di inizio attività] è stata presentata successivamente all'8 ottobre 2005.

[Oppure] di singola unità immobiliare di superficie superiore a 1000 mq.

[C) Non sussistono obblighi di dotazione e/o allegazione dell'AOE o ACE]:

La parte alienante dichiara ed attesta:

- che l'immobile in oggetto non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VIII/8745 del 2008 al fine dell'accesso ad incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura;

- che per esso, a partire dal 1° gennaio 2008, non è stato stipulato o rinnovato un "contratto servizio energia" o "contratto servizio energia plus", ai sensi dell'art. 2 lett. l) della Deliberazione n. VIII/8745 citata;

- che non sussiste altrimenti l'obbligo di dotazione e/o allegazione al presente atto dell'attestato di qualificazione o certificazione energetica, trattandosi ...

[per esempio]: singola unità immobiliare di superficie inferiore a 1000 mq, per la quale la richiesta del permesso di costruire è stata presentata in data anteriore al 9 ottobre 2005.

[Oppure]: trattandosi di unità immobiliare per sua specifica destinazione (categoria catastale ...) priva di impianti termici.

PICCOLO GLOSSARIO

Villette a schiera e bifamiliari – Come si è detto, giusta l'art. 9.2 DGR n. VIII/8745-2008, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, ovvero ogniqualvolta si tratti di allegare l'ACE lombardo, non si considera "intero edificio" l'ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente (per es. villette a schiera e porzioni di ville bifamiliari).

Fabbricati privi di impianti termici – Giusta l'art. 9.6 DGR n. VIII/8745-2008, ai fini dell'applicazione della normativa regionale, ovvero ogniqualvolta si tratti di allegare l'ACE lombardo, l'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione è espressamente esclusa quando l'edificio o la singola unità immobiliare, in caso di autonoma rilevanza di questa, siano privi dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.

Cessioni "al grezzo" e varianti in corso d'opera – Ai fini dell'applicazione della normativa regionale, ed in particolare al fine della configurazione degli obblighi di dotazione ed allegazione per gli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione:

- deve comunque trattarsi di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati al momento dell'atto traslativo, non potendosi altrimenti ottenere il rilascio dell'attestato di qualificazione o certificazione energetica. Pertanto, l'allegazione sarà obbligatoria solo qualora gli edifici risultino già ultimati in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, compresi gli impianti e tutte quelle finiture che in qualche modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche (TESTA) e non per gli edifici ceduti al grezzo;

- in caso di varianti in corso d'opera si deve comunque fare riferimento alla data della richiesta del progetto originario; salvo, ovviamente, si tratti, più che di una variante, della presentazione di un nuovo progetto, radicalmente diverso da quello originario, nel qual caso si dovrà, invece, fare riferimento alla data della nuova richiesta (PETRELLI, TESTA). Né può farsi rientrare tra le ipotesi, in presenza delle quali scatta l'obbligo di dotazione della qualificazione/certificazione energetica e della sua allegazione all'eventuale atto di trasferimento a titolo oneroso, il cambio di destinazione d'uso (TESTA).

Sottotetti - La fattispecie prevede due ipotesi:

A) recupero sottotetti con variante antecedente al 1° settembre 2007: dotazione ed allegazione di AQE solo se il recupero avesse determinato una alterazione dell'involucro dell'edificio. Solo in tal caso l'intervento sarebbe rilevante in riferimento alle norme nazionali. In mancanza di una alterazione dell'involucro, infatti, la variante non potrebbe considerarsi "essenziale" ai fini (non urbanistici!) ma energetici, alla luce delle norme nazionali e tenuto conto che l'AOE fa riferimento ai dati derivanti dall'involucro edilizio. L'allegazione dovrebbe essere necessaria, per un immobile in Lombardia, dato che le norme locali la prevedono obbligatoriamente e non solo con riferimento all'ACE ma anche all'AOE, laddove la norma locale dice che, per le fattispecie anteriori al 1° settembre 2007, continuano ad applicarsi le norme nazionali (con facoltà, peraltro, di sostituire l'ACE all'AOE) ma, ovviamente, con applicazione degli obblighi specifici (dotazione ed allegazione) previsti dalla disposizione regionale. Dal momento che il recupero ha determinato alterazioni dell'involucro, l'AOE (oppure l'ACE) va allegato anche quando si venda una porzione dell'edificio diversa dal sottotetto recuperato.

B) recupero sottotetti con variante successiva al 1° settembre 2007: dotazione ed allegazione di ACE anche quando il recupero non sia consistito in opere che abbiano alterato l'involucro dell'edificio (solo a partire dalla pubblicazione nel B.U.R.L. della nuova delibera che ha introdotto questa nuova fattispecie). Allegazione dell'ACE alla sola vendita del sottotetto recuperato se l'intervento non abbia alterato l'involucro; diversamente l'allegazione dovrebbe essere necessaria per ciascuna porzione dell'edificio che venisse alienata a titolo oneroso. Se l'atto venisse ricevuto prima della pubblicazione sul B.U.R.L. della delibera, allegazione dell'ACE solo se il recupero abbia coinvolto una alterazione dell'involucro (solo in questo caso secondo la norma nazionale, pur sempre applicabile, infatti il recupero è "energeticamente" rilevante). Nel caso in cui il recupero non abbia determinato alterazione dell'involucro, invece, nessuna allegazione (TESTA).

Sottoscrizione marginale dell'attestato - È sorto il dubbio se l'attestato di certificazione energetica da allegare all'atto di trasferimento dell'edificio debba essere sottoscritto dai componenti a norma dell'art. 51, comma 3, della Legge notarile (*"Le sottoscrizioni marginali devono essere apposte anche su ciascun foglio degli allegati, eccetto che si tratti di documenti autentici, pubblici o*

registrati.”). Effettivamente, mentre nessun dubbio sussiste per quanto riguarda i documenti registrati, non è chiaro cosa debba intendersi – ai fini dell’applicazione della norma in esame - per documenti pubblici o autentici. Letteralmente si tratterebbe dei documenti redatti da pubblici ufficiali e delle scritture private con sottoscrizione autenticata. La dottrina - anche in considerazione dell’incerto confine tra “atto pubblico” e “atto autentico” all’epoca della legge notarile (1913) - individua però la *ratio* della disposizione nella possibilità di reperire altrove il documento, così da poterne controllare in ogni momento l’autenticità: l’esenzione dalle firme marginali si applicherebbe quindi anche ai documenti depositati in un pubblico ufficio o rilasciati da pubbliche amministrazioni (SANTARCANGELO, DI FABIO, BOERO). In questa prospettiva l’ACE potrebbe ritenersi esonerato dalla apposizione delle sottoscrizioni marginali, in quanto soggetto a deposito presso il Comune di competenza. Non c’è bisogno di dire che la soluzione tuzioristica si lascia comunque preferire (sostiene che l’attestato sia da considerarsi a tutti gli effetti documento privato PETRELLI).

Contratto servizio energia – Il contratto servizio energia è un contratto che, nell’osservanza dei requisiti e delle prestazioni di cui al paragrafo 4 dell’allegato II del D.Lgs n. 115 del 2008, disciplina l’erogazione dei beni e servizi necessari alla gestione ottimale ed al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell’energia (art. 2 lett. I DGR n. VIII/8745-2008).

Il contratto “servizio energia” è stato introdotto con il D.P.R. n. 412 del 1993. Successivamente, con la circolare n°273/E del 23/11/98, il Ministero delle Finanze ha stabilito che ai Contratti Servizio Energia venga applicata l’IVA al 10%, e non quella ordinaria del 20%, a condizione che vengano rispettati i requisiti minimi obbligatori descritti nella circolare stessa. Infine l’allegato II del Dlgs n. 115 cit. definisce meglio i requisiti e le prestazioni che qualificano il contratto servizio energia.

Si tratta in definitiva di uno speciale rapporto contrattuale, in forza del quale il cliente affida all’impresa, che offre il servizio, tutta la gestione degli impianti energetici dell’edificio e quindi, oltre all’approvvigionamento del combustibile, la corretta manutenzione e l’esatto svolgimento di tutte quelle operazioni e lavorazioni necessarie per un corretto funzionamento dell’impianto (conduzione, esercizio, manutenzione, riqualificazione ecc.). Riguarda principalmente quegli ambienti in cui vi è un utilizzo diffuso dell’energia: terziario (condomini, centri commerciali, banche, ecc.), pubblico (scuole, ospedali, centri sportivi), artigianale ed industriale. (In argomento cfr. Com. NOT. LOMBARDO, nota n. 8 dell’11 gennaio 2008.)

Contratto servizio energia “plus” – Il contratto servizio energia “plus” è un contratto servizio energia che rispetta i requisiti di cui al paragrafo 5 dell’allegato II del D.Lgs n. 115 del 2008, e che si configura come fattispecie di un contratto di efficienza energetica (art. 2 lett. m DGR n. VIII/8745-2008). In estrema sintesi il contratto servizio energia “plus” si differenzia da quello “normale” per il fatto di prevedere: l’impegno, da parte del Fornitore, a ridurre l’indice di energia primaria per la climatizzazione invernale di almeno il 10% rispetto a quanto indicato nella Certificazione Energetica; l’installazione, ove tecnicamente possibile, di un sistema di termoregolazione.

A cura di Luigi Mambelli e Jacopo Balottin

TABELLA DI RIEPILOGO

Tipologia di edificio	Presupposto obbligo di dotazione	Tipologia dell'attestato	Sanzioni particolari per mancata dotazione	Obbligo di allegazione
Edifici di nuova costruzione (<u>richiesta permesso di costruire/DIA dal 9/10/2005 al 31/8/2007</u>)	Al termine dei lavori	AOE/ACE	SI (pecuniaria, a carico del costruttore)	NO
Edifici di superficie superiore a 1000 mq, oggetto di nuova ricostruzione o ristrutturazione integrale (<u>richiesta permesso di costruire/DIA dal 9/10/2005 al 31/8/2007</u>)	Al termine dei lavori	AOE/ACE	SI (pecuniaria, a carico del costruttore)	NO
Edifici oggetto di: - nuova costruzione; - demolizione e ricostruzione in ristrutturazione o ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di climatizzazione invernale o di riscaldamento è asservito; - ampliamento volumetrico, laddove il volume lordo a temperatura controllata o climatizzato della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente; - recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (<u>richiesta permesso di costruire/DIA dall'1/9/2007</u>)	Al termine dei lavori	ACE	NO	SI (in caso di trasferimento a titolo oneroso)
Edifici interi di qualunque dimensione	In caso di trasferimento a titolo oneroso	ACE	NO	SI
Singole unità imm. di superficie superiore a 1000 mq	In caso di trasferimento a titolo oneroso	AOE/ACE	NO	NO
Edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 mq	In caso di trasferimento a titolo oneroso	ACE	NO	SI (in caso di trasferimento a titolo oneroso)
Qualunque tipo di edificio	Al fine di accedere a incentivi e agevolazioni	ACE	NO	SI (in caso di trasferimento a titolo oneroso)
Qualunque tipo di edificio	In caso, dall'1/1/2008, sia stato stipulato o rinnovato un "contratto servizio energia" ovvero un "contratto servizio energia plus"	ACE	NO	SI (in caso di trasferimento a titolo oneroso)
Edifici pubblici	In caso siano stipulati contratti relativi alla gestione di impianti termici o di climatizzazione	ACE	NO	SI (in caso di trasferimento a titolo oneroso)
<p>Normativa non ancora in vigore: A decorrere dal 1° luglio 2009 gli obblighi di dotazione ed allegazione dell'ACE lombardo si estenderanno: - nel caso di trasferimento a titolo oneroso, alle <u>singole unità immobiliari</u>; - a qualunque tipo di edificio per il quale a partire dal 1° luglio 2010 vengano stipulati o rinnovati contratti di <u>locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda</u> comprensivo di immobili; • entro il 1° luglio 2010, a prescindere dal loro trasferimento a titolo oneroso, a tutti gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico la cui superficie utile superi i 1000 mq.</p>				





ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome
 Ragione sociale
 Indirizzo
 N. civico
 Comune
 Provincia
 C.A.P.
 Codice fiscale / Partita IVA
 Telefono

Catasto energetico

Numero di protocollo
 Registrato il
 Valido fino al

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome
 Numero di accreditamento

Dati catastali

Sezione	Foglio	Particella	Categoria catastale
Subaltemi da	a	da	a

Dati edificio

Provincia
 Comune
 Indirizzo
 Periodo di attivazione dell'impianto
 Gradi giorno
 Categoria dell'edificio
 Anno di costruzione
 Superficie utile
 Superficie disperdente (S)
 Volume lordo riscaldato (V)
 Rapporto S/V
 Progettista architettonico
 Progettista impianto termico
 Costruttore

Mappa



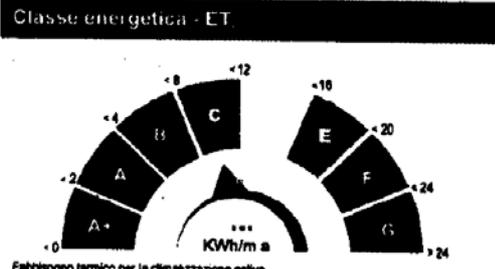
Classe energetica - EP

Classe	Zona climatica	Consumo [kWh/m a]
A+		< [kWh/m a]
A		< [kWh/m a]
B		< [kWh/m a]
C		< [kWh/m a]
D		< [kWh/m a]
E		< [kWh/m a]
F		< [kWh/m a]
G		> [kWh/m a]

Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale [kWh/m a]

Classe energetica - ET



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co



[Kg/m a]

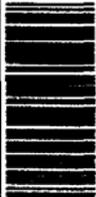



Pagina 1/2

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



valido fino al
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

- Fabbisogno annuo di energia termica
- Climatizzazione invernale ET_n
- Climatizzazione estiva ET_c
- Acqua calda sanitaria ET_s
- Fabbisogno di energia primaria
- Climatizzazione invernale EP_n
- Climatizzazione estiva EP_c
- Acqua calda sanitaria EP_s
- Contributi
- Fonti rinnovabili EP_{FR}
- Efficienze medie
- Riscaldamento $\epsilon_{g1,EP}$
- Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g2,EP}$
- Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g1+2,EP}$
- Totale per usi termici EP_T
- Altri usi energetici
- Illuminazione EP_L

Specifiche impianto termico

- Tipologia impianto
- Riscaldamento
- Sistema di generazione
- tradizionale
 - multistadio o modulante
 - numero generatori
 - potenza termica nom. al focolare
 - combustibile utilizzato
 - condensazione
 - multistadio o modulante
 - numero generatori
 - potenza termica nom. al focolare
 - combustibile utilizzato
 - pompe di calore
 - numero generatori
 - C.O.P. / G.U.E.
 - combustibile utilizzato
 - teleriscaldamento
 - combustibile utilizzato
 - cogenerazione
 - consumo nom. di combustibile
 - combustibile utilizzato
 - ad alimentazione elettrica
 - potenza elettrica assorbita
 - altro (si veda campo note)

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata (m ²)	Prestazioni U (W/m ² K)	Risparmio EP _T (%)	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO ₂ (%)
Involucro	Colibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Colibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Colibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Colibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note							

Note

Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale VI/15018 s.s.m.l.

Accettazione del Comune Soggetto certificatore

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.