

# STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

**Dr. Giovanni Rizzi Notaio**  
**Dr. Diego Trentin Notaio**

36100 Vicenza Piazza Matteotti 31

*telefono 0444 546324 e 547069*

*fax 0444 322533*

*email: info@notairizzitrentin.it*

## L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### **L'ADEGUAMENTO NORMATIVO ALLA DIRETTIVA 2010/31/UE**

La disciplina dettata dal **dlgs 192/2005**, e dai provvedimenti normativi modificativi ed integrativi che si sono succeduti nel tempo, è stata nuovamente modificata ed innovata, in maniera rilevante, con il **D.L. 4 giugno 2013 n. 63<sup>1</sup>**, decreto con il quale è stata data attuazione alla nuova direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ossia alla direttiva 2010/31/UE. Tale modifica, attuata con decreto legge, in via d'urgenza, si è resa necessaria per porre termine ad una procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea proprio per il mancato recepimento nel nostro ordinamento della suddetta direttiva 2010/31/UE

Con tale decreto:

- da un lato, viene **soppresso** *l'attestato di certificazione energetica*, definito come il "documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio", attestato che doveva essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella direttiva comunitaria 2002/91/CE (recepite nel DPR 2 aprile 2009 n. 59)
- dall'altro, viene introdotto, in suo luogo, **l'attestato di prestazione energetica**, definito come "il documento, redatto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica", attestato che deve essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella nuova direttiva comunitaria ossia nella direttiva 2010/31/UE.

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

---

<sup>1</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 130 del 5 giugno 2013 ed è entrato in vigore il 6 giugno 2013

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

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

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

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

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

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

- *il comma 2*, che prevede l'obbligo per il venditore di rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* sin dall'avvio delle trattative, e quindi di consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse, e quindi, ad esempio, anche in caso di stipula di un preliminare (innovando alla disciplina precedente che prevedeva la consegna solo al momento della stipula di un atto traslativo a titolo oneroso); nello stesso comma si prevede che, in caso di vendita di un edificio prima della sua costruzione, il venditore debba fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e debba produrre l'attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori;

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

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

- *il comma 5*, relativo alla durata temporale *dell'attestato di prestazione energetica* (10 anni a condizione che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici);

- *il comma 8*, che riproduce la disciplina del precedente *comma 2quater*, prevedendo l'obbligo, nel caso di offerta di vendita o di locazione, che i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;
- *il comma 10*, che fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità (in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità (ad es. per una cessione posta in essere nel 2016 potrebbe ancora essere utilizzato l'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato nel maggio del 2013);
- *il comma 11*, relativo alla funzione ed al contenuto dell'attestato di qualificazione energetica (in pratica è stata trasfusa nel decreto la disciplina prima dettata nel paragrafo 2 dell'ALLEGATO A);
- *il comma 12*, che prevede l'emanazione di appositi decreti ministeriali: *i)* per l'adeguamento delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009, con riguardo ai nuovi criteri per la definizione delle metodologie di calcolo di cui alla direttiva 2010/31/UE (le vigenti Linee Guida, infatti, si basano sulla precedente direttiva 2002/91/CE), *ii)* per la definizione di un *attestato di prestazione energetica* che comprenda tutti i dati relativi all'efficienza energetica che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi, *iii)* per la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini, *iv)* per la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici. Da segnalare che il *D.L. 63/2013* si è limitato, con la norma in commento, a prevedere l'emanazione di decreti di adeguamento delle metodologie di calcolo, ma non ha abrogato e/o comunque modificato le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, approvate con il succitato *D.M. 26 giugno 2009*, che continuano, pertanto a trovare piena applicazione (anche se alcune disposizioni in esse contenute sono state trasfuse nel testo del *dlgs 192/2005*, come sopra già ricordato);
- vi)* *l'art. 11*, che detta una disciplina transitoria, di integrazione della disposizione dell'*art. 3, c. 1, DPR 2.4.2009 n. 59*, (regolamento attuativo del *dlgs 192/2005*) per adeguamento della stessa alla direttiva 2010/31/UE;
- vii)* *l'art. 15*, che detta una nuova e più stringente disciplina in tema di sanzioni, prevedendo sanzioni anche per fattispecie che prima del 6 giugno 2013 non erano sanzionate, come ad esempio nei casi:

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di vendita (*il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00*).
- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di nuovo contratto di locazione (il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 300,00 e non superiore ad €. 1.800,00).
- di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione (il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 500,00 euro e non superiore a €. 3000,00)

### **IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA A PARTIRE DAL 6 GIUGNO 2013**

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

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

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

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

- l'art. 11 del dlgs 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 9 D.L. 63/2013) (norma transitoria) stabilisce che "nelle more dell'aggiornamento delle specifiche norme europee di riferimento per l'attuazione della direttiva 2010/31/UE, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

- a) raccomandazione CTI 14/2013 "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- b) UNI/TS 11300 - 1 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale;
- c) UNI/TS 11300 - 2 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione;
- d) UNI/TS 11300 - 3 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;
- e) UNI/TS 11300 - 4 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria."

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

### **IL D.L. 63/2013 E LA NORMATIVA REGIONALE**

I rapporti tra la normativa nazionale e la normativa regionale in materia di rendimento energetico degli edifici sono disciplinati dall'art. 17 dlgs 192/2005 ("clausola di cedevolezza"), norma che, stranamente, non è stata modificata dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (non si sa se per mera dimenticanza o per scelta consapevole); tale norma, infatti, stabilisce che:

- nelle materie di legislazione concorrente di cui all'art. 117 terzo comma della Costituzione, le disposizioni del dlgs 192/2005 e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma;
- nel dettare la normativa di attuazione, le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili oltre che dal dlgs 192/2005 anche dalla direttiva 2002/91/CE.

Come sopra già ricordato, il *dlgs 192/2005* è stato, da ultimo, radicalmente modificato con il *D.L. 63/2013*, in via d'urgenza (da qui il ricorso al decreto legge) al fine di porre termine ad una procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea per il mancato recepimento nel nostro ordinamento della *direttiva 2010/31/UE*. Ed infatti il *D.L. 63/2013*, come si evince anche dal suo titolo, detta "*disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure di infrazione avviate dalla Commissione Europea*". Date tali premesse, non può che sorprendere la circostanza che il decreto legge non abbia modificato anche la *clausola di cedevolezza*, nel senso di prevedere che, nelle materie di *legislazione concorrente*, la normativa nazionale si applichi solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento sia della *direttiva 2002/91/CE* che della *direttiva 2010/31/UE* e che, nel dettare la normativa di attuazione, le regioni e le province autonome siano tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili oltre che dal *dlgs 192/2005* anche dalla *direttiva 2002/91/CE* e dalla *direttiva 2010/31/UE*.

L'adeguamento dell'art. 17 del *dlgs 192/2005* sarebbe stato, infatti, coerente con lo scopo della nuova normativa d'urgenza dettata dal *D.L. 63/2013*; ne sarebbe derivato che alle Regioni e province autonome che non avessero adeguato le proprie normative anche alla *direttiva 2010/31/UE* sarebbe tornata applicabile la legislazione nazionale, con conseguente neutralizzazione della *clausola di cedevolezza* (quantomeno per le parti della legislazione regionale incompatibili con la suddetta *direttiva 2010/31/UE*).

Invece l'art. 17 *dlgs 192/2005* è rimasto invariato nel suo testo originario, con la conseguenza che:

- nelle materie di *legislazione concorrente*, la normativa nazionale continua ad applicarsi solo a quelle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora emanato proprie disposizioni normative volte al recepimento della sola *direttiva 2002/91/CE* (e non anche della *direttiva 2010/31/UE*)

- nel dettare la propria normativa in materia, le regioni e le province autonome sono, peraltro, tenute al rispetto dei vincoli derivanti dal *dlgs 192/2005* e dalla *direttiva 2002/91/CE*.

Si è, così, venuta a creare una situazione a dir poco contraddittoria, poiché:

- da un lato continuano ad applicarsi le normative Regionali anche se non ancora adeguate alla *direttiva 2010/31/UE* (in quanto condizione per l'applicabilità della normativa regionale è che la stessa sia conforme alla sola *direttiva 2002/91/CE*)

- dall'altro le Regioni sono, comunque, tenute ad adeguare detta normativa ai principi fondamentali desumibili dal *dlgs 192/2005*, che ora, però, ha recepito le prescrizioni della *direttiva 2010/31/UE*.

Ne consegue che in quelle Regioni, le cui normative sono conformi alla sola *direttiva 2002/91/CE* e sino a che non siano apportate le modifiche necessarie per il recepimento anche della *direttiva 2010/31/UE*, troverà applicazione una disciplina in contrasto con quella

comunitaria, venendo così reiterata quell'infrazione alla definizione della quale è stata finalizzata la decretazione d'urgenza di cui al *D.L. 63/2013*.

*Giovanni Rizzi*