



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobiauchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Prospetto sinottico della legislazione
nazionale e regionale

I – LA LEGISLAZIONE NAZIONALE.....	2
1. Decorrenza degli obblighi di dotazione, informazione, consegna e allegazione dell’attestato di prestazione energetica per tutti gli edifici.	2
2. L’obbligo di allegazione a livello nazionale. Obblighi di allegazione previsti dalle leggi regionali.	2
3. L’obbligo di consegna all’acquirente o locatario.	3
4. L’inderogabilità dell’obbligo di consegna.	8
5. Obblighi di informazione e clausole da inserirsi nei contratti.	10
6. Le linee guida nazionali ed i provvedimenti attuativi: redazione dell’attestato di certificazione energetica (ACE) dal 25 luglio 2009 e di prestazione energetica (APE) dal 6 giugno 2013.	12
7. L’attestato di prestazione energetica.	15
8. L’abrogazione dell’autodichiarazione del venditore.	21
9. I soggetti abilitati alla redazione dell’attestato di prestazione energetica.	22
10. Edifici per cui è obbligatoria la certificazione energetica.	23
11. Presupposto negoziale.	31
II – LA LEGISLAZIONE REGIONALE.....	32
12. Certificazione energetica e materie di competenza regionale. L’art. 117 Cost. e le finalità della disciplina alla luce della Direttiva 2010/31/UE.	32
13. Concorso e conflitto tra norme nazionali e regionali. Le fonti normative rilevanti e l’intervento sostitutivo dello Stato.	35
14. La “cedevolezza” della nuova disciplina statale nelle sole materie di legislazione concorrente e la sorte delle previgenti norme regionali.	37
15. Le norme statali applicabili nelle regioni che hanno già legiferato in materia di certificazione energetica.	40
16. Problemi di coordinamento, dubbi e questioni interpretative aperte.	41
17. La legislazione della Regione Piemonte.	43
18. Rassegna delle altre normative regionali.	45
20. Bibliografia.....	69

I – La legislazione nazionale.

1. Decorrenza degli obblighi di dotazione, informazione, consegna e allegazione dell'attestato di prestazione energetica per tutti gli edifici.

Gli obblighi di dotazione e consegna all'acquirente dell'attestato di prestazione energetica sono attualmente disciplinati dall'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005, come modificato dal d.l. n. 63/2013 e dal d.l. n. 145/2013, nonché dalle Linee guida nazionali, approvate con D.M. 26 giugno 2015 ¹.

Gli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica) erano stati estesi con decorrenza dal 1° luglio 2009 a tutte le unità immobiliari, di vecchia o nuova costruzione, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (v. l'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005).

Nei contratti di trasferimento a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6, comma 3, del d. lgs. n. 192/2005). L'omissione di tale clausola è sanzionata a partire dal 24 dicembre 2013 (art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in legge 21 febbraio 2014, n. 9).

2. L'obbligo di allegazione a livello nazionale. Obblighi di allegazione previsti dalle leggi regionali.

Nell'ambito della normativa nazionale, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica (ora attestato di prestazione energetica) è stato in un primo momento introdotto, quindi soppresso e successivamente di nuovo introdotto.

L'art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come aggiunto dalla legge di conversione, 6 agosto 2008, n. 133, in vigore dal 22 agosto 2008, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6, e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Come effetto di tale abrogazione, a partire dal 22 agosto 2008 non era più necessario, in base alla normativa nazionale, allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici, a pena di nullità, l'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica. Relativamente agli atti stipulati fino a tutto il 21 agosto 2008, è rimasta però ferma la previgente disciplina (con la relativa sanzione di nullità per il caso di mancata allegazione dell'attestato all'atto): l'abrogazione non ha, infatti, efficacia retroattiva.

¹ L'attestato di prestazione energetica è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici pubblici indicati al comma 6 del suddetto art. 6. Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica al termine dei lavori. Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, ove previsto dal presente decreto, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile. E' fatta unicamente eccezione per gli edifici esclusi dall'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 192/2005.

Successivamente, la legge 3 agosto 2013, n. 90 ha reintrodotto, con decorrenza dal 4 agosto 2013, l'obbligo di allegazione a pena di nullità (estendendolo peraltro anche ai contratti di locazione e di trasferimento a titolo gratuito).

L'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in legge 21 febbraio 2014, n. 9, ha modificato tale disciplina (ora contenuta nell'art. 6, comma 3, del d. lgs. n. 192/2005) con decorrenza dal 24 dicembre 2013, disponendo l'obbligo di allegazione, a pena di sanzione amministrativa pecuniaria, ai contratti di trasferimento a titolo oneroso o di locazione di interi fabbricati.

Correlativamente, è stato disposto che su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-*bis* dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato. Nonostante il tenore apparentemente restrittivo della disposizione, deve ritenersi che questa “sanatoria” trovi applicazione anche alle nullità degli atti stipulati fino al 21 agosto 2008.

Coesistono con la suddescritta disciplina nazionale le norme regionali (legislative o regolamentari) che prevedono obblighi di allegazione dell'attestato di certificazione energetica.

In assenza di una previsione di nullità, il notaio, se richiesto, non può rifiutarsi di ricevere l'atto (ove, ovviamente, la legge regionale non preveda la nullità), se le parti non consegnano l'attestato da allegare, pur avendo l'obbligo di informare le parti delle conseguenze civilistiche e delle sanzioni amministrative per il caso di mancata allegazione.

Il difetto di coordinamento originato dalla previsione dettata dalla legge 27 dicembre 2013 n. 147 (il cui art. 1, comma 139, lett. *a*), aveva modificato il comma 3-*bis* (in realtà non più esistente, in quanto già abrogato) dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, riguardo all'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica, ed alla relativa sanzione di nullità) è stato risolto, con l'abrogazione espressa di tale previsione ad opera della legge 21 febbraio 2014, n. 9, di conversione del D.L. n. 145/2013.

3. L'obbligo di consegna all'acquirente o locatario.

La disciplina sul punto è contenuta nell'art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005, come novellato dal D.L. n. 63/2013, e dal D.L. n. 145/2013.

L'obbligo di dotazione è, per i nuovi edifici (e per quelli oggetto di una “ristrutturazione importante”), a carico del costruttore (committente della costruzione o imprenditore edile): a norma dell'art. 15, comma 7, in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, come previsto dall'articolo 6, comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro.

Per gli edifici esistenti l'obbligo di dotazione (e di consegna) è posto a carico del proprietario (alienante a titolo oneroso o locatore). A norma dell'art. 15, comma 8, in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di trasferimento oneroso, come previsto

dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro. Ai sensi dell'art. 15, comma 9, in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro. Queste nuove sanzioni devono ritenersi applicabili ai contratti stipulati a partire dal 6 giugno 2013.

Sia nel caso di vendita (*rectius*, trasferimento a titolo oneroso) che in quello di nuova locazione di edifici o unità immobiliari (non, quindi, in caso di cessione del contratto di locazione), l'alienante o il locatore deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative (a norma dell'art. 12, comma 2, della Direttiva 2010/31/UE, l'attestato deve essere “mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario”), e deve consegnarlo alla fine delle medesime trattative: ciò significa che al più tardi al momento della sottoscrizione del contratto preliminare l'APE deve essere consegnato al promissario acquirente (art. 6, comma 2). A norma dell'art. 15, comma 8, in caso di violazione di questi obblighi il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro (anche in questo caso, le sanzioni sono applicabili alle trattative avviate, ed ai contratti preliminari conclusi, a partire dal 6 giugno 2013). Tenuto conto di tali sanzioni, appare più che opportuno inserire nel contratto preliminare una clausola nella quale si dia atto della consegna dell'attestato al promissario acquirente.

In caso di alienazione o locazione di un edificio prima della sua costruzione (edificio futuro), il venditore o locatore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio (opportuna, anche se non espressamente prescritta, una clausola con la quale venga dichiarata da tale soggetto la “previsione” o “valutazione” relativa alla futura classe e prestazione energetica), e deve produrre l'attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori (formula, questa, da interpretarsi nel senso che l'attestato deve essere consegnato all'acquirente o al conduttore in tale momento) (art. 6, comma 2). A norma dell'art. 15, comma 8, in caso di violazione di questi obblighi il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro (applicabile ai soli contratti stipulati a partire dal 6 giugno 2013).

Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6, comma 3).

Il nuovo dettato normativo, unitamente alla comminatoria delle sanzioni amministrative, conferma l'opinione, già espressa in passato, circa l'inderogabilità degli obblighi – posti a carico dell'alienante e del locatore – di rendere disponibile e consegnare l'APE al promissario acquirente, all'acquirente e al conduttore (rispettivamente all'inizio delle trattative, alla conclusione di queste e alla stipula del contratto definitivo). D'altro lato, rende necessaria la suddetta consegna entro il momento della conclusione del contratto (non essendo sufficiente l'assunzione dell'obbligo contrattuale di consegna successiva). Deve ritenersi, inoltre, che la normativa nazionale vada interpretata alla luce della Direttiva 2010/31/UE, il cui

art. 12, comma 2, ritiene sufficiente la consegna di una copia dell'attestato all'acquirente o al conduttore (e non necessariamente, quindi, dell'originale).

Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (art. 6, comma 8, come modificato dall'art. 1, comma 8-*quater*, del D.L. n. 145/2013). A norma dell'art. 15, comma 10, in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro. La prescrizione in oggetto era stata, in realtà, introdotta dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, ma era finora priva di sanzione; conseguentemente, la previsione sanzionatoria suindicata deve ritenersi applicabile agli annunci pubblicati a decorrere dal 6 giugno 2013.

La legge 3 agosto 2013, n. 90, in vigore dal 4 agosto 2013, ha convertito il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, in materia di certificazione energetica degli edifici, apportando allo stesso diverse rilevanti innovazioni. E' stato, in particolare, modificato l'art. 6 del decreto legge n. 63/2013 (e, quindi, l'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005), innanzitutto estendendo agli atti di trasferimento a titolo gratuito gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (comma 2), l'obbligo di inserire in atto apposita clausola con cui l'acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (comma 3). In secondo luogo, nel nuovo comma 3-*bis* dell'art. 6 è stato disposto che "l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti".

È poi intervenuto l'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2013, convertito in legge 21 febbraio 2014, n. 9 (in G.U. n. 43 del 21.2.2014), in vigore dal 22 febbraio 2014, che ha sostituito i commi 3 e 3-*bis* dell'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005 con il nuovo comma 3.

L'art. 34 del D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175 (in G.U. n. 277 del 28.11.2014), in vigore dal 13 dicembre 2014, ha quindi modificato l'art. 6, comma 3, del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192, con particolare riguardo alle procedure di controllo dell'osservanza delle prescrizioni riguardanti l'attestazione di prestazione energetica.

Il testo attuale dell'art. 6, commi 2 e 3, è quindi il seguente:

"2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente

o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dello sviluppo economico, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al presente comma, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e le trasmette, in via telematica, allo stesso Ministero dello sviluppo economico per l'accertamento e la contestazione della violazione”.

La disciplina introdotta dal d.l. n. 145/2013 dà quindi luogo al seguente quadro normativo, quanto all'attestato di prestazione energetica (APE):

A) – l'obbligo di dotazione dell'APE è sempre imposto in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso e a titolo gratuito, ed in caso di nuova locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;

B) – “in tutti i casi” suddetti, sussiste – per testuale previsione del comma 2 – l'obbligo dell'alienante o del locatore di “mettere a disposizione” l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative;

C) – parimenti, “in tutti i casi” suddetti, sussiste – per testuale previsione del comma 2 – l'obbligo dell'alienante o del locatore di consegnare l'APE all'acquirente o al nuovo locatario alla fine delle rispettive trattative (quindi, prevalentemente, alla stipula del contratto preliminare o, in mancanza, del contratto definitivo);

D) – l'obbligo di inserimento nel contratto di apposita clausola (riguardo all'assolvimento dell'obbligo di informazione) è, invece, previsto dal comma 3 in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, in caso di nuova locazione di interi edifici, ed in caso di nuova locazione di singole unità immobiliari (con esclusione, quindi, dei trasferimenti a titolo gratuito);

E) – l'obbligo di allegazione dell'APE al contratto è, invece, previsto dal comma 3 unicamente in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, ed in caso di nuova locazione di interi edifici (con esclusione, quindi, dei trasferimenti a titolo gratuito e della nuova locazione di singole unità immobiliari).

Causa la singolare tecnica legislativa utilizzata, il regime sanzionatorio risulta dal coordinamento delle previsioni dell'art. 6, comma 3, con quelle dell'art. 15, commi 7, 8 e 9 (con la precisazione che le disposizioni contenute nel primo dei due articoli citati in ogni caso prevalgono, in quanto posteriori):

1) – l'inadempimento all'obbligo di dotazione dell'APE è punito, trattandosi di edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro;

2) – l'inadempimento all'obbligo di dotazione dell'APE è punito, trattandosi di edifici o le unità immobiliari nel caso di trasferimento a titolo oneroso, come previsto dall'articolo 6, comma 2, con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro;

3) – l'inadempimento all'obbligo di dotazione dell'APE è punito, trattandosi di nuovo contratto di locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 2, con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro;

4) – in caso di omissione dell'apposita clausola sugli obblighi informativi, e dell'allegazione (nei casi sopra indicati sub D) ed E), le parti (del contratto di trasferimento a titolo oneroso o del contratto di locazione) sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà;

5) – l'inadempimento agli obblighi di messa a disposizione e di consegna dell'APE, sopra descritti sub B) e C), appare invece sprovvisto di autonoma sanzione. Ciò significa che nei casi di trasferimento a titolo gratuito non è applicabile alcuna sanzione; nei casi di locazione di singole unità immobiliari, sono applicabili soltanto le sanzioni sopra indicate sub 3 e 4.

Quanto alle modifiche apportate dall'art. 34 D. Lgs. n. 175/2014, in relazione ai controlli:

a) – il pagamento della sanzione amministrativa (per il caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, dell'attestato) non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni;

b) – l'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dello sviluppo economico, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di compravendita immobiliare, degli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e dei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e le trasmette, in via telematica, allo stesso Ministero dello sviluppo economico per l'accertamento e la contestazione della violazione;

c) – sulla base delle apposite intese di cui al comma 1 sono stabiliti altresì i tempi e le modalità di trasmissione al Ministero dello sviluppo economico delle informazioni suindicate relativamente ai contratti registrati a decorrere dall'entrata in vigore del d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9.

Cfr. anche, in argomento, la Circ. Agenzia Entrate 30 dicembre 2014, n. 31/E, § 25

Quanto agli atti stipulati nel periodo (dal 4 agosto al 23 dicembre 2013) in cui vigeva l'obbligo di allegazione a pena di nullità (anche agli atti traslativi a titolo gratuito), l'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, consente di sanare tale nullità mediante un particolare procedimento:

“Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato”.

Deve ritenersi che tale “richiesta” di una delle parti o di un avente causa implichi certamente la volontà di confermare l'atto privo della prescritta allegazione, e che – agli effetti pubblicitari – la stessa debba essere formalizzata in

un atto pubblico o in una scrittura privata autentica, in modo non dissimile dagli atti di conferma previsti dagli artt. 30 e 46 del d. lgs. n. 380/2001. In presenza della suddetta “richiesta”, vale la previsione contenuta nel nuovo art. 6, comma 3, del d. lgs. n. 192/2005 (“L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689”), senza che le parti debbano in altro modo attivarsi. Rimane dubbio, piuttosto, se l'effettivo pagamento della sanzione pecuniaria sia necessario – oltre alla suddetta richiesta con conferma dell'atto nullo – ai fini della sanatoria della nullità: nel dubbio è opportuno, in sede di successiva circolazione giuridica dell'immobile, allegare agli atti traslativi la ricevuta di pagamento della sanzione.

Questa disciplina presenta peraltro problemi interpretativi. In particolare, la norma non prevede nulla riguardo al passato, non elimina quindi la sanzione di nullità per gli atti stipulati dall'introduzione dell'obbligo di allegazione (ad opera del d.l. n. 63/2013, come risultante dalla legge di conversione n. 90/2013) fino al 31 dicembre 2013: poiché la legge dispone solo per l'avvenire e non ha effetto retroattivo in mancanza della relativa previsione, l'unico modo per ritenere validi gli atti già stipulati in mancanza di allegazione sarebbe quello di qualificare la nuova previsione come interpretativa e non innovativa, ma non sembrano sussistere neanche i presupposti dell'interpretazione autentica, come individuati dalla giurisprudenza (il fatto, cioè, che la disposizione interpretata presenti un'obiettivo incertezza sul significato normativo che ne può scaturire, e che tra i possibili significati rientri ragionevolmente quello ritenuto autentico). Ne consegue che l'eventuale nullità degli atti stipulati fino al 31 dicembre 2013 non può ritenersi sanata dalla disposizione in esame.

4. L'inderogabilità dell'obbligo di consegna.

Si è posto, in passato, il problema della derogabilità, o meno, dell'obbligo dell'alienante a titolo oneroso di consegna dell'attestato. Una eventuale conclusione nel senso della derogabilità – e quindi la “deviazione”, con clausola contrattuale, dell'onere di consegna a carico dell'acquirente – sarebbe in contrasto con la ratio della normativa comunitaria ed italiana (finalizzata a migliorare il rendimento energetico degli edifici in vista di obiettivi di “ordine pubblico economico”, quali la tutela dell'ambiente, il contenimento dei consumi energetici, la sicurezza dei relativi approvvigionamenti, ed indirettamente la tutela degli acquirenti; tutti ben espressi nella Direttiva 2002/91/CE, nella Direttiva 2010/31/UE e nel d. lgs. n. 192/2005). Appare evidente come il perseguimento di questi obiettivi non possa essere rimesso all'autonomia dei privati.

La Direttiva comunitaria ha individuato – quale mezzo tecnico al fine di conseguire i suddetti fini generali ed interessi pubblici – la consegna all'acquirente dell'attestato sia nella fase delle trattative, sia in sede di compravendita, in modo che l'acquirente medesimo possa valutare il rendimento energetico dell'edificio e quindi indirizzare la propria scelta verso edifici con caratteristiche “migliori”. L'art. 11, comma 1, della Direttiva 2010/31/UE chiarisce infatti che “L'attestato di prestazione energetica comprende la prestazione energetica di un edificio e valori di riferimento quali i requisiti minimi di prestazione energetica al fine di consentire ai proprietari o locatari dell'edificio o dell'unità immobiliare di valutare e raffrontare la

prestazione energetica". Nello stesso senso dispone il successivo art. 12, al comma 2 ("Gli Stati membri dispongono che, in caso di costruzione, vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, l'attestato di prestazione energetica (o copia dello stesso) sia mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario e consegnato all'acquirente o al nuovo locatario"), e comma 4 ("Gli Stati membri dispongono che, in caso di offerta in vendita o in locazione ... l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali"). Nell'Allegato "A", punto 7, del D.M. 26 giugno 2009, si precisa ancora che "l'attestato di certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico".

L'art. 6 del d. lgs. n. 192/2006 prevede, correlativamente, l'obbligo del venditore o del locatore di consegnare l'attestato. Se invece detto obbligo venisse deviato contrattualmente sull'acquirente, la finalità informativa e le finalità connesse di cui sopra verrebbero inevitabilmente frustrate (la situazione soggettiva dell'acquirente sarebbe, infatti, quella dell'onere in senso tecnico, non già quella dell'obbligo come è nel sistema legale riguardo all'alienante). Si aggiungano, a tutto ciò, le sanzioni previste dall'art. 15 del suddetto decreto, che inequivocabilmente evidenziano la natura pubblicistica dell'obbligo. Considerato che la finalità informativa dell'attestato è centrale al fine di conseguire gli interessi pubblici suindicati, e che per pacifica giurisprudenza costituzionale e comunitaria le norme nazionali devono essere interpretate in modo conforme alla ratio ed alla lettera delle direttive comunitarie (cfr., per tutte, Corte giustizia Comunità europee, 22 maggio 2003, n. 462/99, in *Riv. dir. internaz. privato e proc.*, 2004, p. 748), ne consegue che l'obbligo di consegna – entro la data di stipula del contratto – deve ritenersi inderogabile, e nulla la clausola contrattuale che ad esso deroghi. Non è, quindi, neanche possibile posticipare la consegna ad un momento successivo, con assunzione del relativo obbligo in atto in capo all'alienante o al locatore.

Ulteriore conferma di quanto sopra si ricava anche dalla previsione, contenuta nell'art. 6, di inserire nel contratto apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Neanche può distinguersi tra obbligo di "dotazione" (inderogabile) e obbligo di "consegna" (asseritamente derogabile), affermando che l'interesse pubblico potrebbe essere adeguatamente soddisfatto mediante l'imposizione di un "obbligo" di dotazione a carico dell'acquirente. Non potrebbe infatti configurarsi un'"obbligazione di dotazione" a carico dell'acquirente-debitore e nei confronti del venditore-creditore, perché requisito indispensabile dell'obbligazione è l'interesse, anche non patrimoniale, del creditore (art. 1174 c.c.), mentre nel nostro caso unico soggetto privato interessato alla dotazione sarebbe proprio il compratore (e difatti la relativa situazione giuridica sarebbe qualificabile come "onere", non come obbligo). E il soddisfacimento di un interesse pubblico non può essere rimesso allo strumento dell'onere ².

² Sulle caratteristiche della situazione soggettiva dell'onere, in contrapposizione a quella di obbligo, v. in particolare P. GELATO, *Onere*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, XIII, Torino, 1995, p. 46; V. DURANTE, *Onere*, in *Enc. giur. Treccani*, XXI, Roma 1990; O.T. SCOZZAFAVA, *Onere (nozione)*, in *Enc. dir.*, XXX, Milano, 1980, p. 99; F. DE STEFANO, *Onere (dir. proc. civ.)*, in *Enc.*

Quanto sopra non significa che l'atto notarile non possa essere ricevuto in assenza di attestato: a norma degli artt. 27 e 28 della legge n. 89/1913, il notaio non può rifiutare il proprio ministero se non quando l'atto è vietato dalla legge, e nessuna disposizione vieta il ricevimento o l'autenticazione di atti traslativi in caso di mancata consegna dell'attestato; una volta informate le parti circa l'obbligo di consegna, se le stesse intendono procedere senza consegna dell'attestato il notaio deve ricevere o autenticare l'atto, ferma la responsabilità civile e amministrativa dell'alienante secondo le regole ordinarie.

5. Obblighi di informazione e clausole da inserirsi nei contratti.

L'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, recante norme di attuazione della Direttiva 2009/28/CE, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, in vigore dal 29 marzo 2011, ha per primo apportato modificazioni alla disciplina in materia di certificazione energetica degli edifici, al fine di realizzare una maggiore trasparenza delle informazioni commerciali e contrattuali relative alla certificazione energetica degli edifici ed all'indice di prestazione energetica degli immobili oggetto di trasferimento oneroso o di locazione. In particolare, l'art. 13 del d. lgs. n. 28/2011 ha modificato l'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005, aggiungendo i nuovi commi 2-ter e 2-*quater*. Ai sensi del comma 2-ter, nei contratti di compravendita (*rectius* di trasferimento a titolo oneroso, come già pacificamente ritenuto riguardo alla normativa previgente) o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-*quater*. L'ambito oggettivo di applicazione è, evidentemente, lo stesso di quello relativo agli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato (e, deve ritenersi, lo stesso dell'obbligo di allegazione, previsto da alcune norme regionali; salva la necessità di valutare, in quest'ultimo caso, la possibilità di ritenere "assorbito" da detta disciplina regionale l'obbligo di informazione e consegna previsto dalla normativa nazionale in termini oggettivi più ampi).

La previsione è stata ripresa dal D.L. n. 63/2013, che ha sostituito l'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005: nei contratti di trasferimento a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6, comma 3). Il D.L. n. 145/2012 ha introdotto, con decorrenza dal 24 dicembre 2013, una specifica sanzione, per il caso di mancato inserimento della suddetta clausola nei contratti sopra indicati. Non sembra, comunque, che in caso di omesso inserimento della suddetta clausola possa configurarsi una nullità virtuale per violazione di norma imperativa (art. 1418 c.c.), sulla base del criterio di proporzionalità e della *ratio* della norma (essendo evidentemente eccessiva una sanzione di nullità che pregiudicherebbe soprattutto l'acquirente); appare più ragionevole ipotizzare una responsabilità (precontrattuale o contrattuale) dell'alienante o del locatore per difetto di informazione, ricorrendone

dir., XXX, Milano 1980, p. 114; N. IRTI, *La perfezione degli atti giuridici e il concetto di onere*, in *Norme e fatti*, Milano, 1984, p. 107.

ovviamente gli altri presupposti di legge. Per altro verso, le ragioni di interesse pubblico sottostanti all'obbligo di informazione in esame depongono chiaramente per la inderogabilità di detto obbligo gravante sul venditore o sul conduttore. La novella non fa, sul punto, che confermare le conclusioni a cui poteva già giungersi alla luce della previgente normativa, comunitaria e nazionale.

L'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005 dispone, poi, che nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (art. 6, comma 8). A norma dell'art. 15, comma 10, in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro. La prescrizione in oggetto era stata, in realtà, introdotta dall'art. 13 del D.Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, ma era finora priva di sanzione; conseguentemente, la previsione sanzionatoria suindicata deve ritenersi applicabile agli annunci pubblicati a decorrere dal 6 giugno 2013.

A norma dell'art. 4, comma 7, del D.M. 26 giugno 2015 (di approvazione delle Linee guida nazionali in materia di certificazione energetica), nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono:

A) – riportare 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 (*quest'obbligo vale anche per gli annunci via internet o a mezzo stampa*);

B) – utilizzare, con l'esclusione stavolta degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format di cui all'Appendice C delle Linee guida approvate dal decreto.

Sia nel caso di vendita (*rectius*, trasferimento a titolo oneroso) che di trasferimento gratuito, sia infine nel caso di nuova locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari (non, quindi, in caso di cessione del contratto di locazione), l'alienante o il locatore deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative (a norma dell'art. 12, comma 2, della Direttiva 2010/31/UE, l'attestato deve essere "mostrato al potenziale acquirente o nuovo locatario"), e deve consegnarlo alla fine delle medesime trattative: ciò significa che al più tardi al momento della sottoscrizione del contratto preliminare l'APE deve essere consegnato al promissario acquirente (art. 6, comma 2). A norma dell'art. 15, comma 8, in caso di violazione di questi obblighi il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro (anche in questo caso, le sanzioni sono applicabili alle trattative avviate, ed ai contratti preliminari conclusi, a partire dal 6 giugno 2013). Tenuto conto di tali sanzioni, appare più che opportuno inserire nel contratto preliminare una clausola nella quale si dia atto della consegna dell'attestato al promissario acquirente.

6. Le linee guida nazionali ed i provvedimenti attuativi: redazione dell'attestato di certificazione energetica (ACE) dal 25 luglio 2009 e di prestazione energetica (APE) dal 6 giugno 2013.

Con il D.M. 26 giugno 2015 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 162 del 15.7.2015), in vigore dal 1° ottobre 2015, sono stati definiti:

- 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 (cfr. gli artt. 6 e 7 del decreto).

L'Allegato 1 al decreto costituisce le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, le quali prevedono: a) metodologie di calcolo, anche semplificate per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità; b) il format di APE, di cui all'appendice B delle Linee guida; c) lo schema di annuncio di vendita o locazione, di cui all'appendice C delle Linee guida; d) la definizione del sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, denominato SIAPE.

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 (punto 5 dell'Allegato 1 al decreto). Ciò significa che eventuale *errori o violazioni da parte del certificatore* possono dar luogo a *responsabilità dello stesso per i danni subiti dall'acquirente* (ad esempio, per avere pattuito un prezzo che non avrebbe pagato se avesse conosciuto la reale prestazione energetica dell'edificio).

Le precedenti Linee guida nazionali, ora abrogate, erano state emanate con D.M. 26 giugno 2009 (in G.U. n. 158 del 10.7.2009), in vigore dal 25 luglio 2009.

Appare, inoltre, utile fare una cronistoria degli ulteriori interventi normativi che hanno disciplinato in via attuativa il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (già attestato di certificazione energetica).

Con D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lett. a) e b), del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Il D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 aveva in precedenza integrato e modificato la disciplina nazionale della certificazione energetica degli edifici, quale risultante dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni. In particolare, l'art. 18, comma 6, del D. Lgs. n. 115/2008 ha previsto l'applicazione dell'allegato III al medesimo decreto fino all'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica, previsti dall'art. 4, comma 1, lett. a), b) e c) del D. Lgs. n. 192/2005, o in alternativa fino all'emanazione della disciplina regionale attuativa in materia di certificazione energetica (stante la clausola di cedevolezza contenuta nell'art. 17 di quest'ultimo decreto). Il d.p.r. n. 59/2009 ha sostituito le metodologie provvisorie previste transitoriamente dal d. lgs. n. 115/2008.

A norma dell'art. 1, comma 8-bis, del d.l. n. 145/2013, come modificato dalla legge di conversione n. 9/2014, "Ai fini del rilascio dell'attestato di prestazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.

192, e successive modificazioni, si tiene conto del raffrescamento derivante dalle schermature solari mobili, a condizione che la prestazione energetica delle predette schermature sia di classe 2, come definita nella norma europea EN 14501:2006, o superiore”.

Con D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 (in G.U. n. 149 del 27.6.2013), in vigore dal 12 luglio 2013, è stato approvato il Regolamento recante definizione dei 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'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

Con D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75 (in G.U. n. 149 del 27.6.2013), in vigore dal 12 luglio 2013, è stato approvato il Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192. L'art. 1, comma 8-ter, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, come modificato dalla legge di conversione 21 febbraio 2014, n. 9, ha modificato alcune disposizioni del suddetto regolamento di cui al d.p.r. 16 aprile 2013, n. 75, precisando, tra l'altro, che le disposizioni del medesimo decreto si applicano anche ai fini della redazione dell'attestazione di prestazione energetica di cui alla direttiva 2010/31/UE.

A decorrere, quindi, dal 25 luglio 2009, l'attestato di qualificazione energetica (AQE) è stato sostituito dall'attestato di certificazione energetica (ACE), il quale dovrà essere redatto in conformità ai modelli riprodotti negli allegati 6 (per gli edifici residenziali) e 7 (per gli edifici non residenziali) al decreto. Sulla base della disciplina dettata dal D.L. n. 63/2013, a partire dal 6 giugno 2013 l'ACE è stato sostituito dall'APE, il quale deve essere redatto in conformità alle previgenti linee guida (approvate con D.M. 26 giugno 2009), integrate con le nuove norme tecniche richiamate dal nuovo testo dell'art. 11 del D. Lgs. n. 192/2005.

Dall'art. 11, commi 1-bis e 1-ter del d. lgs. n. 192/2005 si desume che, trascorsi dodici mesi dalla "emanazione" delle linee guida nazionali (e quindi a partire dal 26 giugno 2010), l'AQE rilasciato entro il 24 luglio 2009 ha cessato di produrre effetti. Se ne evince, a contrario, che – quantomeno a livello della normativa nazionale, e salve particolari disposizioni regionali in contrario – gli AQE rilasciati fino al 24 luglio 2009 potranno essere utilizzati - per l'adempimento degli obblighi di dotazione e consegna agli acquirenti - fino al 26 giugno 2010.

Pertanto:

A) – a partire dal 25 luglio 2009, l'ACE ha sostituito l'AQE; ai sensi della normativa nazionale gli AQE redatti fino al 24 luglio 2009 erano utilizzabili soltanto fino al 26 giugno 2010;

B) – A partire dal 6 giugno 2013, l'ACE è sostituito dall'APE, ferma la normativa transitoria e la “cedevolezza” rispetto alle nuove norme regionali emanate in attuazione della Direttiva 2010/31/UE;

C) – a decorrere dal 6 giugno 2013 non possono essere, invece, rilasciati nuovi ACE, redatti con l'impiego delle vecchie metodologie di calcolo. In caso di violazione, è configurabile una responsabilità del certificatore (sanzionabile a norma dell'art. 15, comma 3: “il professionista qualificato che rilascia un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale e la regione, che applicano le sanzioni

secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o colleghi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti”). Non è prevista, invece, alcuna sanzione (né a carico del certificatore, né a carico dell’alienante o del locatore), per la erronea “denominazione” dell’attestato (di “certificazione”, anziché “prestazione” energetica), ovvero per il mancato utilizzo della forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio³.

L’obbligo di dotare l’edificio di un attestato di prestazione energetica (APE) si intende comunque rispettato ove sia già disponibile un attestato di certificazione energetica (ACE) in corso di validità, rilasciato conformemente alla Direttiva 2002/91/CE (art. 6, comma 10) entro il 5 giugno 2013. E’ evidente che a partire dal 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del D.L. n. 63/2013, che ha recepito la Direttiva 2010/31/UE), non può più essere rilasciato l’ACE (conforme alla previgente direttiva). Per converso, gli ACE rilasciati entro il 5 giugno 2013 (che hanno durata decennale) potranno essere utilizzati anche per gli atti stipulati in futuro, sempre che non vengano effettuati interventi di ristrutturazione che incidano sulla prestazione energetica dell’edificio. La prescrizione relativa all’utilizzo dei vecchi ACE deve essere inoltre integrata con la nuova previsione dell’art. 6, comma 5, del D. Lgs. n. 192/2005: deve, cioè, ritenersi che anche la validità temporale massima dell’ACE rilasciato entro il 5 giugno 2013 è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento (diversamente si verrebbe a creare un regime di “privilegio” dei vecchi ACE, rispetto ai nuovi APE, del tutto ingiustificato). Conseguentemente, è opportuno che l’alienante o il conduttore, nei contratti stipulati a partire dal 6 giugno 2013, dichiarino che le operazioni di controllo ed adeguamento, obbligatorie per legge, sono state regolarmente eseguite.

³ A norma dell’art. 11 del D. Lgs. n. 192/2005, 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, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, erano da individuarsi nella raccomandazione CTI 14/2013, e le norme UNI/TS 11300 – 1, 2, 3 e 4 (esse comprendevano in particolare, a differenza di quelle prima utilizzate per la redazione dell’ACE, le norme per la climatizzazione estiva, la ventilazione e l’illuminazione). In definitiva, sulla base della disciplina dettata dal D.L. n. 63/2013, a partire dal 6 giugno 2013 l’ACE è sostituito dall’APE, il quale deve essere redatto sulla base delle previgenti linee guida (approvate con D.M. 26 giugno 2009), integrate con le nuove norme tecniche richiamate dal nuovo testo dell’art. 11 del D. Lgs. n. 192/2005. Transitoriamente, fino all’approvazione delle nuove linee guida (e/o delle nuove norme regionali) doveva essere quindi utilizzata la precedente modulistica, statale o regionale (con le eventuali opportune modifiche ed integrazioni, anche al fine di rilasciare l’attestato in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

A decorrere dal 6 giugno 2013 non potevano essere, invece, rilasciati nuovi ACE, redatti con l’impiego delle vecchie metodologie di calcolo. In caso di violazione, era configurabile una responsabilità del certificatore (sanzionabile a norma dell’art. 15, comma 3: “il professionista qualificato che rilascia un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all’articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L’ente locale e la regione, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o colleghi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti”). Non era prevista, invece, alcuna sanzione (né a carico del certificatore, né a carico dell’alienante o del locatore), per la erronea “denominazione” dell’attestato (di “certificazione”, anziché “prestazione” energetica), ovvero per il mancato utilizzo della forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

7. L'attestato di prestazione energetica.

Il D.L. 4 giugno 2013, n. 63 (in G.U. del 5 giugno 2013, n. 130), in vigore dal 6 giugno 2013, ha modificato in modo sostanziale diverse disposizioni del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Il nuovo testo dell'articolo 2 del D. Lgs. n. 192/2005 contiene tra l'altro – in luogo della precedente definizione dell'attestato di certificazione energetica (ACE) – la nuova definizione di “attestato di prestazione energetica” (APE), che è il “documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto 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”. Rispetto all'ACE, l'APE richiede quindi “l'utilizzo di specifici descrittori” e non più soltanto “eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio”; inoltre, “fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica” (il previgente testo dell'art. 6, comma 6, su quest'ultimo punto stabiliva che l'ACE doveva essere soltanto “corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione”). Lo stesso art. 2 definisce quindi come prestazione energetica di un edificio “la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso *standard* dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione”.

Correlativamente, il nuovo art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005 dispone, al comma 1, che l'attestato di certificazione energetica degli edifici è denominato «attestato di prestazione energetica». Va comunque evidenziato che il D. Lgs. n. 192/2005 – come del resto la Direttiva 2010/31/UE – continua a parlare in generale di “sistema di certificazione energetica” (art. 2, comma 1, lett. *1-ter*, art. 9, comma *3-bis*, lett. *c*, e Allegato “A”, punto 10), di “certificazione energetica degli edifici” (art. 3, comma 1, lett. *c*); si continua a parlare poi di “attestato di certificazione energetica degli edifici”, che semplicemente è denominato “attestato di prestazione energetica” (art. 6, comma 1). L'Allegato “A”, al punto 4, definisce poi come “certificazione energetica dell'edificio” il complesso delle operazioni svolte dai soggetti di cui all'art. 4, comma 1, lettera *c*) per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica e delle raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio. In definitiva la nuova disciplina nazionale – sulla scia della direttiva comunitaria del 2010, che parla in diversi punti di “certificazione della prestazione energetica degli edifici” – adotta una terminologia più corretta rispetto alla precedente, essendo la “certificazione energetica” un complesso di operazioni volte al rilascio dell'attestato, il quale ha a sua volta ad oggetto la “prestazione energetica dell'edificio”, intesa come quantità annua di energia necessaria per soddisfare i bisogni energetici dell'edificio in base all'uso standard dello stesso.

L'APE non è, quindi, un documento radicalmente e ontologicamente diverso dal vecchio ACE, ma sostanzialmente corrisponde a quest'ultimo, con le integrazioni disposte dalla nuova disciplina; come si dirà, nella fase transitoria esso – pur opportunamente integrato – deve essere redatto sulla base della modulistica e delle linee guida nazionali previgenti. La nuova disciplina non ha, quindi, soppresso l'ACE sostituendolo con un documento totalmente diverso, ma ha semplicemente modificato ed arricchito il contenuto dell'attestato, che peraltro nella fase transitoria non si differenzia sensibilmente – se non per quanto riguarda le norme

tecniche applicabili, richiamate come si vedrà dall'art. 11 – dal vecchio ACE. Né può sorgere alcun dubbio sulla validità, efficacia ed idoneità dell'attestato per il solo fatto che questo – magari per difetto di aggiornamento del *software* all'uso impiegato – venga ancora denominato con la vecchia dicitura: la previsione dell'art. 6, comma 1 (“L'attestato di certificazione energetica degli edifici è denominato: «attestato di prestazione energetica»”) è, ragionevolmente, sfornita di sanzione.

Venendo ora in particolare alla forma dell'APE, a norma del nuovo art. 15, comma 1, del D. Lgs. n. 192/2005 (in vigore dal 6 giugno 2013) l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 è reso in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445: previsione, questa, da ritenersi essenziale, in quanto finalizzata all'applicazione nei confronti del certificatore delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 (l'art. 15, comma 2, dispone infatti che le autorità competenti che ricevono l'APE eseguono i controlli con le modalità di cui all'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, e applicano le sanzioni amministrative di cui ai commi da 3 a 6; inoltre, qualora ricorrano le ipotesi di reato di cui all'art. 76, si applicano le sanzioni previste dal medesimo articolo). In correlazione a tale previsione, è stata eliminata la sanzione amministrativa pecuniaria irrogata dal previgente art. 15, comma 2, del D. Lgs. n. 192/2005. Quanto alla “forma” di dichiarazione sostitutiva (peraltro già prevista in qualche modello regionale di attestato, come quello piemontese, limitatamente però all'assenza di conflitti d'interesse nel certificatore), non sono richieste formule sacramentali (non essendo più richiesta, tra l'altro, l'autenticazione della sottoscrizione del dichiarante): va però rammentato che a norma dell'art. 48 del D.P.R. n. 445/2000, “nei moduli per la presentazione delle dichiarazioni sostitutive le amministrazioni inseriscono il richiamo alle sanzioni penali previste dall'articolo 76, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate”. La violazione della prescrizione dell'art. 48 suddetto è comunque priva di sanzione nel D.P.R. n. 445/2000. Neanche il D. Lgs. n. 192/2005 prevede espressamente alcuna sanzione per il mancato utilizzo nella redazione dell'APE della forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio (e non può certo farsi discendere da tale violazione la conseguenza dell'invalidità, inefficacia o comunque inidoneità dell'APE).

Quanto al contenuto dell'APE, il nuovo art. 4 del D. Lgs. n. 192/2005 ha rinviato ai decreti ministeriali attuativi ai fini della determinazione delle modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, e dell'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi, aggiornati ogni cinque anni, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, il tutto sulla base delle metodologie prescritte dalla Direttiva n. 2010/31/UE; e rinvia a successivi decreti del Presidente della Repubblica al fine di definire le modalità di progettazione, installazione, esercizio, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici, nonché i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione della prestazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione e la realizzazione di un sistema informativo coordinato per la gestione dei rapporti tecnici di ispezione e degli attestati di prestazione energetica.

Sul punto sono entrati successivamente in vigore il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, che approva il Regolamento recante definizione dei 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; e il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, che approva il Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici.

D'altra parte, il nuovo art. 6, comma 12, ha rinviato ai decreti ministeriali attuativi al fine di adeguare il contenuto del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, con nuove metodologie di calcolo e con nuove norme che dovranno disciplinare il contenuto dell'attestato di prestazione energetica; con 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; e con la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le regioni e le province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici.

A norma dell'art. 15, comma 3, il professionista qualificato che rilascia un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 6, è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 700 euro e non superiore a 4.200 euro. L'ente locale e la regione, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

L'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi 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 termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e dal D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, concernenti rispettivamente i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici nonché i requisiti professionali per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli ispettori. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica (art. 6, comma 5).

Quest'ultima previsione (allegazione all'APE dei libretti di impianto) è espressamente finalizzata alla verifica della perdurante validità dell'APE, e comporta la necessità di consegna all'acquirente o conduttore dei suddetti libretti di impianto. Non comporta, però, che questi ultimi divengano "parte integrante" dell'APE. Di conseguenza, nel caso di allegazione di detto APE al contratto, non si ritiene necessaria – non essendo prescritta dalla legge – l'allegazione all'atto anche dei libretti d'impianto, anche se appare opportuna una dichiarazione dell'alienante o del locatore con cui si attesti la perdurante validità dell'APE, e la regolare effettuazione delle necessarie operazioni di controllo e adeguamento.

Con D.M. 10 febbraio 2014 (in G.U. n. 55 del 7.3.2014) sono stati approvati i nuovi modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al d.p.r. n. 74/2013 (il decreto è stato successivamente

modificato – quanto al termine di entrata in vigore – dal Decreto del Ministro per lo sviluppo economico in data 20 giugno 2014). L'art. 1 dispone, in particolare, che entro e non oltre il 15 ottobre 2014, gli impianti termici sono muniti di un “libretto di impianto per la climatizzazione” conforme al modello riportato all'allegato I del suddetto decreto. Inoltre, a norma dell'art. 2, entro e non oltre il 15 ottobre 2014, in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'art. 7 del d.p.r. 74/2013, su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza utile nominale maggiore di 10 kW e di climatizzazione estiva di potenza utile nominale maggiore di 12 kW, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui all'art. 8, comma 5, si conforma ai modelli riportati agli allegati II, III, IV e V del decreto. Questa disposizione non si applica agli impianti termici alimentati esclusivamente con fonti rinnovabili di cui al d. lgs. 3 marzo 2011, n. 28, ferma restando la compilazione del libretto. Per gli impianti esistenti alla data del 15 ottobre 2014, i “libretti di centrale” ed i “libretti di impianto”, già compilati e conformi rispettivamente ai modelli riportati negli allegati I e II del d.m. 17 marzo 2003, devono essere allegati al Libretto (art. 3, comma 8). Va rammentato che il regolamento recante definizione dei 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'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192, è stato approvato con D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, il cui art. 11 dispone che In relazione agli adempimenti di cui al medesimo decreto vigono le sanzioni previste dall'articolo 15, comma 5, del D. Lgs. n. 192/2005, a carico di proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile, e comma 6, a carico dell'operatore incaricato del controllo e manutenzione; inoltre, a norma dell'art. 6, comma 5, del D. Lgs. n. 192/2005, come già precisato per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica, “La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75”.

Con *D.M. 26 giugno 2015* (in Suppl. ord. alla G.U. n. 162 del 15.7.2015), in vigore dal 1° ottobre 2015 (di seguito “*primo decreto*”) sono state approvate – in adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico in data 26 giugno 2009 – le nuove Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Con *D.M. 26 giugno 2015* (in Suppl. ord. alla G.U. n. 162 del 15.7.2015), in vigore dal 1° ottobre 2015 (di seguito “*secondo decreto*”), sono state definite le nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, con definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici e delle unità immobiliari, nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 4, comma 1, del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come riportati nell'Allegato 1 al decreto. Detti criteri generali si applicano agli edifici pubblici e privati, siano essi edifici di nuova costruzione o edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione. I criteri generali e i requisiti della prestazione energetica per la progettazione degli edifici e per la progettazione e installazione degli impianti sono fissati dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, dal d.p.r. 26 agosto 1993, n. 412, nonché dalle ulteriori disposizioni di cui all'Allegato 1 al decreto in oggetto. 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 d. lgs. n. 192/2005, sono fissati dal d.p.r. 16 aprile 2013, n. 74. L'art. 8 del decreto modifica il d. lgs. n. 192/2005 l'Allegato "A" di quest'ultimo, e sopprime gli Allegati C, H, L, M.

Con *D.M. 26 giugno 2015* (in Suppl. ord. alla G.U. n. 162 del 15.7.2015), in vigore dal 16 luglio 2015 (di seguito "*terzo decreto*"), sono stati approvati 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. In particolare, ai sensi dell'art. 8, comma 1 del 19 agosto 2005, n. 192, il decreto definisce i suddetti schemi e modalità, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica. Gli schemi di relazione tecnica di progetto sono riportati negli allegati al decreto. Le disposizioni del decreto, ivi compresi gli allegati, hanno efficacia a decorrere dal 1° ottobre 2015 (data di entrata in vigore del secondo decreto suindicato, che definisce le nuove metodologie di calcolo di cui all'art. 4, comma 1 del d. lgs. n. 192/2005).

In relazione ai decreti del 26 giugno 2015, si chiariscono di seguito le principali disposizioni, che rendono operante in via definitiva – con superamento completo del regime transitorio vigente fino al 30 settembre 2015 – la disciplina dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

1) – Contenuto dell'attestato di prestazione energetica (APE) ai fini della relativa validità.

A norma dell'art. 4, comma 4, del D.M. 26 giugno 2015 ("*primo decreto*"), e del punto 6 dell'Allegato 1 allo stesso, ogni APE riporta obbligatoriamente, per l'edificio o per l'unità immobiliare, pena l'invalidità:

a) la prestazione energetica globale 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, espresso in energia primaria non rinnovabile;

c) 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;

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 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. Quest'ultimo contenuto, elencato separatamente, non sembra prescritto a pena di invalidità dell'APE.

La compilazione del campo relativo alla prestazione energetica media degli edifici esistenti analoghi a quello oggetto di APE, è obbligatoria a decorrere dal 1° aprile 2017 (18 mesi dal 1° ottobre 2015, data di entrata in vigore delle Linee guida) (punto 5.2.2 dell'Allegato 1 al decreto).

2) – *Procedura di attestazione della prestazione energetica, forma e validità temporale dell’attestato.*

I profili in oggetto sono disciplinati dal D.M. 26 giugno 2015 (“primo decreto”), e dall’Allegato 1 allo stesso.

Ogni APE è redatto da un soggetto abilitato ai sensi del d.p.r. 16 aprile 2013, n. 75 (art. 4, comma 4).

L’attestazione va richiesta, a proprie spese, dal proprietario o dal detentore dell’immobile ai soggetti certificatori abilitati ai sensi del d.p.r. 16 aprile 2013, n. 75, e in grado di garantire il rispetto delle disposizioni ivi previste, quali indipendenza ed imparzialità di giudizio (punto 7 dell’Allegato 1 al decreto).

Quanto alle attività da compiersi ai fini dell’attestazione, in ogni caso il soggetto abilitato che redige 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 (art. 4, comma 6). L’eventuale inosservanza di questa prescrizione determina certamente responsabilità del soggetto attestatore, ma non incide sulla validità dell’APE.

In relazione alle diverse condizioni al contorno in cui si realizza la procedura di attestazione della prestazione energetica, il soggetto certificatore presenta comunque al richiedente, mediante apposita informativa, tutte le opzioni che sono consentite per accedere al servizio in termini di qualità e di costo – ad esempio, scelta di prestazioni supplementari come l’esecuzione di prove *in situ*, oltre al sopralluogo obbligatorio – al fine di consentire al medesimo una scelta consapevole (punto 7.1.1 dell’Allegato 1). Deve comunque ritenersi che l’APE redatto secondo le prescrizioni minimali del decreto sia certamente idoneo ai fini dell’assolvimento degli obblighi di dotazione, consegna ed allegazione previsti dal d. lgs. n. 192/2005.

Nel caso di attestazione della prestazione energetica di singole unità immobiliari secondo le modalità previste alle 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 (punto 7.1.4 dell’Allegato 1).

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 secondo quanto previsto al comma 3, a prescindere dall’eventuale successiva cessazione del contratto di autorizzazione del soggetto certificatore alla firma digitale (art. 4, comma 5).

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. La sottoscrizione con firma digitale dell’APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (punto 7.1.5 dell’Allegato 1). Rispetto alla normativa previgente, la trasmissione di copia dell’attestato alla regione (finalizzata alla registrazione nel relativo sistema informativo) deve precedere la consegna dell’APE al richiedente La violazione dell’obbligo di previa trasmissione dell’APE alla regione non incide, comunque, sulla relativa validità (in assenza di una norma che disponga in tal senso), coinvolgendo unicamente la responsabilità del certificatore.

L'APE, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d. lgs. n. 192/2005, 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 d.p.r. 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 (art. 4, comma 3).

A norma dell'art. 9 del "primo decreto", resta ferma, ove non sia sopraggiunta la scadenza ivi prevista, la validità per ogni effetto di legge, degli attestati di certificazione energetica redatti ai sensi delle precedenti Linee guida, di cui al D.M. 26 giugno 2009. L'espressione va interpretata in senso ampio, in modo da far salva la validità dei precedenti attestati di certificazione (ACE) o di prestazione (APE) energetica, redatti anteriormente al 1° ottobre 2015 in base alle norme *ratione temporis* vigenti (duraturi per dieci anni dal loro rilascio). Con l'importante che anche gli attestati redatti in base alle norme previgenti sono soggetti alla condizione di validità di cui all'art. 6, comma 5, del d. lgs. n. 192/2005 (assenza di interventi edilizi che abbiano inciso sulla prestazione energetica; effettuazione dei controlli periodici).

3) – Ruolo del notaio.

Le nuove Linee guida in materia di APE prevedono una serie di contenuti, che lo stesso deve avere a pena di invalidità, e ciò pone il problema di quali siano gli obblighi del notaio che riceva od autentichi un atto al quale allegare – pena le sanzioni amministrative previste dal d. lgs. n. 192/2005 – l'attestato medesimo. Sembra necessario, a tal fine, distinguere tra "norme giuridiche" e "norme tecniche". Il notaio è tenuto a conoscere le prime, e quindi a verificare – quantomeno limitatamente alla presenza delle informazioni richieste a pena di invalidità – la completezza dell'attestato, nell'ambito dei propri obblighi di informazione e chiarimento, dai quali può peraltro essere dispensato, visto che l'allegazione dell'APE non incide sulla validità dell'atto.

Non compete, invece, al notaio, la valutazione di tipo tecnico in ordine al contenuto dell'attestato, per la quale egli non ha la competenza professionale necessaria. In definitiva, il notaio non deve far altro se non verificare la presenza delle informazioni richieste per la validità dell'attestato, senza addentrarsi in alcun modo nel relativo contenuto; e sollecitare per il resto la parte alienante ad effettuare i controlli di propria competenza (abilitazione del tecnico certificatore; regolare esecuzione dei controlli periodici nel periodo successivo al rilascio dell'attestato; mancata esecuzione di interventi edilizi rilevanti agli effetti della prestazione energetica).

8. L'abrogazione dell'autodichiarazione del venditore.

Il paragrafo 9 dell'allegato "A" del D.M. 26 giugno 2009, ai soli fini dell'art. 6, comma 1-bis, del d. lgs. n. 192/2005 (ossia degli obblighi di dotazione e consegna

all'acquirente o al locatario), consentiva di sostituire l'ACE con una "autodichiarazione" dell'alienante a titolo oneroso, che attestasse l'appartenenza alla classe "G", e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Detta autodichiarazione poteva eventualmente essere inserita nell'atto di alienazione (oltre che allegata allo stesso, ovvero nello stesso richiamata), e sostituiva agli effetti dell'art. 6, comma 1-bis, del d. lgs. n. 192/2005, gli obblighi di dotazione e consegna all'acquirente dell'ACE. Presupposto dell'utilizzo dell'autodichiarazione di cui sopra era che si trattasse di edificio di superficie utile inferiore o uguale a 1.000 metri quadri, e che la qualità energetica dell'immobile sia "scadente", e quindi corrispondente all'ultima classe ("G"). Il medesimo paragrafo 9, ultimo periodo, dell'allegato "A" del D.M. 26 giugno 2009, disponeva poi che "Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio".

Con D.M. 22 novembre 2012 (in G.U. n. 290 del 13.12.2012), in vigore dal 28 dicembre 2012, sono state apportate alcune modifiche al D.M. 26 giugno 2009. In particolare, in considerazione del fatto che, in relazione al predetto D.M. 26 giugno 2009, e in particolare alla possibilità ivi prevista per i proprietari di determinati immobili di poter optare per un'autodichiarazione sulla classe energetica più bassa, la Commissione europea, nell'ambito della procedura di infrazione 2006/2378, ha espresso il parere motivato in data 29 settembre 2011 ritenendo che non sia stata data completa attuazione alla Direttiva 2002/91/CE, è stato abrogato il paragrafo 9 dell'allegato "A" del D.M. 26 giugno 2009, concernente l'autodichiarazione del proprietario. Ciò significa che non è più possibile – neanche nelle regioni che non hanno ancora legiferato – sostituire la certificazione energetica con una autocertificazione del proprietario.

9. I soggetti abilitati alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Riguardo alle regioni che non hanno ancora emanato proprie normative in materia, trova applicazione la normativa contenuta nel D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75 (in G.U. n. 149 del 27.6.2013), in vigore dal 12 luglio 2013, con il quale è stato approvato il Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del d. lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

La certificazione degli edifici deve essere effettuata in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti. L'esperto redattore dell'attestato di certificazione energetica non potrà quindi essere né il proprietario, né il progettista, né il direttore dei lavori.

A norma dell'art. 3 del D.P.R. n. 75/2013, ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti certificatori, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, dichiarano:

a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;

b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere né coniuge né parente fino al quarto grado.

Per gli edifici già dotati di attestato di certificazione energetica, sottoposti ad adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, l'eventuale aggiornamento dell'attestato può essere predisposto anche da un tecnico abilitato, la cui disciplina dei requisiti è riportata al comma 2, lettera b), dell'articolo 2, dell'impresa di costruzione ovvero installatrice incaricata dei predetti adeguamenti.

Le disposizioni del D.P.R. n. 75/2013 si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della Direttiva 2002/91/CE, e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti regionali.

10. Edifici per cui è obbligatoria la certificazione energetica.

Il D. Lgs. n. 192/2005 detta diverse disposizioni finalizzate ad identificare gli edifici ai quali si applica – o, per converso, quelli a cui non si applica – la relativa disciplina. Le norme attuative – riguardo all'identificazione degli edifici soggetti agli obblighi di certificazione energetica – sono invece contenute nell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 (“primo decreto”).

a) - Il concetto di edificio.

L'obbligo di certificazione energetica riguarda ogni entità definibile come "edificio", intendendosi per tale (ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 192/2005, "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti".

L'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del d. lgs. n. 192/2005, solo "al termine dei lavori". Peraltro, in caso di alienazione o locazione di un edificio prima della sua costruzione (edificio futuro), il venditore o locatore deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio (opportuna, anche se non espressamente prescritta, una clausola con la quale venga dichiarata da tale soggetto la “previsione” o “valutazione” relativa alla futura classe e prestazione energetica), e deve produrre l'attestato di prestazione energetica congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori (formula, questa, da interpretarsi nel senso che l'attestato deve essere consegnato all'acquirente o al conduttore in tale momento) (art. 6, comma 2). A norma dell'art. 15, comma 8, in caso di violazione di questi obblighi il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro (applicabile ai soli contratti stipulati a partire dal 6 giugno 2013).

b) - Intero immobile e porzioni di immobili.

Come si desume espressamente dall'art. 2, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 192/2005, il termine "edificio" può identificare anche una "parte", e quindi una singola unità immobiliare, e non necessariamente l'intero immobile.

Quando il D. Lgs. n. 192/2005 fa riferimento all'intero immobile, deve ritenersi che in tale dizione siano ricomprese quelle tipologie di fabbricati caratterizzati da autonomia strutturale e funzionale, per ciò che specificamente riguarda i dati ed i valori di riferimento rilevanti ai fini della prestazione energetica. In altri termini, l'espressione va interpretata alla luce della *ratio* della normativa e della particolare finalizzazione di essa all'individuazione dei parametri energetici dell'edificio.

Ne consegue, ad esempio, che deve considerarsi "intero immobile", ai fini in esame, la villetta a schiera, come pure la villetta bifamiliare (pur avendo un muro in comune con altro immobile).

c) - Unità immobiliari in condominio.

In caso di edificio condominiale, l'art. 6, comma 5, del d. lgs. n. 192/2005 chiarisce che l'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L'attestazione di prestazione energetica riferita a più unità immobiliari può essere prodotta solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

A norma dell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 ("primo decreto"), 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. 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 (punto 1) ⁴.

d) - Edifici privi di impianti; edifici in disuso o abbandonati.

Dalle disposizioni del D. Lgs. n. 192/2005 non emerge chiaramente se sia necessario che l'edificio sia dotato di impianti rilevanti al fine di valutare l'efficienza energetica, e quindi per poter rilasciare l'attestato; si è quindi posto il problema se sia obbligatoria la certificazione energetica - e quindi l'allegazione agli atti traslativi onerosi - in presenza di un edificio ultimato privo di impianti (in particolare, di riscaldamento), laddove nel progetto o nell'edificio originario tali impianti non siano previsti né gli stessi siano esistenti in fatto.

⁴ Nell'Allegato "A", punto 7.5, del D.M. 26 giugno 2009, si precisava che "per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento". Ciò valeva anche nell'ipotesi di impianto termico centralizzato (salva in quest'ultima ipotesi l'adozione di diverse modalità di calcolo dell'indice di prestazione energetica). Era possibile prevedere una certificazione energetica comune solamente per più unità in condominio che presentassero "caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione (piani intermedi)", quindi non per l'intero edificio.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), per «prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio» si intende "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso *standard* dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico". Da tale disposizione emerge che il contenuto della certificazione energetica non riguarda solo gli impianti, ma anche l'edificio inteso come mero insieme di strutture edilizie, anche in relazione alla sua ubicazione o altri fattori rilevanti. Ne deriva che la finalità informativa e promozionale, propria della certificazione energetica, sussiste anche riguardo ad edifici attualmente privi di impianti. Appare allora sufficiente, al fine in oggetto, che per i bisogni connessi all'uso *standard* dell'edificio vi sia una "potenzialità" di utilizzo di tali impianti, e quindi di energia. Ovviamente, in questo caso l'attestato dovrà dar atto dell'assenza di impianti, e limitarsi a descrivere le altre circostanze rilevanti ai fini energetici.

A norma dell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 ("primo decreto"), i servizi energetici presi in considerazione per il calcolo della prestazione energetica dell'immobile sono la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva, la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione meccanica e, per le tipologie di edificio specificate al paragrafo 2, l'illuminazione e il trasporto di persone o cose. Il calcolo della prestazione energetica si basa sui servizi effettivamente presenti nell'edificio in oggetto, fatti salvi gli impianti di climatizzazione invernale e, nel solo settore residenziale, di produzione di acqua calda sanitaria che si considerano sempre presenti. Nel caso di loro assenza infatti, si procederà a simulare tali impianti in maniera virtuale (punto 2.1). A parte ciò, in più punti delle Linee guida si parla dei fabbisogni energetici connessi ad un "uso standard" dell'edificio, che presuppone sempre la *permanenza di persone*, dato quest'ultimo da considerare come elemento discretivo al fine di valutare, nei casi dubbi, l'esistenza o meno di un obbligo di dotazione dell'APE ⁵.

⁵ Nell'Allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, si precisava che la certificazione energetica si applicava "indipendentemente dalla presenza di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni".

Con D.M. 22 novembre 2012 (in G.U. n. 290 del 13.12.2012), in vigore dal 28 dicembre 2012, erano state apportate alcune modifiche al D.M. 26 giugno 2009. Più precisamente:

1) - è stato precisato che la certificazione energetica si applicava agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del d.p.r. 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni;

2) - che - a titolo esemplificativo e non esaustivo - erano esclusi dalla applicazione delle Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo;

3) - che erano altresì esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà:

a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

e) - *Gli edifici forniti di solo impianto di illuminazione.*

Nei limiti di quanto precisato al superiore punto d), non sembra pertanto dubbio che la certificazione energetica debba essere redatta anche in relazione agli edifici in cui è presente il solo impianto di illuminazione.

f) - *Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini energetici.*

Il D. Lgs. n. 192/2005 non contiene, apparentemente, classificazioni esaustive; l'allegato "I" del D. Lgs. n. 192/2005 richiama la classificazione contenuta nell'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 ⁶; peraltro il suddetto allegato "I" contiene solo disposizioni transitorie. Si rinvia pertanto alle previsioni del D.M. 26 giugno 2015, illustrate sopra, alla lettera d).

g) - *Le destinazioni d'uso irrilevanti ai fini della certificazione energetica.*

Nell'art. 2, comma 1, lett. c) del D. Lgs. n. 192/2005 si parla di uso "standard" dell'edificio (identica indicazione è contenuta nell'art. 2, n. 2, della Direttiva): più precisamente, si fa riferimento all'energia necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio. *A contrario*, evidentemente, non rileva l'energia necessaria per soddisfare bisogni meramente occasionali o eventuali nell'uso standard dell'edificio, che come tali non potrebbero che dar luogo ad un dispendio limitato di energia (ad esempio, l'illuminazione che solo saltuariamente è utilizzata nell'autorimessa o nella cantina. Coticché, proseguendo nell'esempio, la sola presenza

b) gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà.

Nell'Allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, si precisava poi che si applicavano specifiche modalità di calcolo della prestazione energetica per gli "edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria".

Nell'Allegato "A", punto 2, del D.M. 26 giugno 2009, si precisava che "nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi) qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio era valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato".

⁶ La classificazione risultante dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993 è la seguente:

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 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;

E.3 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;

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;

E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;

E.6 (2) palestre e assimilabili;

E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

di illuminazione artificiale in un'autorimessa non può indurre a richiedere la certificazione energetica, stante che l'illuminazione non è necessaria per l'uso standard di detta unità immobiliare).

Ne consegue che eventuali impianti non finalizzati ad un uso "continuativo" o comunque "abituale" non sembrano rilevare ai fini in oggetto. In tal senso depone anche il punto 11 dell'allegato "A" al D. Lgs. n. 192/2005, ove si parla di "regime di attivazione continuo".

Allo stesso modo, la "climatizzazione" rilevante (punto 4 dell'allegato "A") è quella necessaria ad assicurare "il benessere degli occupanti"; con la conseguenza che tale tipologia di impianto non rileva ai fini in oggetto quando l'edificio non sia destinato ad essere "occupato", in via continuativa, da persone. Ai fini di quanto sopra, il punto 23 dell'allegato "A" al Decreto precisa che è "occupante" chiunque, "pur non essendone proprietario, ha la disponibilità, a qualsiasi titolo, di un edificio e dei relativi impianti tecnici".

La conclusione – già sulla base della normativa primaria originariamente dettata dal d. lgs. n. 192/2005 – è che alcune tipologie di edifici le quali, per la loro destinazione d'uso, danno luogo ad un utilizzo limitato e "non standard" di energia, non rientrano nell'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 192/2005 e quindi dell'obbligo di certificazione energetica.

L'esclusione riguarda, ad esempio:

- magazzini;
- cantine;
- autorimesse;
- locali deposito;
- sottotetti non abitabili;
- baite di montagna prive di impianti;
- fabbricati rurali non abitativi.

Costituisce conferma di questa interpretazione l'esenzione normativa riguardante gli edifici industriali riscaldati per le sole esigenze del processo produttivo (e non quindi per i bisogni delle persone che li occupano, eventualmente in via saltuaria e non continuativa).

Il D.M. 26 giugno 2015 ha dettato una serie di previsioni – di seguito illustrate – che confermano l'interpretazione appena esposta ⁷.

D'altra parte, il D.L. n. 63/2010 ha modificato l'art. 3 del D. Lgs. n. 192/2005, a norma dei cui commi 3, 3-bis e 3-ter, di seguito riportati:

3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici:

a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.

⁷ Con D.M. 22 novembre 2012 (in G.U. n. 290 del 13.12.2012), in vigore dal 28 dicembre 2012, erano state apportate alcune modifiche al D.M. 26 giugno 2009. In particolare, era stato tra l'altro precisato che la certificazione energetica si applicava agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del d.p.r. 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni; e che – a titolo esemplificativo e non esaustivo – erano esclusi dalla applicazione delle Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo.

42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis;

b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 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, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;

f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

3-bis. Per gli edifici di cui al comma 3, lettera a), l'esclusione si applica limitatamente alle disposizioni concernenti:

a) l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6;

b) l'esercizio, la manutenzione e le ispezioni degli impianti tecnici, di cui all'articolo 7.

3-ter. Per gli edifici di cui al comma 3, lettera d), il presente decreto si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica.

Ai sensi dell'“Appendice A” all'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2015 (“primo decreto”), 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 decreto legislativo);

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 decreto legislativo) 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 decreto legislativo);

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 decreto legislativo). 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 decreto legislativo);

e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);

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 decreto legislativo (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.).

h) - Beni immobili culturali e paesaggistici.

Ai sensi dell’art. 3, commi 3 e 3-bis, del D. Lgs. n. 192/2005, le norme del decreto si applicano agli immobili culturali e paesaggistici limitatamente all’attestazione della prestazione energetica degli edifici, ed all’esercizio, la manutenzione e le ispezioni degli impianti tecnici.

Gli immobili indicati nella parte seconda del Codice sono i beni immobili culturali.

I beni immobili paesaggistici indicati nell’art. 136, comma 1, lett. b) e c), sono:

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico.

i) - I beni immobili produttivi.

Ai sensi dell’art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, sono esclusi dalla normativa sulla certificazione energetica i fabbricati industriali e artigianali, quando gli ambienti sono riscaldati (soltanto) per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Occorre, a questo punto, effettuare una precisazione. La disciplina nazionale, al pari delle corrispondenti disposizioni regionali, va interpretata alla luce dell’art. 5, comma 3, della Direttiva, secondo la quale gli Stati membri possono non istituire o non applicare i requisiti minimi di rendimento energetico per i “siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico”. Come si è già detto, l’interpretazione conforme al diritto comunitario costituisce opzione vincolata per l’interprete. Alla luce di tale esigenza di “basso fabbisogno energetico” si spiega quindi l’esenzione, che è agevolmente intuibile quanto ai casi di utilizzo di “reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili”; per gli ambienti “riscaldati per esigenze del processo produttivo”, deve ritenersi che l’esenzione sia motivata, anche qui, da un basso utilizzo di energia, finalizzato esclusivamente alle esigenze della produzione ma non a finalità più dispendiose in termini energetici. Stante quanto sopra, quindi, non può sostenersi - come pure è stato fatto - che, nella disciplina nazionale, i fabbricati ad uso produttivo siano sempre esonerati da certificazione energetica, dovendo viceversa sussistere, perché ciò avvenga, i presupposti di “basso utilizzo di energia”, sopra indicati (che non ricorrono, ad esempio, allorché i locali produttivi sono climatizzati anche per esigenze di riscaldamento delle persone che vi prestano la propria attività lavorativa). In mancanza dei suddetti presupposti, quindi, sussiste l’obbligo di certificazione energetica anche per i fabbricati produttivi.

l) - I fabbricati isolati di piccole dimensioni.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, sono esclusi i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti.

La disciplina nazionale non chiarisce il concetto di "fabbricato isolato" (che comunque, plausibilmente, è quello posto al di fuori di un centro abitato), e non pone limiti di destinazione d'uso (rileva quindi ai fini dell'esenzione - laddove si applichi la normativa nazionale - sia la destinazione residenziale che quella non residenziale). La superficie utile deve intendersi, come sempre, quella netta calpestabile.

m) - I diritti reali rilevanti.

L'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005 (non diversamente dalla Direttiva e dalle normative regionali finora emanate) parla di trasferimento a titolo oneroso di immobili, senza specificare il diritto che ne forma oggetto. Certamente vi rientra, in primo luogo, il diritto di proprietà (piena o superficiaria). Nessun dubbio che vi rientrino - alla luce della *ratio* della normativa in esame - anche il diritto di comproprietà, come pure la c.d. multiproprietà immobiliare.

Seppure tecnicamente la nozione di "trasferimento" non comprende quella della "costituzione" di diritti reali di godimento, è da considerare che spesso il termine "trasferimento" viene utilizzato in senso atecnico ed a mo' di sineddoche, e si ritiene generalmente comprensivo anche delle fattispecie di acquisto a titolo derivativo-costitutivo (in tal senso, ad esempio, sono le conclusioni interpretative raggiunte dalla totalità degli interpreti in relazione alla disciplina del d. lgs. n. 122/2005). Di conseguenza, anche a titolo cautelativo, la formalità dell'allegazione deve essere osservata in relazione agli atti di costituzione di diritti di usufrutto, uso, abitazione ed enfiteusi su edifici.

Alcune fattispecie sono di dubbia soluzione. Scontata l'esclusione dalla disciplina in oggetto della costituzione di diritto di superficie su terreni, dubbi sorgono invece riguardo alla costituzione di diritti di sopraelevazione, o di diritti di superficie su edifici esistenti. La semplice *ratio* della disciplina in esame non richiederebbe, evidentemente, alcuna certificazione energetica a tutela dell'acquirente, anche se il dato testuale appare difficilmente compatibile con una soluzione interpretativa siffatta. Gli stessi dubbi sorgono riguardo alle servitù aventi ad oggetto edifici (avuto riguardo alla *ratio* della disciplina, dovrebbe escludersi la necessità di allegazione, stante l'inesistenza di ragioni di tutela dell'acquirente della servitù; la natura di diritto reale della stessa servitù farebbe viceversa propendere, almeno cautelativamente, per la necessità di allegazione, a prescindere dall'oggetto della servitù medesima). La soluzione più restrittiva appare, in sede di prima applicazione della nuova disciplina, maggiormente prudentiale, anche se ovviamente non certa, tenuto conto sia della possibile diversità dei casi concreti (riguardo, ad esempio, all'oggetto della servitù ed alla relativa utilità), sia delle fondate obiezioni effettuate - in sede di teoria generale dell'interpretazione - al supposto principio *cessante razione legis cessat et ipsa lex*⁸.

E' invece comunque da escludersi dalla disciplina della certificazione energetica la costituzione di diritti reali di garanzia (ipoteche), che tradizionalmente non sono in nessun caso assimilate al "trasferimento", a differenza dei diritti reali di godimento.

⁸ BIONDI, *Intorno al principio "cessante razione legis cessat et ipsa lex"*, in *Giur. it.*, 1958, I, 1, c. 709.

11. Presupposto negoziale.

Ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D. Lgs. n. 192/2005, l'obbligo di consegna dell'attestato di prestazione energetica riguarda gli atti di vendita o di nuova locazione. La locuzione "vendita" deve essere intesa alla stregua di una sineddoche, ricomprendendo in realtà tutte le fattispecie di trasferimento a titolo oneroso: vi sono compresi, a titolo esemplificativo, gli atti di compravendita, permuta, transazione, dazione in pagamento, conferimento in società o altri enti. Il riferimento alla "nuova locazione" vale ad escludere l'applicabilità della disciplina alla cessione di un contratto di locazione preesistente.

La normativa comunitaria, come quella nazionale, riferendosi all'obiettivo della trasparenza del "mercato immobiliare" comunitario, legittimano l'interpretazione che il Decreto in oggetto si applichi unicamente agli atti comportanti "sollecitazione" del mercato immobiliare (da cui il requisito dell'onerosità). Ciò ha fatto concludere che laddove tale "sollecitazione" manchi, non scatti l'obbligo di allegazione.

Il riferimento espresso al "trasferimento" comporta l'esclusione dall'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 192/2005 dei contratti di divisione (anche in presenza di conguagli). Non sembra rilevare l'entità del conguaglio, che non muta la natura giuridica della divisione ai fini in oggetto. Oltretutto, nel negozio divisionale manca la figura del "terzo acquirente", destinatario della tutela informativa prevista dalla disciplina in esame.

Si è già detto, in relazione al contratto preliminare, dell'obbligo di consegna dell'attestato all'inizio e alla fine delle trattative, e quindi dell'opportunità di inserire nel contratto stesso una clausola che dia atto dell'adempimento di tale obbligo, anche alla luce delle sanzioni previste.

Non costituisce evidentemente trasferimento oneroso la fusione di società. Qualche dubbio in più potrebbe sorgere riguardo alla scissione di società, nella quale si tende a ravvisare una vicenda traslativa. La conclusione sembra, peraltro, dover essere in senso negativo anche in questo caso: a parte la dubbia sussistenza del requisito dell'onerosità, certamente non vi è un soggetto terzo (acquirente) del mercato immobiliare da tutelare mediante le informazioni ricavabili dall'attestato in oggetto.

Quanto agli atti a titolo gratuito (donazioni e altri atti liberali, ed atti gratuiti non liberali), si è già visto che per gli stessi sussistono gli obblighi di dotazione e consegna, mentre non si applicano gli obblighi di informazione e di allegazione.

Si è poi posto il dubbio della necessità di allegazione ai provvedimenti giudiziari (sentenze, decreti di trasferimento). Analoga problematica è sorta, come è noto, riguardo alle dichiarazioni ed allegazioni prescritte in materia edilizia e urbanistica: il riferimento legislativo agli "atti" ha condotto ad escludere, in quel caso, la necessità di formalità riguardo alle sentenze; i decreti di trasferimento nell'espropriazione forzata sono espressamente esclusi dalla legge, salvo che nell'ipotesi di delega *ex art. 591-bis c.p.c.* Nella fattispecie in esame, vi è un espresso riferimento agli "atti" nell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, che sembrerebbe condurre nella medesima direzione. Del resto, in relazione al decreto di trasferimento nell'espropriazione immobiliare, quando il legislatore ha inteso richiedere determinate formalità (in particolare, certificato di destinazione urbanistica nei decreti redatti dal professionista delegato) lo ha fatto espressamente. Rimane il fatto che anche il decreto di trasferimento dà luogo ad un trasferimento a titolo oneroso; che la Direttiva non fa riferimento espresso agli "atti"; che la finalità informativa

rispetto al mercato immobiliare sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate (nelle quali si ha una sollecitazione al pubblico degli offerenti). Tutto ciò sembrerebbe far propendere, sia pur dubitativamente, per l'applicabilità della disciplina sulla certificazione energetica anche ai decreti di trasferimento nell'espropriazione forzata. In assenza, nella normativa nazionale, di qualsiasi precisazione sul punto, deve ritenersi che la data rilevante ai fini della normativa transitoria sugli obblighi di consegna o allegazione sia quella dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Viceversa, per le sentenze, non ricorre in radice la *ratio* di informazione del mercato degli acquirenti che sta alla base della normativa comunitaria e di quella attuativa; oltretutto, dal punto di vista letterale, il riferimento dell'art. 7, comma 1, alla "compravendita" non può certo essere esteso ai trasferimenti coattivi mediante sentenza.

II – La legislazione regionale.

12. Certificazione energetica e materie di competenza regionale. L'art. 117 Cost. e le finalità della disciplina alla luce della Direttiva 2010/31/UE.

A norma dell'art. 3 del D.M. 26 giugno 2015 (primo decreto), che ha approvato le nuove Linee guida nazionali, le relative disposizioni sono 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. Le regioni e le province autonome, nel disciplinare il sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici, devono adottare gli elementi essenziali e le disposizioni minime comuni di cui all'art. 4. Le regioni e le province autonome che, alla data del 1° ottobre 2015, abbiano già adottato propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE, intraprendono misure atte a favorire, entro due anni dal 1° ottobre 2015, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle Linee guida.

Quanto sopra vale per tutte le disposizioni contenute nel "primo decreto", comprese quelle che disciplinano il contenuto dell'APE ed i requisiti per la sua validità. Pertanto questi profili sono disciplinati:

a) – per le regioni che abbiano già recepito la direttiva 2010/31/UE alla data del 1° ottobre 2015, dalla normativa regionale;

b) – per le regioni che non abbiano recepito la suddetta direttiva entro il 1° ottobre 2015, dalla normativa nazionale contenuta nel "primo decreto" suddetto.

A norma dell'art. 6, comma 1, del D.M. 26 giugno 2015 (secondo decreto), che definisce le metodologie di calcolo, le relative disposizioni si applicano alle Regioni e alle Province autonome che non abbiano ancora adottato provvedimenti di recepimento della direttiva 2010/31/UE. Inoltre, per promuovere una applicazione omogenea del decreto sull'intero territorio nazionale, nel disciplinare la materia, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario nonché dei principi fondamentali della direttiva 2010/31/UE e del d. lgs. n. 192/2005, le Regioni, le Province autonome, il Ministero dello sviluppo economico e il Ministero dell'Ambiente collaborano e concorrono per la definizione e l'aggiornamento delle metodologie di calcolo, dei requisiti minimi di edifici e impianti, di sistemi di

classificazione energetica degli edifici, compresa la definizione del sistema informativo comune.

Le disposizioni attuative dettate con il suddetto D.M. 26 giugno 2015 chiariscono, in parte, la questione del coordinamento tra normativa nazionale e regionale, che peraltro necessita di ulteriori puntualizzazioni, stante l'estrema complessità della materia nel regime costituzionale oggi vigente.

Il recepimento, da parte del D.L. n. 63/2013, della Direttiva 2010/31/UE ha posto il problema della sorte delle norme regionali, già emanate in attuazione della previgente Direttiva 2002/91/CE, in caso di incompatibilità con la nuova disciplina nazionale. Numerose regioni hanno, infatti, emanato negli scorsi anni disposizioni attuative della Direttiva 2002/91/CE (e del D. Lgs. n. 192/2005, nella versione precedente a quella modificata con il D.L. n. 63/2013).

Nella versione originaria del D.L. n. 63/2013 non era espressamente contenuta una “clausola di cedevolezza” rispetto alle previsioni delle leggi regionali. La legge 3 agosto 2013, n. 90, di conversione del suddetto n. 63/2013, ha però rimediato alla lacuna, modificando la “clausola di cedevolezza”, contenuta nell'art. 17 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192: secondo il nuovo testo di detto art. 17, “In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto. Sono fatte salve, in ogni caso, le norme di attuazione delle regioni e delle province autonome che, alla data di entrata in vigore della normativa statale di attuazione, abbiano già provveduto al recepimento”. Sanando una “imperfezione” nella formulazione del precedente testo dell'art. 17 (che il d.l. n. 63/2013 non aveva adeguato), si chiarisce ora che nelle more del recepimento della Direttiva 2010/31/UE, le norme del d. lgs. n. 192/2005 trovano applicazione fino all'entrata in vigore delle norme attuative regionali; tuttavia, vengono fatte salve “in ogni caso” le norme attuative regionali già emanate (in attuazione, evidentemente, della Direttiva n. 2002/91/CE). È proprio quest'ultima previsione, ora contenuta nell'ultimo periodo dell'articolo, a contenere una reale innovazione rispetto al precedente testo dell'art. 17: essa consente di ritenere ancora in vigore le norme attuative regionali emanate al fine di recepire la Direttiva del 2002 (che in conformità al previgente art. 17 dovevano, invece, ritenersi superate dalle norme nazionali di recepimento della Direttiva del 2010) ⁹.

⁹ Nel vigore del testo originario del d.l. n. 63/2013 si era rilevato quanto segue:

- l'art. 10 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 (c.d. legge Scelba), che disciplina i rapporti tra leggi regionali e leggi statali sopravvenute e in contrasto con le prime, dà prevalenza a queste ultime (comportando l'abrogazione implicita delle preesistenti norme regionali) soltanto se sono modificati “i principi fondamentali” della legislazione statale, entro i cui limiti le regioni possono legiferare nelle materie di legislazione concorrente (e, d'altra parte, l'art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005, nel prevedere espressamente la “cedevolezza” delle norme nazionali rispetto a quelle regionali, ribadisce il principio del necessario rispetto, da parte delle regioni, dei principi fondamentali desumibili dal decreto nazionale, oltre che dalla direttiva 2002/91/CE). In quest'ottica, sembrerebbe sorgere la necessità di distinguere – nell'ambito della nuova disciplina statale – tra “norme di principio” e “norme di dettaglio”, con la conseguenza di fare salve le previgenti norme regionali contrastanti solamente con norme statali “di dettaglio” ⁹ (impostazione questa, come si vedrà, palesemente erronea nel caso di specie);

- la “cedevolezza” di cui sopra opera però – come meglio si dirà – nelle sole materie di legislazione concorrente (quali previste dall’art. 117, comma 3, Cost.), mentre la normativa statale ha senz’altro la prevalenza nelle materie di legislazione esclusiva (elencate dall’art. 117, comma 2, Cost.);

- riguardo alla certificazione energetica degli edifici vi è un complicato intreccio di competenze legislative, in parte esclusiva ed in parte di legislazione concorrente, non semplice da dipanare (Sull’interpretazione dell’art. 10 della legge n. 62/1953, cfr. per tutte Cass. 20 dicembre 2012, n. 23634, in *Foro it.*, Rep. 2012, voce *Sicilia*, n. 59; Cons. Stato 30 aprile 2009, n. 2759, in *Foro it.*, Rep. 2010, voce *Regione*, n. 330; Cons. Stato 2 ottobre 2008, n. 4793, in *Foro amm.-Cons. Stato*, 2008, p. 3020; Cons. Stato 18 marzo 2008, n. 1159, in *Foro it.*, Rep. 2008, voce *Ambiente (tutela dell’)*, n. 155; Cass. 24 febbraio 2004, n. 3620, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Opere pubbliche*, n. 682; Cons. Stato 27 aprile 2001, n. 2455, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Regione*, n. 410; Cass. 7 giugno 2000, n. 7709, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Sanità pubblica*, n. 316; Cass. 18 maggio 1999, n. 171, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Regione*, n. 169; Corte Conti 21 aprile 1992, n. 28, in *Riv. corte conti*, 1992, 3, p. 5; Cass. 13 maggio 1986, n. 3162, in *Giust. civ.*, 1986, I, p. 2825), soprattutto se rapportato alle singole norme contenute nel D. Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.L. n. 63/2013. E’ infatti estremamente difficile, se non impossibile, distinguere (ad esempio, tra le previsioni dell’art. 6 del D. Lgs. n. 192/2005, che si occupa del nuovo attestato di prestazione energetica, e di quelle dell’art. 15 che commina le relative sanzioni) quali previsioni soddisfano alle esigenze di una “materia” piuttosto che quelle di un’altra.

Iniziando da quest’ultimo punto, è necessario innanzitutto individuare – alla luce delle previsioni della Direttiva 2010/31/UE – quali “materie” siano coinvolte dalla disciplina della certificazione energetica degli edifici. Dall’esame dei “Consideranda” premessi agli articoli della Direttiva emerge che tra gli obiettivi della stessa si annoverano:

1) - l’utilizzazione efficace, accorta, razionale e sostenibile dell’energia, e l’aumento dell’efficienza energetica nell’Unione, per conseguire l’obiettivo di ridurre del 20% il consumo energetico dell’Unione entro il 2020;

2) - la riduzione del consumo energetico, anche mediante l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell’edilizia e la costruzione di nuovi edifici ad “energia quasi zero”;

3) - la riduzione della dipendenza energetica dell’Unione e la promozione della sicurezza dell’approvvigionamento energetico nel medio e lungo termine, con possibilità di influenzare il mercato mondiale dell’energia;

4) - la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, anche al fine di conformare l’Unione europea al protocollo di Kyoto allegato alla convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici;

5) - la promozione dello sviluppo tecnologico, anche al fine di creare posti di lavoro e sviluppo regionale, in particolare nelle zone rurali;

6) - l’introduzione, mediante la certificazione energetica e l’informazione relativa, di un elemento di trasparenza sul mercato immobiliare dell’Unione, a beneficio dei potenziali acquirenti o utilizzatori degli edifici.

E’ di tutta evidenza, da un lato, che mentre gli obiettivi di cui ai primi due punti riguardano la materia dell’energia, il terzo attiene anche alla sicurezza degli Stati membri dell’Unione nei rapporti con gli altri Stati fornitori dell’energia, il quarto riguarda essenzialmente la tutela dell’ambiente, il quinto attiene allo sviluppo economico ed alla promozione dell’occupazione, ed il sesto interferisce con la materia dell’ordinamento civile (diritto privato).

Orbene, l’art. 117, comma 2, Cost., elenca tra le materie di competenza esclusiva dello Stato l’ordinamento civile, la tutela dell’ambiente e dell’ecosistema, la sicurezza dello Stato; a norma dell’art. 117, comma 3, appartiene invece alle materie di legislazione concorrente la produzione, il trasporto e la distribuzione nazionale dell’energia. Nelle sole materie di legislazione concorrente la potestà legislativa spetta alle Regioni (salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato).

Ora, se si ha riguardo ad esempio alle previsioni degli artt. 6 e 15 del D. Lgs. n. 192/2005, come novellate dal D.L. n. 63/2013, appare praticamente impossibile stabilire se le relative previsioni appartengono, ad esempio, alla materia dell’energia (competenza concorrente) o della tutela dell’ambiente (competenza esclusiva dello Stato), né può identificarsi una “materia prevalente” (criterio, questo, utilizzato dalla giurisprudenza costituzionale per risolvere i conflitti tra Stato e regione in caso di intreccio di materie. Cfr. per tutte Corte cost. 14 dicembre 2007, n. 430, in *Foro it.*, 2008, I, c. 369). Conseguentemente, perde rilevanza anche la “clausola di cedevolezza”, inutilizzabile nelle materie di legislazione esclusiva (come del resto chiarito espressamente dall’art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005), e la conseguente distinzione tra “principi fondamentali” e “norme di dettaglio”. In questi

13. Concorso e conflitto tra norme nazionali e regionali. Le fonti normative rilevanti e l'intervento sostitutivo dello Stato.

Non sembra inutile, anche dopo l'intervento correttivo da parte della legge n. 90/2013, chiarire l'assetto dei rapporti tra legislazione nazionale e regionale, in rapporto all'obbligo di adeguamento della normativa interna al diritto comunitario.

L'art. 117, comma 1, Cost., stabilisce che la potestà legislativa è esercitata nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario, e che ciò vale non solo per lo Stato, ma anche per le Regioni. Ne consegue che le norme regionali in contrasto con il diritto comunitario devono ritenersi costituzionalmente illegittime; e che, d'altra parte, le regioni che non adeguino tempestivamente il proprio ordinamento alle sopravvenute modifiche del diritto comunitario devono ritenersi inadempienti al precetto costituzionale.

Ai sensi dell'art. 117, comma 5, Cost., le Regioni (e le Province autonome di Trento e di Bolzano), nelle materie di loro competenza, provvedono all'attuazione e all'esecuzione degli atti dell'Unione europea, nel rispetto delle norme di procedura stabilite da legge dello Stato, che disciplina le modalità di esercizio del potere sostitutivo in caso di inadempienza. A norma dell'art. 120, comma 2, Cost., il Governo può sostituirsi a organi delle Regioni e delle Province nel caso di mancato rispetto della normativa comunitaria; la legge definisce le procedure atte a garantire che i poteri sostitutivi siano esercitati nel rispetto del principio di sussidiarietà e del principio di leale collaborazione.

La legge 5 giugno 2003, n. 131, ha dato attuazione alle suindicate disposizioni costituzionali, ribadendo il vincolo del rispetto del diritto comunitario, e stabilendo (art. 1, comma 2) che le disposizioni normative statali vigenti alla data di entrata in vigore della medesima legge nelle materie appartenenti alla legislazione regionale continuano ad applicarsi, in ciascuna Regione, fino alla data di entrata in vigore delle disposizioni regionali in materia (c.d. clausola di cedevolezza). L'art. 8 della medesima legge ha poi disciplinato sul piano procedurale l'esercizio del potere sostitutivo da parte dello Stato in caso di inadempienza delle regioni agli obblighi di adeguamento al diritto comunitario.

Una disciplina più dettagliata è stata dettata, in punto di potere sostitutivo dello Stato, dalla legge 4 febbraio 2005, n. 11, e di recente dalla legge 24 dicembre 2012, n. 234 (quest'ultima espressamente richiamata nel preambolo del D.L. n. 63/2013 in commento). L'art. 37 della legge n. 234/2012 detta le norme procedurali finalizzate all'adozione dei provvedimenti, anche urgenti, diversi dalla legge di delegazione europea e dalla legge europea, necessari a fronte di atti normativi dell'Unione europea o di sentenze della Corte di giustizia dell'Unione europea ovvero dell'avvio di procedure d'infrazione nei confronti dell'Italia che comportano obblighi

casi di intreccio di competenze, in cui non è possibile individuare una materia "prevalente", la Corte costituzionale valorizza il principio di "leale collaborazione", alla luce del quale devono essere risolti i conflitti suddetti (cfr. ad es. Corte Cost. 15 giugno 2011, n. 192, in *Riv. giur. edilizia*, 2011, I, p. 1140; Corte cost. 11 novembre 2011, n. 308, in *Riv. giur. edilizia*, 2011, I, p. 1452): ma è evidente che un tale criterio può operare unicamente nella fase della predisposizione della normativa (soprattutto attraverso l'intervento della Conferenza Stato-regioni), ed in quello successivo del giudizio di costituzionalità della legge. Non risolve, invece, il problema immediato della prevalenza – in caso di conflitto – tra legge statale e legge regionale, e quindi della individuazione della fonte normativa immediatamente vincolante per l'operatore giuridico, che deve essere risolto alla luce di altre fonti normative.

statali di adeguamento (si tratta proprio della fattispecie venutasi a realizzare a seguito del mancato tempestivo recepimento della Direttiva 2010/31/UE, la cui attuazione da parte dell'Italia avrebbe dovuto aver luogo già nel 2012).

A norma del successivo art. 40, comma 3, della legge n. 234/2012, ai fini di cui all'art. 117, comma 5, Cost., le disposizioni legislative adottate dallo Stato per l'adempimento degli obblighi derivanti dal diritto dell'Unione europea, nelle materie di competenza legislativa delle regioni e delle province autonome, si applicano, per le regioni e per le province autonome, alle condizioni e secondo la procedura di cui all'art. 41 della medesima legge. L'art. 41, al comma 2, richiama a sua volta la previsione dell'art. 37, sopra descritta, quanto all'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 117, comma 5, ed all'art. 120, comma 2, Cost.; al comma 1 precisa che i provvedimenti statali di attuazione degli atti dell'Unione europea in materie di competenza legislativa delle regioni e delle province autonome, adottati al fine di porre rimedio all'eventuale inerzia dei suddetti enti nel dare attuazione ad atti dell'Unione europea, perdono comunque efficacia dalla data di entrata in vigore dei provvedimenti di attuazione di ciascuna regione e provincia autonoma; essi recano l'esplicita indicazione della natura sostitutiva del potere esercitato e del carattere cedevole delle disposizioni in essi contenute¹⁰.

Il D.L. n. 63/2013 richiama espressamente, nel preambolo, l'art. 37 della legge n. 234/2012, e l'esigenza di adempiere – tardivamente – all'obbligo di recepimento della Direttiva n. 2010/31/UE, nonché di porre fine alle procedure di infrazione in corso. In tal modo, deve ritenersi, il legislatore nazionale ha ottemperato alla prescrizione che richiede l'esplicita indicazione del potere sostitutivo esercitato. Non pare dubbio, infatti, che le Regioni (cui spettava la competenza legislativa in materia di legislazione concorrente) siano state inadempienti all'obbligo di recepimento della Direttiva, e di conseguenza non è altresì dubbio che l'intervento del legislatore statale – per la parte che riguarda le materie di legislazione concorrente – abbia

¹⁰ L'espressa previsione di cedevolezza è stata talora ritenuta presupposto di costituzionalità della normativa statale nelle materie di legislazione concorrente (ferma restando la vigenza della legge statale che "invada" le competenze regionali fino alla relativa dichiarazione di incostituzionalità): cfr. Corte cost. 28 giugno 2004, n. 196, in *Riv. not.*, 2004, p. 1487. Per Cons. Stato, Adunanza generale, 25 febbraio 2002, n. 2/02, "La cedevolezza è connessa alla natura esclusivamente collaborativa dell'intervento dello Stato in materie di competenza regionale (arg. anche ex sentenze n. 214/1985 e 192/1987 della Corte Costituzionale). E' quindi necessario che l'atto normativo dello Stato in funzione sostitutiva collaborativa contenga la clausola di cedevolezza".

Come evidenziato da Cons. Stato, sez. per gli atti normativi, 20 dicembre 2004, n. 11942/04, in *Foro it.*, Rep. 2005, voce *Regione*, n. 412, "In materia devoluta alla potestà legislativa concorrente regionale, ex art. 117, 3° comma, cost., ove si debba attuare una direttiva comunitaria, l'intervento sostitutivo dello stato è ammissibile a condizione che: 1) le regioni e le province non abbiano tempestivamente provveduto entro il termine stabilito; 2) siano emanate norme «cedevoli» espressamente destinate a divenire inapplicabili qualora le regioni o le province esercitino il potere loro proprio di attuazione della direttiva, nel rispettivo territorio; 3) sia espresso il parere della conferenza stato-regioni, ex lege 5 giugno 2003 n. 131". Cfr. anche Cons. Stato, sez. per gli atti normativi, 4 aprile 2005, n. 11996/04, in *Foro it.*, Rep. 2005, voce *Regione*, n. 413 ("In sede di attuazione delle direttive comunitarie nelle materie attribuite alle regioni o alle province autonome in via esclusiva o concorrente, il potere sostitutivo attribuito allo stato in caso di inadempimento da parte delle regioni presuppone la possibilità che lo stato possa intervenire in via preventiva adottando una normativa di carattere cedevole e ad efficacia differita alla scadenza dell'obbligo comunitario di attuazione della direttiva nei confronti delle sole regioni inadempienti").

Cfr. anche, in dottrina, RESCIGNO G. U., *Attuazione regionale delle direttive comunitarie e potere sostitutivo dello stato*, in *Regioni*, 2002, p. 729.

avuto luogo, in via d'urgenza a norma degli artt. 37 e 41, comma 2, della legge n. 234/2012, succitati, nell'esercizio del potere sostitutivo sopra descritto.

14. La “cedevolezza” della nuova disciplina statale nelle sole materie di legislazione concorrente e la sorte delle previgenti norme regionali.

Si è visto che nel testo originario del D.L. n. 63/2013 non era contenuta alcuna espressa clausola di cedevolezza, nonostante l'art. 41 della legge n. 234/2012 prescriva la “esplicita indicazione” del “carattere cedevole delle disposizioni” statali in materia di legislazione concorrente. Va tuttavia evidenziato che una tale clausola era già contenuta nel D. Lgs. n. 192/2005, la cui modifica costituiva oggetto del decreto legge. L'art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005 (nel testo originario, inizialmente non modificato dal D.L. n. 63/2013) conteneva infatti una espressa clausola di cedevolezza del seguente tenore: “In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della 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 dal presente decreto e dalla stessa 2002/91/CE”.

Il riferimento espresso alla sola Direttiva n. 2002/91/CE ha fatto sostenere a qualcuno che la “cedevolezza” della disciplina statale sussistesse solo rispetto alle disposizioni regionali attuative di tale direttiva (e non di quella del 2010); si trattava, però, di una conclusione affrettata ed erronea, in quanto, a norma dell'art. 29 della Direttiva n. 2010/31/UE, “la direttiva 2002/91/CE, modificata dal regolamento indicato nell'allegato IV, parte A, è abrogata con effetto dal 1° febbraio 2012, fatti salvi gli obblighi degli Stati membri relativi ai termini di recepimento nel diritto nazionale”, e “i riferimenti alla direttiva 2002/91/CE si intendono fatti alla presente direttiva e si leggono secondo la tavola di concordanza di cui all'allegato V”. Ciò significa che il Governo, nell'emanare il D.L. n. 63/2013, ha potuto evitare di sostituire i numerosi riferimenti alla direttiva del 2002, contenuti nel D. Lgs. n. 192/2005, visto che essi per espressa previsione normativa devono intendersi automaticamente sostituiti con quelli alla direttiva del 2010, la quale peraltro ha operato la “rifusione” delle disposizioni già contenute nella direttiva precedente (v. il 1° “Considerando” della suddetta direttiva del 2010).

Quanto sopra significa, quindi, che le norme del D. Lgs. n. 192/2005, come novellate dal D.L. n. 63/2013, e dei decreti ministeriali applicativi “nelle materie di legislazione concorrente dovevano applicarsi per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma”.

Quid, allora, in relazione alle norme regionali emanate in attuazione della Direttiva 2002/91/CE, che risultino in contrasto con le nuove norme statali introdotte dal D.L. n. 63/2013? Si è visto che quest'ultimo decreto legge contiene sia norme di principio che norme di dettaglio, che a loro volta appartengono sia a

materie di competenza esclusiva dello Stato (tutela dell'ambiente, sicurezza dello Stato, ordinamento civile) che a materie di legislazione concorrente (energia). Si è visto anche che la previsione dell'art. 10 della legge n. 62/1953 (c.d. legge Scelba), che prevede l'abrogazione implicita delle preesistenti norme regionali in contrasto con "principi fondamentali" introdotti da una nuova legge statale, non consente di risolvere il problema delle norme di dettaglio del D.L. n. 63/2013, le quali peraltro risultano spesso indispensabili ai fini dell'attuazione dei nuovi principi (e per tale ragione si è ritenuto che lo Stato – anche nelle materie di legislazione concorrente – possa legiferare anche nel dettaglio, salva la "cedevolezza" di tali norme rispetto a quelle regionali successivamente emanate ¹¹).

La soluzione risiedeva nella disciplina costituzionale e legislativa del potere sostitutivo dello Stato, ex artt. 117, comma 5, e 120, comma 2, Cost.: previsioni, queste, che consentono allo Stato di intervenire dettando norme in "attuazione" ed "esecuzione" delle norme comunitarie. Tale endiadi comporta – come correttamente evidenziato dalla giurisprudenza – che le nuove norme statali, emanate in esercizio del potere sostitutivo, possono legittimamente dettare una disciplina di dettaglio ¹², e proprio

¹¹ Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 6 giugno 2008, n. 2693, in *Foro it.*, Rep. 2008, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 131: "Nelle materie riservate alla competenza legislativa concorrente ai sensi dell'art. 117, 3° comma cost. (quale quella del «governo del territorio», che comprende, tra l'altro, la regolamentazione delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici), la legge statale non deve limitarsi a contenere solo disposizioni di principio, ma può dettare anche una disciplina di dettaglio la quale, peraltro, conserva efficacia solo fino a quando la regione non abbia provveduto ad adeguare la normativa di sua competenza ai principi fondamentali contenuti nella legge dello stato; detto principio, che esprime il carattere della c.d. cedevolezza della normativa statale in materie di competenza regionale, è stato successivamente consacrato nell'art. 1, 2° comma, l. 5 giugno 2003 n. 131, che sancisce proprio l'inapplicabilità delle disposizioni normative statali (di dettaglio) in materie appartenenti alla legislazione concorrente nelle regioni che hanno provveduto ad emanare proprie leggi e a far data dall'entrata in vigore di queste ultime, purché conformi ai principi fondamentali espressamente dettati dallo stato o desumibili dalle leggi statali vigenti e a condizione che l'intervento legislativo regionale sia caratterizzato dalla completezza e dall'autonomia della relativa disciplina, nel senso che quest'ultima dev'essere idonea, da sola, a regolare in maniera compiuta ed esaustiva il pertinente settore dell'ordinamento, e che rispetti i principi fondamentali enunciati dalla legge statale".

¹² Come ha correttamente evidenziato Cons. Stato 11 novembre 2002, n. 1376/2002, in *Foro amm.-Cons. Stato*, 2002, p. 3275, "Il concetto di «attuazione e esecuzione» degli atti dell'Unione europea di cui al 5° comma dell'art. 117 cost., (che legittima l'intervento sostitutivo dello stato nel caso di inerzia delle regioni) va ben al di là del mero recepimento delle norme comunitarie nell'ordinamento italiano e non fa riferimento esclusivo alle norme strettamente necessarie affinché gli atti normativi dell'Unione europea entrino a far parte del nostro sistema normativo, ma si riferisce all'adozione di tutte quelle norme, che regolano, talora anche in dettaglio, la materia oggetto della normativa comunitaria". Pertanto, le norme statali possono "non soltanto supplire all'inerzia delle Regioni, che impedisce il recepimento vero e proprio nell'ordinamento italiano della normativa comunitaria, ma anche dettare quelle norme che, integrando l'attuazione in senso stretto della normativa comunitaria, consentono ai destinatari di adattarsi alle novità che quest'ultima impone agli ordinamenti degli Stati membri dell'Unione europea. Si vuole, in altri termini, non solo l'astratto recepimento della normativa comunitaria, ma che quest'ultima diventi diritto vivente, attraverso quel complesso di norme che ne consentono il recepimento nell'osservanza media da parte dei soggetti, che sono chiamati ad applicarla, onde la mancata presenza di tali norme potrebbe produrre lacune, che lascino ampi spazi a comportamenti elusivi della normativa stessa all'interno della sfera territoriale di validità dell'ordinamento italiano".

Nel medesimo senso, cfr. già con particolare chiarezza – riguardo alla legislazione concorrente – Corte cost., 22 luglio 1985, n. 214, in *Foro it.*, 1986, I, c. 1812: "La legge quadro dello stato, nel dettare i principi fondamentali nelle materie di competenza regionale, vincolanti per le regioni a statuto ordinario ai sensi dell'art. 117 cost. può emanare norme di dettaglio che sostituiscano la vigente legislazione regionale, nelle more dell'adeguamento della legislazione stessa ai principi della

per la loro natura “sostitutiva” esse prevalgono in ogni caso (siano di principio o di dettaglio) sulle previgenti norme regionali in contrasto con il diritto comunitario. La “cedevolezza” vale quindi unicamente nel rapporto con le successive norme regionali che – nelle sole materie di legislazione concorrente – recepiranno in futuro i principi della direttiva comunitaria (non quindi, evidentemente, nel rapporto con le norme regionali preesistenti all’adeguamento). Ed è ovvio che sia così, altrimenti verrebbe vanificata l’essenza stessa del potere sostitutivo, e si consentirebbe alle norme regionali contrastanti con il diritto comunitario di perpetuare la violazione del diritto comunitario, nonostante l’adempimento sostitutivo degli organi statali.

Riassuntivamente quindi, alla luce delle previsioni costituzionali, della legge n. 234/2012 e dell’art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005, letto alla luce dell’art. 29, par. 2, della Direttiva 2010/31/UE, e sulla base del testo originario del d.l. n. 63/2013:

1) - nelle materie di legislazione concorrente (energia, urbanistica), le norme nazionali di dettaglio, contenute nel nuovo testo del D. Lgs. n. 192/2005, e nella relativa normativa di attuazione, dovevano applicarsi per le regioni (e per le province autonome), che non avessero ancora provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE, fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione (e provincia autonoma), e perderanno efficacia con l’emanazione di tali norme regionali;

2) - nelle materie di legislazione esclusiva di competenza dello Stato (ordinamento civile, ambiente, sicurezza), le norme nazionali – sia di principio che di dettaglio – prevalevano invece in ogni caso sulle eventuali norme regionali difformi;

3) - stante l’intreccio, di fatto non dipanabile, tra materie appartenenti alla competenza legislativa dello Stato e materie di legislazione concorrente, e nella pratica impossibilità di individuare quali tra esse sia prevalente, i conflitti tra legge statale sopravvenuta e leggi regionali dovevano essere risolti secondo il principio della leale collaborazione; in caso di violazione, comunque la relativa risoluzione sarà di competenza della Corte costituzionale;

4) – le norme del D.L. n. 63/2013, essendo state emanate nell’esercizio del potere sostitutivo dello Stato (per inadempienza delle regioni e province autonome all’obbligo di adeguare la propria legislazione alla Direttiva n. 2010/31/UE), in quanto norme di “attuazione” ed “esecuzione” della normativa comunitaria anche nel dettaglio, prevalevano sulle previgenti norme regionali con esse incompatibili, ed era sul punto indifferente che si trattasse di norme di principio o di norme di dettaglio;

legge statale. *Né la legge dello Stato deve essere necessariamente limitata a disposizioni di principio, essendo invece consentito l’inserimento anche di norme puntuali di dettaglio*, le quali sono efficaci soltanto per il tempo in cui la regione non abbia provveduto ad adeguare la normativa di sua competenza ai nuovi principi dettati dal Parlamento. *La pretesa di una parte della dottrina, secondo cui nell’ipotesi prospettata la precedente normativa regionale impedirebbe allo Stato di integrare la legislazione di principio con quella di dettaglio, non può essere seguita dalla Corte. Con essa, infatti, si perverrebbe all’assurdo risultato che la preesistente legislazione regionale, in difetto del necessario adeguamento a quella statale successiva, vanificherebbe in realtà quest’ultima, i cui (nuovi) principi resterebbero senza effettiva applicazione, sicché risulterebbe compromessa l’intera regolamentazione della materia alla quale essi si riferiscono*: situazione questa che sicuramente si sarebbe verificata nella fattispecie, dato che la legge impugnata ha profondamente innovato, mediante disposizioni dirette ad eliminare i gravi inconvenienti in precedenza verificatisi e ispirate quindi a criteri profondamente diversi”.

In dottrina, cfr. BASSANI, *La Plenaria sulla cedevolezza delle norme regionali previgenti in contrasto con il T.U. edilizia (nota a Cons. Stato 7 aprile 2008, n. 2)*, in *Urbanistica e appalti*, 2008, p. 745.

5) – per effetto del futuro recepimento della Direttiva n. 2010/31/UE da parte delle regioni e province autonome, occorrerà distinguere, ove possibile, tra materie di legislazione concorrente e materie di competenza esclusiva dello Stato. Riguardo alle prime, la nuova normativa regionale di dettaglio (i cui margini di autonomia si sono, peraltro, notevolmente ristretti per effetto del D.L. n. 63/2013) prevarrà su quella del D. Lgs. n. 192/2005, mentre i principi fondamentali dettati dalla legislazione nazionale troveranno, invece, applicazione anche successivamente al recepimento da parte delle regioni e province autonome. Riguardo, invece, alle materie di competenza esclusiva statale, continueranno a trovare applicazione le norme nazionali. Anche in questo caso, nell'impossibilità di distinguere in relazione alle singole norme regionali di quale materia si tratti, e supponendo che una regione, illegittimamente, detti norme in tali materie (ordinamento civile, ambiente), le future norme regionali saranno comunque vincolanti per tutti gli operatori giuridici, fino alla eventuale declaratoria di incostituzionalità da parte della Consulta.

Con la modifica dell'art. 17 del d. lgs. n. 192/2005, da parte della legge n. 90/2013, la situazione è cambiata, come già evidenziato. Il legislatore ha voluto, con tutta evidenza, sanare la situazione che si era venuta a creare, posto che i tentativi interpretativi di “far salve” le norme regionali emanate in attuazione della Direttiva comunitaria del 2002, ma non ancora adeguate alla nuova Direttiva del 2010, non apparivano convincenti in base alle previsioni del d.l. n. 63/2013¹³. Oggi, l'ultimo periodo dell'art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005, in relazione alla “clausola di cedevolezza”, stabilisce espressamente che “*sono fatte salve, in ogni caso, le norme di attuazione delle regioni e delle province autonome che, alla data di entrata in vigore della normativa statale di attuazione, abbiano già provveduto al recepimento*”. La salvezza “in ogni caso” delle norme attuative regionali implica quindi, logicamente, l'idoneità degli attestati di prestazione energetica ad esse conformi, ancorché redatti successivamente all'entrata in vigore del d.l. n. 63/2013.

15. Le norme statali applicabili nelle regioni che hanno già legiferato in materia di certificazione energetica.

Quanto sopra vale a risolvere il problema del conflitto tra legge statale e leggi regionali in linea di principio. Occorre, però, esaminare una per una le disposizioni regionali preesistenti, al fine di verificare la loro compatibilità o meno con le nuove norme statali introdotte dal D.L. n. 63/2013. Non sorge alcun conflitto, infatti, nell'ipotesi in cui le norme regionali previgenti siano compatibili con la nuova disciplina statale (e con quella comunitaria da questa attuata).

Trovano applicazione anche nelle regioni che hanno già legiferato in attuazione della direttiva 2002/91/CE:

- 1) - l'obbligo di indicare negli annunci commerciali l'indice di prestazione energetica dell'edificio;
- 2) - l'obbligo del proprietario di mettere a disposizione l'APE sin dall'inizio delle trattative per la vendita o locazione dell'edificio;
- 3) - l'obbligo del promittente venditore di consegna dell'APE al promissario acquirente;

¹³ In base all'interpretazione proposta da alcune regioni (Lombardia, Piemonte), e dalla circolare n. 12976 del 25 giugno 2013 del Ministero dello Sviluppo economico, le modalità di calcolo conformi alle norme attuative regionali già emanate avrebbero trovato in ogni caso applicazione ai fini della redazione degli attestati, anche nelle more del relativo adeguamento alla Direttiva del 2010.

4) - l'obbligo di inserire nei contratti di vendita o locazione la clausola che dia atto del ricevimento delle informazioni e della documentazione, comprensiva dell'APE, da parte dell'acquirente o conduttore;

5) - le nuove norme sulla durata temporale dell'APE e sulla decadenza per mancata effettuazione delle operazioni di controllo.

16. Problemi di coordinamento, dubbi e questioni interpretative aperte.

A fronte del nuovo testo dell'art. 17 del d. lgs. n. 192/2005, non sembra dubbio che le linee guida regionali per la redazione degli attestati, come pure i modelli di attestato approvati dalle norme regionali (legislative o regolamentari) continuino a trovare applicazione, fino all'emanazione di nuove norme regionali che recepiscano la Direttiva n. 2010/31/UE. Lo stesso dicasi per le norme tecniche e le modalità di calcolo; del resto, la stessa Direttiva del 2010 fa salve le norme regionali in relazione alle metodologie di calcolo (il 9° "Considerando", l'art. 3 e il n. 2 dell'Allegato 1).

Non sembra dubbia pure la vigenza delle norme regionali che individuano tipologie di fabbricati o fattispecie negoziali esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (es., vendita di quote di proprietà in alcune regioni, come la Lombardia): sotto questo profilo, infatti, la Direttiva del 2010 non reca alcuna previsione innovativa rispetto a quanto disposto dalla Direttiva del 2002, e non vi è stato quindi alcun recepimento ed esercizio di potere sostitutivo da parte dello Stato.

Continuano ad applicarsi, ancora, le norme regionali relative all'individuazione dei requisiti dei professionisti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica¹⁴ ed alla relativa formazione, le norme relative a controlli, verifiche ed ispezioni, quelle riguardanti l'inserimento degli attestati nei sistemi informatici regionali, eventuali ulteriori obblighi informativi e di comunicazione agli organi regionali competenti, eventuali obblighi di allegazione dell'attestato agli atti traslativi, ed in genere ogni norma regionale che non sia incompatibile con la nuova normativa statale e comunitaria.

Con particolar riguardo all'obbligo di allegazione, e ad altri eventuali profili di disciplina riguardanti la contrattazione tra privati, è possibile che alcune norme regionali oggi vigenti risultino emanate in violazione del riparto costituzionale delle competenze legislative (riguardando la materia dell'"ordinamento civile", di competenza esclusiva statale); ciò non incide, peraltro, sulla loro attuale cogenza, salva una eventuale futura pronuncia di incostituzionalità.

In definitiva, a fronte di norme regionali che contemplano l'obbligo di allegazione, quest'ultima dovrà avere ad oggetto l'attestato redatto in base alla modulistica e alle metodologie di calcolo previste dalla stessa legislazione regionale¹⁵ (e in base ai *software* conformi ai regolamenti regionali).

¹⁴ Cfr. sul punto Corte cost. 20 aprile 2012, n. 102, in *Giur. cost.*, 2012, p. 1414.

¹⁵ Anche la Direttiva 2010/31/UE (cfr. il 9° "Considerando", l'art. 3 e il n. 2 dell'Allegato 1) consente che le metodologie di calcolo siano stabilite dalla normativa regionale, e quindi sul punto le norme regionali non sono incompatibili con la nuova disciplina dettata dal D.L. n. 63/2013).

Recita sul punto il periodo finale la Circ. Min. sviluppo economico 25 giugno 2013, n. 12976: "Pertanto, fino all'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, in forza dell'articolo 17

Con riferimento alle sanzioni, pur prevalendo tendenzialmente la nuova disciplina nazionale, la questione è, in pratica, più complessa. Vi sono alcune normative regionali che non hanno introdotto sanzioni; altre hanno dettato specifiche norme sanzionatorie di tipo pecuniario (Piemonte); altre prevedono sanzioni di natura diversa, come il “declassamento” in classe G (Toscana), la sospensione dall’albo per il certificatore (Piemonte). Tali sistemi sanzionatori regionali sono, evidentemente, disomogenei rispetto a quello nazionale, e in alcuni casi meno rigorosi (alcune fattispecie non sono, ad esempio, contemplate dalle norme regionali). Sul punto, la Direttiva 2010/31/UE dispone soltanto, all’art. 27, che “Gli Stati membri stabiliscono le norme sulle sanzioni applicabili alle violazioni delle disposizioni nazionali adottate in forza della presente direttiva e adottano tutte le misure necessarie a garantirne l’attuazione. Le sanzioni previste devono essere effettive, proporzionate e dissuasive”. Nulla si dice in ordine ad una differenziazione delle sanzioni a livello regionale, mentre la stessa Direttiva menziona espressamente i livelli regionali, laddove ha voluto coinvolgerli (cfr., ad esempio, il 9° “Considerando”, l’art. 3 e il n. 2 dell’Allegato 1 quanto alle metodologie di calcolo; il 28° “Considerando” e l’art. 21 quanto alla consultazione per l’attuazione della direttiva; l’art. 9, comma 3, lett. a), quanto agli edifici ad energia quasi zero; l’art. 10, comma 4, quanto ai programmi di sostegno per l’efficienza energetica; l’art. 20, comma 4, quanto ai servizi di informazione). A ciò si aggiunga che non appare ragionevole “miscelare” tra loro diverse previsioni sanzionatorie, se riferite alla violazione di obblighi previsti sia dalle norme statali che da quelle regionali (applicando, ad esempio, ad una violazione la disciplina regionale, se esistente, ed ad un’altra violazione, non contemplata dalle norme regionali, la legge statale). Se a tutto ciò si aggiungono le considerazioni generali suesposte, relativamente alla natura ed agli effetti dell’intervento sostitutivo dello Stato, ed alla prevalenza in tal caso delle norme statali su quelle regionali previgenti, la conclusione che ne discende è che con il D.L. n. 63/2013 sono state tacitamente abrogate le previsioni sanzionatorie contenute nelle leggi regionali anteriori, comminate per la violazione di obblighi ora sanzionati anche dalle norme statali, che appaiano incompatibili con le nuove previsioni statali¹⁶. Di conseguenza, a partire dal 6 giugno 2013:

a) – in caso di duplicazione di sanzioni (a livello statale e regionale) a fronte di una medesima infrazione, che comporti violazione di obblighi previsti sia dalla legge statale che da quella regionale, le uniche sanzioni applicabili per la violazione delle disposizioni in materia di certificazione energetica devono ritenersi quelle previste dall’art. 15 del D. Lgs. n. 192/2005 (a prescindere dal fatto che siano più o meno rigorose rispetto a quelle previste dalla legge regionale);

b) – se, a fronte di una medesima infrazione, la norma statale e quella regionale prevedono sanzioni di natura diversa e tra loro compatibili (ad es., sanzione pecuniaria e sanzione disciplinare per il certificatore, o perdita di validità dell’attestato redatto senza l’osservanza dei prescritti criteri), deve ritenersi che da tale compatibilità discenda il cumulo delle rispettive sanzioni;

del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia”.

¹⁶ Per la sopravvivenza di normative sanzionatorie regionali, compatibili con la sopravvenuta normativa nazionale, cfr. Cass. 22 aprile 2005, n. 8511, in *Foro it.*, Rep. 2005, voce *Sicilia*, n. 37. Per l’abrogazione delle norme sanzionatorie regionali incompatibili, cfr. Cass. 8 agosto 1988, n. 4872, in *Foro it.*, Rep. 1988, voce *Caccia*, n. 16; Cass. 12 luglio 1986, n. 4512, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Contravvenzione, depenalizzazione e sanzioni amm.ve.*, n. 19.

c) – in caso di violazione di obblighi previsti dalla sola legge regionale, continuano a trovare applicazione le sanzioni da questa comminate;

d) – nel caso, in particolare, in cui una legge regionale imponga l'allegazione dell'attestato, a fronte del mero obbligo di consegna previsto dalla legge nazionale, è dubbio se debba valorizzarsi l'equivalenza “funzionale” dei due obblighi (con la conseguenza che le sanzioni previste per la mancata allegazione siano “assorbite” da quelle contemplate dalla legge nazionale per il caso di mancata consegna del medesimo attestato), ovvero se trovino autonomamente applicazione le sanzioni per omessa consegna e quelle per omessa allegazione.

Gli esempi sopra descritti danno un'idea solo parziale di come la sovrapposizione di due normative, rispettivamente statale e regionale, di diversa origine e ciascuna caratterizzata da un proprio impianto sistematico, ponga una serie rilevante di problemi (che solo l'analisi casistica potrà contribuire con il tempo a sviscerare). Vi è da augurarsi che i legislatori regionali agiscano tempestivamente al fine di recepire le nuove previsioni della Direttiva 2010/31/UE e del D.L. n. 63/2013, ottemperando al principio di leale collaborazione e coordinando i rispettivi interventi in modo da armonizzare il più possibile le normative territoriali con quella nazionale.

17. La legislazione della Regione Piemonte.

La normativa regionale piemontese, a partire dalla legge n. 13/2007 ed ai successivi provvedimenti attuativi (ora abrogati dall'art. 42 della legge regionale n. 3/2015) è stata commentata in PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale e delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in *Notariato*, 2008, p. 82, ed in www.gaetanopirelli.it.

La situazione attuale in Piemonte è caratterizzata dall'applicazione della normativa nazionale, salvi gli specifici aspetti disciplinati dalla D.G.R. 21 settembre 2015, n. 14-2119, i quali soltanto sono disciplinati dalle norme regionali.

Quanto ai provvedimenti successivi, gli stessi sono elencati di seguito in ordine cronologico.

Normativa recente della Regione Piemonte.

- *Legge 4 maggio 2012, n. 5* (in B.U. n. 18 del 3.5.2012 – Suppl. ord. n. 1 del 4.5.2012) - Legge finanziaria per l'anno 2012.

L'art. 29 ha modificato l'art. 20 della legge regionale n. 13/2007, prevedendo – oltre a sanzioni a carico del certificatore – l'invalidità dell'attestato di certificazione energetica rilasciato senza il rispetto dei criteri o delle metodologie di cui all'art. 5 della medesima legge n. 13/2007. L'invalidità è registrata dal sistema informativo di certificazione energetica degli edifici. In tali casi il certificatore, entro novanta giorni dalla conclusione del procedimento sanzionatorio è tenuto a redigere un nuovo attestato di certificazione energetica e a darne informazione al proprietario dell'immobile.

- *D.G.R. 4 febbraio 2014, n. 17-7073* (in B.U. n. 7 del 13.2.2014) – Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge n. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al D.P.R. n. 75/2013. Modifica della Delib.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965 e s.m.i.

Con il suindicato provvedimento è stato disposto, nelle more della revisione della L.R. 13/2007 in materia di rendimento energetico in edilizia, al fine di procedere ad un adeguamento alla normativa nazionale:

- di modificare, la denominazione dell'Attestato di Certificazione energetica in "Attestato di Prestazione Energetica", in modo da uniformare la terminologia di riferimento utilizzata in ambito nazionale;

- di osservare i criteri dettati dal D.P.R. 75/2013 in sede di accreditamento dei corsi di formazione per i tecnici a cui è demandata l'attività di valutazione della prestazione energetica degli edifici;

- di modificare la Delib.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, la Delib.G.R. 20 ottobre 2009, n. 1-12374 e la Delib.G.R. 19 luglio 2010, n. 11-330, ai sensi dei punti precedenti.

- Legge 11 marzo 2015, n. 3, Articoli da 39 a 42 (in Suppl. ord. n. 2 al B.U. n. 10 del 12.3.2015) – Disposizioni regionali in materia di semplificazione.

In particolare, a norma dell'art. 41, comma 1, "le sanzioni in materia di energia prevista dalla normativa nazionale sono applicate dai soggetti individuati con apposito provvedimento della Giunta regionale". Ai sensi dei commi 2-ter e 2-quater dello stesso art. 41, "Per l'accertamento delle violazioni e per l'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla legge 689/1981. Le sanzioni di cui al comma 2-bis sono irrogate ed introitate dalla Regione".

L'art. 42 della legge n. 3/2015 ha abrogato la legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). Le disposizioni di cui di cui agli articoli 39, 40 e 41 entrano in vigore contestualmente alla pubblicazione dei provvedimenti della Giunta regionale. Fino a tale data continua ad applicarsi la Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 43-11965, in materia di certificazione energetica degli edifici (come da ultimo modificata dalla D.G.R. 4 febbraio 2014, n. 17-7073).

- D.G.R. 21 settembre 2015, n. 14-2119 (in B.U. n. 38 del 24.9.2015) – Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., del D.P.R. n. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 del Ministro dello sviluppo economico - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della L.R. n. 3/2015.

Con il suddetto Provvedimento sono state approvate le nuove disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici, contenute nell'Allegato "A" allo stesso, in vigore dal 1° ottobre 2015; con tale decorrenza sono cessati gli effetti della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, e successive modificazioni. La D.G.R. del 21 settembre 2015, in particolare, disciplina l'elenco regionale dei soggetti abilitati al rilascio dell'APE, i corsi di formazione ed aggiornamento, gli aspetti metodologici ed operativi per la redazione dell'APE, alcuni aspetti del sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE), la targa di efficienza energetica, le norme sui controlli.

Con la precisazione che per tutto quanto ivi non disposto, si applicano le Linee guida nazionali, di cui al D.M. 26 giugno 2015. Sono, in particolare, regolati dalle norme nazionali, tra l'altro: gli obblighi di informazione, consegna e allegazione e le relative sanzioni; la forma ed il contenuto dell'APE, ed il relativo modello; l'individuazione dei fabbricati esclusi dall'obbligo di allegazione.

È previsto l'accesso dei notai al Sistema informativo regionale (SIPEE), al fine di espletare i loro compiti in occasione di compravendite di immobili, di effettuare delle ricerche e di scaricare l'originale dell'attestato con la relativa ricevuta di invio.

– [D.G.R. 28 settembre 2018, n. 32-7605](#) (in B.U.R. n. 40 del 4.10.2018) – [L.R. n. 3/2015, art. 39, c. 1, lettere c\), g\) e l\)](#). Approvazione delle nuove disposizioni in materia di catasto, accertamenti e ispezioni degli impianti termici e obblighi di comunicazione in capo ai distributori di combustibile per gli impianti termici. Revoca della Delib.G.R. 6 ottobre 2014, n. 13-381 e s.m.i., della Delib.G.R. 25 maggio 2015, n. 17-1466 e della Delib.G.R. 29 dicembre 2015, n. 23-2724.

18. Rassegna delle altre normative regionali.

Di seguito viene effettuata una rassegna dei provvedimenti normativi regionali in materia di certificazione energetica; con la precisazione che i provvedimenti segnalati sono *elencati in ordine cronologico (a partire dai meno recenti, alcuni dei quali risultano oggi abrogati)*; e che quindi *occorre esaminarne distintamente il contenuto al fine di verificare la disciplina attualmente vigente nelle singole regioni*.

1) – Regione Abruzzo.

– [D.G.R. 5 agosto 2013, n. 567](#) (in B.U. n. 34 del 5.9.2013) – Disposizioni in materia di Certificazione Energetica degli edifici nel territorio della Regione Abruzzo.

Con la deliberazione succitata, in attuazione della D.G.R. n. 149 del 12 marzo 2012, è stato adottato, con decorrenza dal 1° settembre 2013, il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Abruzzo, con accesso tramite internet, realizzato da Enea, quale sistema idoneo alla trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica, che costituisce la procedura di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.M. 26 giugno 2009. La procedura sopra indicata costituisce la procedura di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica prevista dal D.M. 26 giugno 2009 ed è l'unica ammessa nella Regione Abruzzo.

2) – Regione Calabria.

– [Legge 4 novembre 2011, n. 41](#) (in B.U. n. 20 del 2.11.2011, S.S. 11 novembre 2011, n. 3) – Norme per l'abitare sostenibile.

A norma dell'art. 9, la certificazione di sostenibilità degli edifici, ivi disciplinata, ricomprende la certificazione energetica obbligatoria.

– [Regolamento regionale 6 aprile 2017, n. 7](#) (in B.U.R. n. 32 del 7.4.2017) – Modifiche al Reg. reg. 16 dicembre 2016, n. 19 (Sistema per la certificazione di sostenibilità energetica e ambientale degli interventi edilizi e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità energetico e ambientale degli edifici).

Le procedure relative al rilascio del certificato di sostenibilità energetico e ambientale sono indicate nell'art. 7 del Disciplinare Tecnico della legge regionale 4 novembre 2011, n. 41, approvato con la Delib.G.R. n. 521 del 16 dicembre 2016 e successive modifiche ed integrazioni.

3) – Regione Campania:

– [L.R. 20 novembre 2018, n. 39](#) (in B.U.R. n. 86 del 21.11.2018) – Norme in materia di impianti termici e di certificazione energetica degli edifici.

In particolare, la materia degli attestati di prestazione energetica è disciplinata dagli artt. 22 e 23. L'accertamento delle sanzioni è disciplinato dall'art. 27, e le norme transitorie sono contenute nell'art. 28.

4) – Regione Emilia Romagna:

- *Deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 marzo 2008, n. 156* (in B.U. n. 47 del 25.3.2008), adottata su proposta della Giunta regionale in data 16 novembre 2007, n. 1730, in vigore dal 1° luglio 2008.

Ai sensi dell'art. 5 del suddetto provvedimento, l'attestato deve essere allegato agli atti traslativi a titolo oneroso (art. 5.5.). Gli obblighi di dotazione ed allegazione – per i limitati effetti previsti dalla legge regionale, e quindi nei limiti di competenza della stessa, salva la normativa nazionale per ciò che concerne la decorrenza degli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato all'acquirente – hanno le seguenti scadenze temporali:

a) a decorrere dal 1° luglio 2008, per gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile, con esclusione delle singole unità immobiliari;

b) a decorrere dal 1° luglio 2009, per le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

Con *Deliberazione della Giunta regionale n. 1050 del 7 luglio 2008* (in B.U.R. n. 124 del 21.7.2008) è stato disciplinato il sistema di accreditamento dei soggetti preposti alla certificazione energetica degli edifici.

Con *Deliberazione della Giunta regionale 28 ottobre 2008, n. 1754* (in B.U.R. n. 194 del 19.11.2008), sono state emanate disposizioni per la formazione del Certificatore energetico in edilizia in attuazione della Delib.Ass.Legisl. n. 156/2008.

A norma di quest'ultimo provvedimento, fino al 31 dicembre 2008 l'attestato di certificazione energetica e l'attestato di qualificazione energetica avevano la medesima efficacia ai fini del rispetto delle disposizioni di cui alla Delib.Ass.Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 in materia di certificazione energetica degli edifici. A partire dal 1° gennaio 2009, quindi, può essere rilasciato unicamente l'attestato di certificazione energetica.

- *Deliberazione Giunta regionale 21 settembre 2009, n. 1390* – Modifica agli allegati tecnici della Delib.Ass.Legisl. n. 156/2008 recante "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (in B.U.R. n. 171 del 7.10.2009).

- *Deliberazione Assemblea legislativa 6 ottobre 2009, n. 255* – Modifica alla Delib.Ass.Legisl. n. 156/2008 recante "Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (Proposta della Giunta regionale in data 27 luglio 2009, n. 1190) (in B.U.R. n. 178 del 21.10.2009).

- *Deliberazione della Giunta Regionale in data 20 settembre 2010, n. 1362* (in B.U. n. 126 del 30 settembre 2010), in vigore dal 1° ottobre 2010 - Modifica degli allegati di cui alla parte seconda della Deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 156/2008.

- *Deliberazione della Giunta Regionale in data 26 settembre 2011, n. 1366* (in B.U. n. 151 del 6.10.2011) – Proposta di Modifica della Parte seconda - Allegati – della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 156/2008.

- *D.G.R. 24 giugno 2013, n. 832* (in B.U. n. 197 del 17.7.2013) – Modifica degli Allegati 1 e 15 della Delib. Ass. Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 - Parte seconda - Allegati.

Vi si trova precisato, tra l'altro, quanto agli edifici per cui non è necessaria la certificazione energetica, che – a titolo esemplificativo e non esaustivo – sono esclusi dalla applicazione del presente Atto, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box,

cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà: *a)* i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà; *b)* immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Per specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria si rinvia all'allegato 6.

Quanto all'ambito degli atti di trasferimento a titolo oneroso, a cui trova applicazione la normativa in tema di certificazione energetica, si precisa che devono intendersi esclusi dalla definizione, anche se aventi ad oggetto immobili assoggettati alla disciplina in materia di certificazione energetica:

a) i seguenti atti e provvedimenti:

- divisioni con o senza conguaglio;

- conferimenti in società;

- fusioni e scissioni societarie;

- sentenze dell'autorità giudiziaria;

- atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione;

- provvedimenti dell'autorità giudiziaria relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi;

- verbali di separazione personale fra coniugi;

b) i seguenti atti, a condizione che l'acquirente dichiari, nell'atto stesso, di essere già in possesso delle informazioni sul rendimento energetico dell'edificio:

- atti di trasferimento ad un soggetto che sia già titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sull'immobile;

- atti di trasferimento fra coniugi e fra parenti in linea retta o affini di primo grado;

- atti di trasferimento relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi, purché derivanti da accordi assunti dai coniugi in sede giudiziaria, intendendosi per tale anche il verbale di separazione consensuale.

- D.G.R. 7 aprile 2014, n. 453 (in B.U. n. 119 del 23.4.2014) – Modifica dei criteri di riconoscimento dei soggetti cui affidare la certificazione energetica degli edifici: modifiche alla Delib.Ass.Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici - Parte prima - Disposizioni generali" e s.m.i., nonché alla Delib.G.R. n. 1754/2008 e alla Delib.G.R. n. 429/2012 e ai successivi provvedimenti.

- Legge 27 giugno 2014, n. 7 (in B.U. n. 183 del 27.6.2014) – Attuazione di direttive europee in materia di promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

prestazione energetica nell'edilizia ed efficienza energetica. Modifiche alla legge regionale 23 dicembre 2004, n. 26 (Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia).

- *D.G.R. 13 ottobre 2014, n. 1577* (in B.U. n. 305 del 20.10.2014) – Modifiche alle disposizioni in materia di prestazione energetica degli edifici di cui agli Allegati 1, 2 e 3 della Delib.Ass.Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 e s.m.

- *D.G.R. 27 febbraio 2015, n. 181* (in B.U. n. 62 del 25.3.2015) – Rettifica della Delib.G.R. 13 ottobre 2014, n. 1577 riportante "Modifiche alle disposizioni in materia di prestazione energetica degli edifici di cui agli allegati 1, 2 e 3 della Delib.Ass.Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 e s.m.".

- *D.G.R. 7 settembre 2015, n. 1275* (in B.U. n. 237 del 10.9.2015) – Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici (certificazione energetica) (art.25-ter L.R. n. 26/2004 e s.m.).

Il Provvedimento disciplina, all'Allegato "A" e con effetto dal 1° ottobre 2015, la nuova attestazione di prestazione energetica degli edifici. Si prescrive, tra l'altro, che:

- in caso di vendita o locazione di un edificio o unità immobiliare il proprietario dell'immobile è inoltre tenuto a rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica, in originale o in copia autenticata, al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e a consegnarlo alla fine delle medesime;

- in caso di vendita o locazione di un edificio o unità immobiliare prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della prestazione energetica attesa sulla base dei dati di progetto, esplicitamente evidenziandola come tale, e produce l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla data di richiesta di rilascio del certificato di agibilità di cui all'art. 23 della L.R. n. 15/2013;

- nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette alle sanzioni previste dalla legge vigente;

- L'Attestato di Prestazione energetica redatto da un soggetto certificatore accreditato assume piena validità a seguito della sua registrazione nell'ambito del sistema di certificazione energetica regionale.

- *D.G.R. 24 ottobre 2016, n. 1715* (in B.U.R. n. 329 del 3.11.2016) – Modifiche all'«Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici» di cui alla Delib.G.R. 20 luglio 2015, n. 967.

5) – Regione Friuli Venezia Giulia:

- *Legge 29 dicembre 2011 n. 18* (in Suppl. ord. n. 1 al B.U. n. 1 del 4.1.2012), articolo 2, comma 127, con effetto dal 1° gennaio 2012.

Il suddetto articolo ha abrogato le lettere *a)* e *b)* del comma 2 dell'art. 1-bis della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23, ove si prevedeva, tra l'altro, che nei casi di trasferimento a titolo oneroso la certificazione VEA di sostenibilità energetico ambientale degli edifici prevista dall'articolo 6-bis, doveva essere presentata dal soggetto alienante, in originale o in copia conforme all'originale, in sede di stipula

dell'atto di trasferimento dell'immobile. In conseguenza dell'abrogazione, pertanto, è venuto meno l'obbligo di presentazione di detta certificazione VEA all'atto della stipula.

- *Legge 23 febbraio 2007, n. 5* (in B.U. n. 9 del 28.2.2007), articolo 39.

- *Deliberazione Giunta regionale 24 settembre 2009, n. 2116* – L.R. n. 23/2005, art. 6, comma 1 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile), che istituisce il “Protocollo regionale per la valutazione della qualità energetica e ambientale di un edificio” quale strumento attuativo di cui si dota la Regione per disciplinare la valutazione del livello di sostenibilità degli interventi edilizi: approvazione del “Protocollo regionale VEA per la valutazione della qualità energetica e ambientale degli edifici”. Approvazione definitiva (in B.U.R. n. 40 del 7.10.2009, suppl. ord. n. 21 del 12.10.2009).

- *Decreto Pres. Reg. 1 ottobre 2009, n. 0274/Pres* – Regolamento recante procedure per la certificazione VEA di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, di cui all'articolo 6-bis della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23, “Disposizioni in materia di edilizia sostenibile” (in B.U.R. n. 40 del 7.10.2009, suppl. ord. n. 21 del 12.10.2009).

L'art. 8 di detto decreto dispone:

“1. In attuazione dell'articolo 6-bis, comma 3, lett. a), della legge regionale n. 23/2005, la certificazione VEA sostituisce gli attestati di qualificazione energetica e di certificazione energetica degli edifici, previsti dal decreto legislativo 192/2005:

- a) dal 1° gennaio 2010 per gli edifici pubblici e ad uso pubblico;
- b) dal 1° giugno 2010 per gli altri edifici”.

- *Decreto del Presidente della Regione 25 agosto 2010, n. 0199/Pres.* (in B.U. 8.9.2010, n. 36), in vigore dal 9 settembre 2010. – Regolamento recante il sistema di accreditamento dei soggetti abilitati alla certificazione VEA di cui all'articolo 1-bis della legge regionale n. 23/2005 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile) e modifiche al Regolamento recante le procedure per la certificazione VEA emanato con D.P. Reg. n. 0274/Pres. del 2009.

- *Legge regionale 21 ottobre 2010, n. 17* (in B.U. n. 43 del 27.10.2010) – Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2010.

L'art. 79 della legge n. 17/2010 ha sostituito l'art. 1-bis della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23, il cui comma 5 dispone quanto segue:

“Nei casi in cui il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) prevede la certificazione energetica degli edifici la stessa è sostituita dalla certificazione VEA”.

L'art. 84 della legge n. 17/2010 ha modificato l'art. 6-bis della legge regionale n. 23/2005; in particolare, i nuovi commi 3, 4 e 5 di quest'ultimo articolo dispongono quanto segue:

“La certificazione VEA comprende:

- a) la certificazione energetica degli edifici di cui al decreto legislativo 192/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- b) la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici.

4. Gli edifici e le unità immobiliari soggetti alla presente legge sono dotati di certificazione VEA rilasciata dai soggetti individuati ai sensi del regolamento di cui all'articolo 1-bis, comma 6. La certificazione VEA sostituisce e completa la certificazione energetica e la qualificazione energetica degli edifici, previste dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche e integrazioni.

5. Gli attestati di certificazione energetica, emessi secondo la normativa nazionale prima dell'entrata in vigore della certificazione VEA, sono sostituiti da tale certificazione solo nei casi previsti dall'articolo 1-bis”.

– [L.R. 6 febbraio 2018, n. 3](#) (in B.U.R. n. 7 del 14.2.2018) – Norme urgenti in materia di ambiente, di energia, di infrastrutture e di contabilità.

A norma dell'art. 13, «*Al fine di alimentare il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE), istituito ai sensi dell'articolo 6 del decreto ministeriale 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009– Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), dal 1° marzo 2018, sul territorio regionale, gli attestati di prestazione energetica degli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), sono esclusivamente depositati sul registro telematico della Regione ai sensi dell'articolo 4, comma 5, del decreto ministeriale 26 giugno 2015*».

6) – Regione Lazio:

- Legge 27 maggio 2008, n. 6 (in B.U. n. 21 del 7.6.2008), articolo 9.

- Deliberazione Giunta Regionale 5 febbraio 2010, n. 72 (in Suppl. ord. n. 60 al B.U.R. n. 10 del 13.3.2010) – Legge regionale 27 maggio 2008, n. 6. Presa d'atto del documento denominato Schema di Regolamento regionale «Sistema per la Certificazione di sostenibilità ambientale degli interventi di bioedilizia e l'accreditamento dei soggetti certificatori».

- Regolamento regionale 23 aprile 2012, n. 6 (in B.U. n. 17 del 7.5.2012) - Sistema per la certificazione di sostenibilità energetico-ambientale degli interventi di bioedilizia e per l'accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio del certificato di sostenibilità energetico-ambientale.

A norma dell'art. 3, la certificazione della sostenibilità ambientale degli interventi di bioedilizia è a carattere volontario, ma se redatta ricomprende la certificazione energetica obbligatoria.

- D.G.R. 7 giugno 2016, n. 308 (in B.U.R. n. 48 del 16.6.2016) – Approvazione delle «Linee guida» e dello «Standard formativo» per l'effettuazione dei corsi di formazione per «Tecnici abilitati alla Certificazione Energetica degli Edifici», preposti al rilascio dell'Attestazione della Prestazione Energetica degli Edifici (APE), ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75, come modificato dalla legge 21 febbraio 2014 n. 9 e sulla base del Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015 che approva le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

– D.G.R. 4 agosto 2016, n. 509 (in B.U.R. n. 72 del giorno 8.9.2016) – Adozione del Sistema Informativo per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Lazio, denominato SIAPE Lazio.

– [Det. Reg. 5 aprile 2018, n. G04371](#) (in B.U.R. n. 29 del 10.4.2018) – Attuazione della Delib.G.R. n. 824 del 6 dicembre 2017 recante «Avvio del Sistema Informativo per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici nel territorio della Regione Lazio e istituzione dell'Elenco regionale dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica» – Avviso pubblico recante avvio della fase a regime del Sistema Informativo APE Lazio e cessazione della validità di trasmissione via PEC degli Attestati di Prestazione Energetica.

«*Avvio della fase a regime del Sistema Informativo Ape Lazio e cessazione della validità di trasmissione via PEC degli Attestati di Prestazione Energetica*

Si rende noto che a partire dal giorno 12 aprile 2018 il Sistema Informativo APE Lazio sarà operativo nella sua configurazione a regime.

A partire dalla data su indicata, si conclude la fase sperimentale attivata con la pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 8 – supplemento n. 1, dell’avviso Pubblico recante «Avvio della trasmissione, in formato digitale, degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) sul sistema Informativo APE Lazio».

In questa fase a regime, vengono a cessare le attuali modalità di trasmissione degli APE inviate alla scrivente per mezzo di Posta Elettronica Certificata e pertanto, ai sensi e per gli effetti del punto 2 della Delib.G.R. n. 824/2017, l’unica modalità di trasmissione degli APE riconosciuta dalla Regione Lazio è la procedura prevista dal Sistema Informativo APE Lazio.

Si comunica che le modalità per la trasmissione degli APE sul Sistema Informativo regionale sono reperibili consultando la «Guida per la fruizione del Sistema Informativo della Regione Lazio per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici APE Lazio» nella sua revisione REV_01 pubblicata sul sito istituzionale:

http://www.regione.lazio.it/prl_ambiente/?vw=contenutidetail&cid=143.

Si comunica, altresì, che nella fase regime, sino a diversa comunicazione, non sono dovuti gli oneri di deposito e conservazione degli APE.

Da ultimo, si rappresenta che con la nuova modalità di trasmissione degli APE, il Sistema Informativo APE Lazio restituisce, a completamento delle fase di invio, il protocollo di acquisizione regionale».

– [L.R. 22 ottobre 2018 n. 7, articolo 21](#) (in B.U.R. n. 86 del 23.10.2018) – Disposizioni per la semplificazione e lo sviluppo regionale.

Norme sugli attestati di prestazione energetica sono contenute nell’art. 21, commi da 3 a 6.

7) – Regione Liguria:

- Legge 29 maggio 2007, n. 22 (in B.U. n. 11 del 6.6.2007), in vigore dal 21 giugno 2007;

- Art. 8 della legge 6 giugno 2008, n. 14 (in B.U. n. 5 del giorno 11.6.2008), in vigore dal 12 giugno 2008, che introduce il comma 2-bis all’art. 35 della legge n. 22/2007, del seguente tenore: “Nelle more dell’emanazione dei provvedimenti previsti nel Titolo IV della presente legge, ai fini della certificazione energetica, continua ad applicarsi la normativa nazionale vigente in materia”.

L’art. 3 della legge regionale 24 novembre 2008, n. 42 (in B.U.R. 26 novembre 2008, n. 17, parte prima), in vigore dal 27 novembre 2008, ha abrogato l’art. 28, commi 3 e 4, e l’art. 33, commi 12 e 13, della legge regionale n. 22/2007 (e quindi ha eliminato gli obblighi di allegazione dell’attestato di certificazione energetica a pena di nullità relativa degli atti di trasferimento). Rimane l’obbligo di consegna dell’attestato, in conformità alla normativa nazionale e comunitaria, nonché le altre disposizioni sanzionatorie previste dalla legge n. 22/2007.

- Deliberazione della Giunta regionale in data 2 dicembre 2008, n. 1601 (in B.U. n. 53, parte seconda, del 31.12.2008), che disciplina elenco dei professionisti e corsi di formazione (e sostituisce la Delib.G.R. 3 agosto 2007, n. 954 la Delib.G.R. 9 novembre 2007, n. 1336 la Delib.G.R. 26 febbraio 2008, n. 181 e la Delib.G.R. 6 giugno 2008, n. 624 con il presente atto, ferma restando la validità ed efficacia degli atti e delle attività svolte in base alle d.G.R. sostituite);

- Deliberazione della Giunta regionale in data 22 gennaio 2009, n. 1 (in B.U. n. 2, parte prima, del 4.2.2009), che ha approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 29 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 22.

- Delibera Giunta regionale 21 settembre 2009, n. 1254 – Modifiche degli allegati alla Delibera G.R. n. 1601/2008, "Certificazione energetica degli edifici/elenco dei professionisti e corsi di formazione" (in B.U.R. n. 40, parte seconda, del 7.10.2009).

La suddetta normativa è reperibile anche sul sito:

<http://www.bur.liguria.inrete.it/>.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 22/2007, gli obblighi di dotazione – per i limitati effetti previsti dalla legge regionale, e quindi nei limiti di competenza della stessa, salva la normativa nazionale per ciò che concerne la decorrenza degli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato all'acquirente – hanno le seguenti scadenze temporali:

a) sei mesi dall'emanazione del regolamento (quindi dal 8 maggio 2008) per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati;

b) dodici mesi dall'emanazione del regolamento (quindi dal 8 novembre 2008) per gli edifici fino a 1000 metri quadrati;

c) diciotto mesi dall'emanazione del regolamento (quindi dal 8 maggio 2009) per le singole unità immobiliari.

- D.G.R. 15 giugno 2012, n. 709 (in B.U. n. 28, parte seconda, del giorno 11.7.2012) - Integrazione della D.G.R. 21 settembre 2009, n. 1254, avente ad oggetto "Modifiche degli allegati alla D.G.R. n. 1601/2008 - Certificazione energetica degli edifici/elenco dei professionisti e corsi di formazione".

- Legge regionale 30 luglio 2012, n. 23 (in B.U. n. 13 del 7.8.2012, parte prima) – Modifiche alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) in attuazione della Direttiva 2010/31/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, relativa alla prestazione energetica nell'edilizia.

A norma dei nuovi artt. 28, 28-bis e 33 della legge n. 22/2007, ogni immobile che non ricada tra le fattispecie di esenzione previste deve essere comunque dotato, all'atto della compravendita o della locazione, di attestato di prestazione energetica. Gli edifici diruti, nonché i fabbricati indicati nell'articolo 26, comma 3, lettere a), b), c), non devono essere dotati dell'attestato. L'attestato di prestazione energetica relativo al bene che forma oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso deve essere esibito al notaio all'atto del trasferimento stesso e consegnato contestualmente all'acquirente. Al fine di consentire la verifica sull'effettivo rispetto delle disposizioni in materia di rilascio dell'attestato di prestazione energetica, in relazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, il notaio a cui non è stato esibito, anche giustificatamente, l'attestato o la valutazione di cui all'articolo 28-bis, comma 2, segnala il fatto alla Regione, inviando, entro trenta giorni dalla registrazione, copia conforme all'originale dell'atto dallo stesso ricevuto o autenticato.

- D.G.R. 18 aprile 2014, n. 447 (in B.U. n. 20 del 14.5.2014, parte seconda) – Approvazione dei criteri e dei requisiti per l'esercizio dell'attività di certificazione energetica degli edifici, dei requisiti degli organismi formativi erogatori dei corsi, e dei corsi di formazione per certificatore energetico.

- Legge 7 aprile 2015 n. 12, Art. 5 (in B.U. n. 12, parte prima, del 15.4.2015) – Disposizioni di adeguamento della normativa regionale.

- Regolamento 6 marzo 2015, n. 1 (in B.U. n. 8, parte prima, del 18.3.2015) – Modificazioni al Regolamento regionale 13 novembre 2012, n. 6, avente ad oggetto:

"Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 22, così come modificata dalla legge regionale 30 luglio 2012, n. 23, recante: "Norme in materia di energia".

Di particolare interesse l'art. 13, commi 1 e 2, del Regolamento n. 1/2015, che modifica l'art. 21, comma 1, del Regolamento ligure n. 6/2012, ai sensi del quale l'attestato di prestazione energetica, oltre che nei casi già individuati dalla L.R. 22/2007 e ss.mm.ii. non deve essere redatto anche nei seguenti casi: *a)* divisione con conguagli; *b)* fusioni e scissioni di società; *c)* provvedimenti dell'autorità giudiziaria. Inoltre, ai sensi del novellato comma 2 dell'articolo 21 del regolamento n. 6/2012, "sono esclusi dalla definizione di edificio di cui all'art. 24 comma 1, lettera a) della L.R. n. 22/2007 e ss.mm.ii. in considerazione della loro destinazione d'uso, e non devono pertanto essere dotati dell'attestato di prestazione energetica, gli immobili il cui uso standard non preveda impieghi energetici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ed altri edifici ad essi equiparabili, nonché edifici marginali quali portici, legnaie, serre prive di strutture edilizie, in cui non è necessario garantire un comfort abitativo".

- Decreto dirigenziale 2 aprile 2015, n. 746 (in B.U. n. 19, parte seconda, del 13.5.2015) – Approvazione ai sensi dell'art. 10 del Reg. reg. 6 marzo 2015, n. 1 del modello di attestato di prestazione energetica, contenente le informazioni e i dati in esso previsti.

- D.G.R. 25 marzo 2016, n. 252 (in B.U.R. n. 17, parte seconda, del 27.4.2016) – Modifica Delib.G.R. n. 447/2014 «Approvazione dei criteri e dei requisiti per l'esercizio dell'attività di certificazione energetica degli edifici, dei requisiti degli organismi formativi erogatori dei corsi, dei corsi di formazione per certificatore energetico».

- Reg. reg. 21 febbraio 2018, n. 1 (in B.U.R. n. 3, parte prima, del 28.2.2018) – Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della legge regionale 29 maggio 2007 n. 22 (Norme in materia di energia).

8) – Regione Lombardia:

- Legge 21 febbraio 2011 n. 3 (in Suppl. ord. al B.U.R. n. 8 del 25.2.2011), art. 17.

Il comma 4-bis dell'art. 25 della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24, è stato sostituito dal seguente:

"4-bis. L'attestato di certificazione energetica (ACE), redatto secondo le indicazioni definite con la deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 1, relativo al bene o ai beni che formano oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso deve essere allegato, in originale o in copia conforme, all'atto stesso nei casi e per le fattispecie previsti dalla deliberazione della Giunta regionale in materia. A decorrere dal 1° settembre 2011, l'ACE acquista efficacia con l'inserimento, nel sistema informativo regionale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del file di interscambio dati, i cui contenuti sono di responsabilità del soggetto certificatore che lo ha asseverato".

- Legge regionale 29 giugno 2009, n. 10 (in B.U.R. n. 26 del 30.6.2009), in vigore dal 1° luglio 2009.

Questa legge, modificando la Legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24, impone l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di trasferimento a titolo oneroso, nei casi e per le fattispecie previsti con deliberazione della Giunta regionale; e sanziona l'alienante, in caso di inottemperanza, con la

sanzione amministrativa da 5.000 a 20.000 euro. L'articolo 15 della legge riduce peraltro al 50% le sanzioni nei primi due anni di applicazione della legge. L'art. 1 della legge dispone poi che il notaio che, anche giustificatamente, non abbia allegato l'attestato è obbligato a darne comunicazione entro quindici giorni dalla registrazione all'organismo regionale di accreditamento, salvi i casi in cui l'allegazione non è prescritta.

- Decreto Dirigenziale 9 gennaio 2012, n. 33 (in B.U. n. 3 del 18.1.2012) - Attuazione dei criteri approvati con D.G.R. n. 9/22554 del 2011 per l'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni di competenza regionale, previste dall'art. 27 della L.R. n. 24/2006, in merito alla certificazione energetica degli edifici.

- Decreto Dirigenziale 27 aprile 2012, n. 3673 (in B.U. n. 18 del 4.5.2012) - Attuazione criteri per l'esercizio dei controlli in materia di certificazione energetica degli edifici: modifica della tabella 4 di cui al punto c) dell'allegato al Decreto Dirigenziale 9 gennaio 2012, n. 33.

- Decreto Dirigenziale 13 luglio 2009, n. 7148 – Precisazioni in merito all'applicazione delle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia, approvate con Delibera G.R. n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 (in B.U.R. n. 29 del 20.7.2009).

- Decreto Dirigenziale 22 luglio 2009, n. 7538 – Rettifica delle precisazioni approvate con D. Dirig. n. 7148 del 13 luglio 2009, relative all'applicazione delle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia, di cui alla Delibera G.R. n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 (in B.U.R. n. 32 del 10.8.2009).

- Deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (in B.U.R. 15.1.2009, n. 2). Questa deliberazione ha integralmente sostituito le precedenti (e cioè la Deliberazione della Giunta Regionale in data 26 giugno 2007, n. 8/5018, in B.U. n. 29 del 20 luglio 2007, in vigore dal 4 agosto 2007, e la Deliberazione della Giunta Regionale in data 31 ottobre 2007, n. 8/5773, in B.U. n. 45 del 9 novembre 2007, in vigore dal 24 novembre 2007).

- Decreto dirigenziale 3 marzo 2009, n. 2055 (in B.U.R. 16.3.2009, n. 11), recante approvazione delle modalità per l'avvio del controllo sperimentale sulle certificazioni energetiche degli edifici, rilasciate ai sensi della Delib.G.R. n. 8/5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni.

- Decreto Direttoriale 15 dicembre 2009, n. 14009 – Approvazione della procedura operativa per la realizzazione dei controlli sulla conformità degli attestati di certificazione energetica (in B.U.R. n. 1 del 4.1.2010).

- Decreto Direttoriale 15 dicembre 2009, n. 14006 – Precisazioni in merito all'applicazione delle disposizioni vigenti in materia di certificazione energetica degli edifici e modifiche al D. Dirett. reg. 11 giugno 2009, n. 5796 (in B.U.R. n. 1 del 4.1.2010), in vigore dal 15 gennaio 2010.

In quest'ultimo provvedimento si precisa:

- che l'autocertificazione prevista dalle Linee guida nazionali, con cui il proprietario dichiara che l'edificio oggetto di compravendita è di classe energetica G ed i costi per la gestione energetica dello stesso sono molto alti, non sostituisce l'attestato di certificazione energetica prevista da Regione Lombardia;

- che la validità dell'attestato di certificazione energetica non viene meno a seguito dell'aggiornamento delle disposizioni regionali per l'efficienza energetica in edilizia.

- Decreto direttoriale 27 dicembre 2007, n. 16381 (in B.U. n. 12 del 17.3.2008), che approva la circolare relativa alla necessità di certificazione energetica per gli immobili oggetto di incentivi o agevolazioni;

- *Decreto dirigenziale 13 dicembre 2007, n. 15833* (in suppl. straord. n. 3 al B.U. n. 4 del 25.1.2008), che aggiorna la procedura di calcolo per predisporre l'attestato di certificazione energetica degli edifici.

- *Decreto direttoriale 7 agosto 2008, n. 8935* (in B.U.R. 25 agosto 2008, n. 35), recante "Approvazione circolare relativa all'applicazione della legge regionale n. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del D. Lgs. 115/2008".

La normativa è reperibile anche sul sito: <http://www.cened.it>.

Ai sensi dell'art. 6.2 della Delibera del 31 ottobre 2007, gli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di certificazione energetica – per i limitati effetti previsti dalla legge regionale, e quindi nei limiti di competenza della stessa, salva la normativa nazionale per ciò che concerne la decorrenza degli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato all'acquirente – hanno le seguenti scadenze temporali:

a) a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con unico contratto;

b) a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1.000 mq;

c) a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;

d) a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.

- *Deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2010, n. 9/335* (in B.U. n. 32 del 9.8.2010) – Certificazione energetica degli edifici pubblici - Aggiornamento del termine finale al 1° luglio 2011.

- *Circ. reg. 26 giugno 2012, n. 3* (in B.U. n. 27 del 2.7.2012) – Precisazioni relative alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia, approvate con D.G.R. n. 8/8745 del 2008, con riferimento al recupero abitativo dei sottotetti e della certificazione energetica in presenza di unità immobiliari con più destinazioni d'uso.

- *D.G.R. 21 novembre 2012, n. 9/4416* (in B.U. n. 48 del 26.11.2012) - Certificazione energetica degli edifici: modifiche ed integrazioni alle disposizioni allegata alla D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8745, e alla D.G.R. 24 novembre 2011, n. 9/2555.

In quest'ultima si precisa in particolare che l'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di certificazione energetica nei contratti di compravendita o di locazione, previsto dal punto 9.6 delle deliberazione citata, può essere comprovato mediante autodichiarazione resa dall'interessato ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000.

- *D. Dirig. reg. 23 ottobre 2012, n. 9433* (in B.U. n. 43 del 26.10.2012) – Sostituzione della firma elettronica alla firma manuale del certificatore energetico nell'attestato di certificazione energetica, di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8745.

A norma di quest'ultimo provvedimento, a decorrere dal 1° marzo 2013, l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) acquista efficacia con l'inserimento nel sistema informativo regionale, di cui all'art. 9, comma 3-bis della legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24, del file di interscambio dati e del file ".pdf" relativi all'ACE stesso, entrambi firmati digitalmente. A decorrere dalla data di cui sopra, non potranno più essere redatti Attestati di Certificazione Energetica sottoscritti manualmente.

- Comunicato reg. 8 agosto 2013, n. 100 (in B.U. n. 33 del 13.8.2013) – Disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici: gli effetti della conversione in legge del D.L. 4 giugno 2013, n. 63.

Nel comunicato si afferma che, essendo la Regione Lombardia è legittimata ad applicare la propria disciplina per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, ferma restando la necessità di rispettare i vincoli derivanti dall'ordinamento europeo ed i principi fondamentali desumibili dal D.Lgs. 192/2005, sono ritenuti idonei all'allegazione ai contratti di trasferimento e di locazione di edifici o di singole unità immobiliari siti nel territorio della Regione Lombardia, in originale o in copia conforme, anche in base all'epoca della loro redazione, oltre agli attestati di certificazione energetica redatti prima della data di entrata in vigore del d.l. 4 giugno 2013, n. 63, anche gli attestati di certificazione energetica redatti dopo l'entrata in vigore del d.l. 63/2013 e della legge 3 agosto 2013, n. 90, di conversione del decreto stesso, fino all'approvazione di nuove disposizioni regionali.

- D.G.R. 10 gennaio 2014, n. 10/1216 (in B.U. n. 3 del 15.1.2014) – Aggiornamento della disciplina regionale per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici e criteri per il riconoscimento della funzione bioclimatica delle serre e delle logge, al fine di equipararle a volumi tecnici.

Viene previsto, tra l'altro, che l'Attestato energetico di cui all'allegato C) della Delib.G.R. 8745/2008, come modificato con Delib.G.R. 1811 del 31 maggio 2011, viene denominato "Attestato di Prestazione Energetica" a far data dal 15 gennaio 2014. Vengono inoltre confermate, per tutto quanto non espressamente modificato, le precedenti disposizioni regionali approvate con Delib.G.R. 8745/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

- D. Dirig. reg. 30 luglio 2015, n. 6480 (in B.U. n. 34 del 19.8.2015) – Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della D.G.R. n. 3868 del 17 luglio 2015.

Nel decreto in oggetto si precisa, tra l'altro, che:

- nel caso degli atti di trasferimento a titolo oneroso e dei contratti di locazione soggetti a registrazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari, l'Attestato di Prestazione Energetica deve essere allegato, in copia conforme all'originale depositato nel Catasto Regionale Energetico Edifici Regionale (CEER), all'atto o al contratto stesso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione;

- 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 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal presente punto.

- D.G.R. 17 luglio 2015, n. 10/3868 (in B.U. n. 30 del 23.7.2015) – Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013.

Vi si prevede l'entrata in vigore, il 1° ottobre 2015, del nuovo attestato di prestazione energetica (che è valido solo se rilasciato dall'Organismo di accreditamento attraverso il Catasto Energetico Edifici Regionale). Si precisa

inoltre, tra l'altro, che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

- i trasferimenti a titolo oneroso, verso chiunque, di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziari, e nei casi di fusione, di scissione societaria, di atti divisionali e nel caso di edifici o unità immobiliari concessi in comodato d'uso gratuito;

- gli edifici o le singole unità immobiliari oggetto di atti di donazione o di trasferimenti, comunque denominati, a titolo gratuito;

- gli edifici indicati all'art. 3, comma 3, lettere *b, c, d, e, f*, del d.lgs. 192/2005;

- le strutture temporanee autorizzate per non più di sei mesi;

- i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

- *D. Dirig. reg. 18 gennaio 2016, n. 224* (in B.U.R. n. 3 del 22.1.2016) – Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30 luglio 2015.

Con il decreto in oggetto vengono chiariti una serie di punti. In particolare:

1. Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

1.1. È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015.

1.2. L'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale dei beni indivisi che non siano oggetto delle procedure di cui al punto precedente.

1.3. L'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, di cui al punto 3.4 delle disposizioni allegate al decreto n. 6480 del 30 luglio 2015, si applica anche agli edifici industriali e artigianali il cui utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

1.4. L'installazione dei dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore, qualora non avvenga nell'ambito di un più complesso intervento di ristrutturazione dell'impianto termico o di riqualificazione energetica, è assimilata ad un intervento che non determina la modifica delle prestazioni energetiche e, pertanto, non comporta la decadenza dell'idoneità dell'Attestato di Prestazione Energetica prevista al punto 11.8 delle disposizioni allegate al decreto n. 6480 del 30 luglio 2015.

4. Dotazione dell'APE in caso di edificio privo di impianto.

Le disposizioni di cui al punto 10.5 dell'Allegato al decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 sono applicabili in tutti i casi in cui sia previsto l'obbligo di dotazione dell'APE.

5. Obbligo di allegazione all'APE del libretto di impianto.

In relazione a quanto previsto al punto 11.8 delle disposizioni allegate al Decreto n. 6480 del 30 luglio 2015, si precisa che il libretto d'impianto, aggiornato in conformità alle disposizioni per il controllo sull'efficienza energetica degli impianti termici civili, deve essere obbligatoriamente allegato all'Attestato di Prestazione Energetica consegnato all'acquirente o al locatario dell'edificio, prima della stipula del contratto. Il suddetto libretto non deve necessariamente essere unito all'APE allegato al contratto medesimo, in sede di stipulazione.

– D.G.R. 28 novembre 2016, n. 10/5900 (in B.U.R. n. 48 del 2.12.2016) – Approvazione del piano dei controlli sugli attestati di prestazione energetica degli edifici, previsto dall’art. 11, della L.R. 24/2014.

– [Decreto Dirigenziale regionale 12 gennaio 2017, n. 176](#) (in B.U.R. n. 4 del 24.1.2017) – Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l’efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n. 6480/2015 e n. 224/2016.

– [Decreto Dirigenziale regionale 8 marzo 2017, n. 2456](#) (in B.U.R. n. 12 del 20.3.2017) – Integrazione delle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 176 del 12 gennaio 2017 e riapprovazione complessiva delle disposizioni relative all’efficienza energetica degli edifici e all’attestato di prestazione energetica.

– [Decreto Dirigenziale regionale 29 marzo 2017, n. 3490](#) (in B.U.R. n. 14 del 3.4.2017) – Approvazione dei criteri per l’accertamento delle infrazioni e l’irrogazione delle sanzioni di cui all’art. 27 della legge regionale n. 24/2006 e s.m.i. conseguenti alla trasgressione delle disposizioni relative agli attestati di prestazione energetica degli edifici», in attuazione della Delib.G.R. n. 10/5900 del 28 novembre 2016.

In particolare, con il decreto dirigenziale n. 2456/2017 è stato approvato un nuovo «*testo unico regionale*» in materia di certificazione energetica degli edifici. Da evidenziare soprattutto:

– il punto 3 (*ambito oggettivo e negoziale di applicazione della certificazione energetica, e tipologie di edifici e di negozi giuridici esclusi*)¹⁷;

– il punto 11 (*ambito di applicazione dell’attestato di prestazione energetica*)¹⁸;

¹⁷ In particolare, ai sensi del punto 3.4 del decreto n. 2456/2017:

«3.4. L’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per:

a) i trasferimenti a titolo oneroso, verso chiunque, di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziari, e nei casi di fusione, di scissione societaria, di atti divisionali e nel caso di edifici o unità immobiliari concessi in comodato d’uso gratuito;

b) gli edifici o le singole unità immobiliari oggetto di atti di donazione o di trasferimenti, comunque denominati, a titolo gratuito;

c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali;

d) gli edifici dichiarati inagibili, nonché quelli di edilizia residenziale pubblica esistenti concessi in locazione abitativa;

e) 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;

f) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio di cui all’Allegato A (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.).

g) la locazione di porzioni di unità immobiliari;

h) gli edifici industriali e artigianali il cui utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non prevedano la climatizzazione».

¹⁸ Cfr., del punto 11 del Decreto:

«11.3 Nel caso degli atti di trasferimento a titolo oneroso e dei contratti di locazione sopra considerati, l’Attestato di Prestazione Energetica deve essere allegato, in copia conforme all’originale depositato nel

- il punto 12 (*procedura per la produzione dell'attestato di prestazione energetica*)¹⁹;
- il punto 14 (*annunci immobiliari*), con il correlato allegato «G»;
- il punto 17 (*soggetti certificatori*);
- il punto 19 (*catasto energetico edifici regionale*);
- l'allegato «A» (*contenente le definizioni*);
- l'allegato «D» (*attestato di prestazione energetica*).
- **[D. Dirig. reg. 8 gennaio 2018, n. 53](#)** (in B.U.R. n. 2 del giorno 11.1.2018) – Integrazione dei criteri approvati con decreto n. 3490 del 29 marzo 2017 per l'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni, di cui all'art. 27 della legge regionale n. 24/2006 e s.m.i., conseguenti alla trasgressione delle disposizioni per la redazione degli attestati di prestazione energetica degli edifici, in attuazione della Delib.G.R. n. 10/5900 del 28 novembre 2016.
- **[Delib.G.R. 12 gennaio 2018, n. 10/7695](#)** (in B.U.R. n. 4 del 22.1.2018) – Modifica del piano dei controlli sugli attestati di prestazione energetica degli edifici approvato con Delib.G.R. n. 10/5900 del 28 novembre 2016, in relazione ai requisiti degli ispettori.

9) – Regione Marche:

- *Legge 17 giugno 2008, n. 14* (in B.U. n. 59 del 26.6.2008), **articolo 6.**
- *Deliberazione Giunta regionale 11 maggio 2009, n. 760* – Legge regionale n. 14/2008, “Norme per l'edilizia sostenibile” - Art. 14 comma 2 lett. A): “Linee-guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali”; art. 14 comma 2, lett. B): “Criteri per la definizione degli incentivi”; art. 14, comma 2 lett. C): “Programma per la formazione professionale” (in B.U.R. n. 49 del 22.5.2009).
- *Decreto dirigenziale 1 luglio 2009 n. 54* – L.R. n. 14/2008, Delib.G.R. n. 760/2009. Approvazione documentazione tecnica attuativa per la valutazione e certificazione della sostenibilità degli edifici (in B.U.R. n. 65 del 9.7.2009).
- *Deliberazione Giunta regionale 13 luglio 2009, n. 1141* – Art. 14, comma 3, lett. b), della l.r. n. 14/2008, "Norme per l'edilizia sostenibile" - Sistema e procedure per la certificazione energetica e ambientale degli edifici di cui all'art. 6, comma 5 (in B.U.R. n. 72 del 24.7.2009).

Catasto Regionale Energetico Edifici Regionale (CEER), all'atto o al contratto stesso nei casi per i quali è posto l'obbligo di dotazione.

11.4 *L'obbligo di dotazione e di allegazione dell'APE sussiste in caso di vendita giudiziale di beni indivisi che non siano oggetto di procedure esecutive individuali o concorsuali.*

11.5 *Rientrano nell'obbligo di dotazione della certificazione energetica anche le unità immobiliari e gli edifici che siano privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica, in quanto suscettibili di essere energeticamente parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio «di riferimento». Tali unità, pertanto, anche quando privi di impiantistica rilevante ai fini energetici sono sottoposti alla disciplina che prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, negli stessi termini e alle medesime condizioni e con le stesse eccezioni previste per gli edifici o singole unità immobiliari provvisti di impianti.*

L'edificio si considera privo di impianto nel caso in cui l'impianto termico in esso installato sia sprovvisto di almeno uno dei sottosistemi (generazione, distribuzione o emissione); diversamente non si considera privo di impianto l'edificio in cui sono presenti tutti i sottosistemi che lo compongono ma manca l'allacciamento alla rete di fornitura energetica».

¹⁹ Si consideri, in particolare, il punto 12.8: «L'idoneità dell'Attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modificano la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. A tal fine, nel caso di trasferimento e di locazione di edifici, già dotati di Attestato di Prestazione Energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante o dal locatore, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra.».

Deliberazione Giunta regionale 28 settembre 2009, n. 1499 – L.R. n. 14/2008 – Delibera G.R. n. 760/2009 e Delibera G.R. n. 1141/2009 - Procedure regionali per l'accreditamento dei certificatori della sostenibilità energetico ambientale (in B.U.R. n. 94 del 9.10.2009).

- *Deliberazione Giunta Regionale 1 marzo 2010, n. 361* – Art. 4 lett. e) della legge regionale n. 14/2008 – D.G.R. n. 760/2009 allegato 3 – D.G.R. n. 1499/2009 – Piano di formazione e procedure per l'accreditamento dei certificatori della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici, modifiche e integrazioni (in B.U.R. n. 25 del 12.3.2010).

- *Deliberazione Giunta Regionale 1 marzo 2010, n. 359* – Art. 6 della legge regionale n. 14/1008 – D.G.R. n. 1141/2009 – Procedure regionali del sistema di certificazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici, approvazione procedure integrative e relativa modulistica (in B.U.R. n. 25 del 12.3.2010).

In quest'ultimo provvedimento si precisa, tra l'altro, che il Certificato della sostenibilità energetico-ambientale dell'edificio ricomprende l'attestato di certificazione energetica come previsto nell'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 14/2008.

- *D.G.R. 19 marzo 2013, n. 382* (in B.U. n. 25 del 15.4.2013) - D.Lgs. n. 192/05 e D.M. 26 giugno 2009" - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici": disposizioni di attuazione in materia di certificazione energetica degli edifici nella Regione Marche e istituzione del Registro Regionale degli Attestati di Certificazione Energetica.

10) – Regione Molise:

- *Legge 26 gennaio 2012, n. 2* (in B.U. n. 2 del 28.1.2012) - Legge finanziaria regionale 2012.

Art. 76, Certificazione energetica degli edifici: “Ai fini del rispetto degli obblighi derivanti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, articolo 1, comma 2, lettera c), ed articolo 6, comma 2-*quater*, nel caso di edifici per i quali il proprietario abbia dato incarico di mediazione per la vendita prima del 1° gennaio 2012, per il solo annuncio commerciale di vendita è sufficiente riportare l'indice di prestazione energetica contenuto in un'autocertificazione del proprietario, che attesti la classe energetica dell'immobile, ad esclusione della classe energetica A”.

- *Legge 4 maggio 2015, n. 8* (in B.U. n. 11, edizione straordinaria, del 4.5.2015) – Disposizioni collegate alla manovra di bilancio 2015 in materia di entrate e spese. Modificazioni e integrazioni di leggi regionali.

A norma dell'art. 34 della legge n. 8/2015, la Regione Molise adotta integralmente la metodologia di calcolo della prestazione energetica degli edifici, i requisiti minimi per gli edifici e gli impianti ed il sistema di classificazione energetica degli edifici stabiliti nella normativa nazionale in materia di prestazioni energetiche degli edifici. L'art. 35 prevede l'istituzione del Catasto degli attestati di prestazione energetica. L'art. 36 istituisce l'Albo dei professionisti abilitati al rilascio degli attestati di prestazione energetica.

11) – Regione Puglia:

- *Legge 10 giugno 2008, n. 13* (in B.U. n. 93 del 13.6.2008), articoli 9 e 10;

- *Regolamento 27 settembre 2007, n. 24* (in B.U. n. 138 del 28.9.2007), per l'attuazione del D. Lgs. n. 192/2005, come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006, in

materia di esercizio, controllo e manutenzione, ispezione degli impianti termici e di climatizzazione del territorio regionale.

- *Regolamento 10 febbraio 2010, n. 10* – Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (in Suppl. al B.U.R. n. 27 del 10.2.2010), in vigore dal giorno 11 aprile 2010.

Da quest'ultima data pertanto – ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3, del precedente Regolamento regionale 27 settembre 2007, n. 24 – l'attestato di certificazione energetica sostituisce, in Puglia, l'attestato di qualificazione energetica; gli AQE redatti anteriormente conservano tuttavia validità fino al giorno 11 aprile 2011.

- *Deliberazione Giunta Regionale 24 novembre 2009, n. 2272* – Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale ai sensi della legge regionale "Norme per l'abitare sostenibile" (artt. 9 e 10 l.r. n. 13/2008): Procedure, Sistema di Accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio, Rapporto con la Certificazione Energetica e integrazione a tal fine del Sistema di Valutazione approvato con D.G.R. n. 1471/2009 (in B.U.R. n. 201 del 15.12.2009).

- *Deliberazione Giunta Regionale 25 marzo 2010, n. 924* – Certificazione di sostenibilità degli edifici a destinazione residenziale ai sensi della legge regionale "Norme per l'abitare sostenibile" (artt. 9 e 10 l.r. n. 13/2008) – Specificazioni in merito alla D.G.R. n. 2272/2009 (in B.U.R. n. 73 del 23.4.2010), in vigore dal 13 maggio 2010.

- *Determinazione 16 aprile 2010, n. 68* – Reg. 10 febbraio 2010, n. 10 – "Regolamento per la certificazione energetica degli edifici ai sensi del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 – Accreditamento Certificatori Energetici degli Edifici Regione Puglia. Approvazione Linee Guida Procedura Telematica (in B.U.R. n. 72 del 22.4.2010).

- *Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n. 1008* – D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 – "Attuazione della direttiva 2000/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia". Regolamento per la certificazione energetica degli edifici, 10 febbraio 2010, n. 10. Corsi di Formazione Professionale. Procedure per l'autorizzazione. Approvazione (in B.U.R. n. 81 del 5.5.2010), in vigore dal 20 maggio 2010.

- *Deliberazione Giunta Regionale 13 aprile 2010, n. 1009* – D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 – "Attuazione della direttiva 2000/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia". Regolamento per la certificazione energetica degli edifici, 10 febbraio 2010, n. 10. Armonizzazione con la Certificazione di sostenibilità ambientale e ulteriori provvedimenti. Linee Guida di prima applicazione del Regolamento. Approvazione (in B.U.R. n. 81 del 5.5.2010), in vigore dal 20 maggio 2010.

Quest'ultimo provvedimento prevede, al § 6, che "fino a tutto il 30 settembre 2010, con riferimento agli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq ubicati nel territorio della regione Puglia, è consentita la possibilità di fare ricorso alla autocertificazione di cui al paragrafo 9 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici approvate con D.M. 26 giugno 2009 (in GU n. 158 del 10.7.2009), alle condizioni e prescrizioni ivi previste".

- *D.G.R. 14 dicembre 2012, n. 2751* (in B.U. n. 10 del 18.1.2013) – Attuazione del sistema di formazione e di accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio dei certificati di sostenibilità degli edifici ai sensi della L.R. n. 13/2008.

- *L.R. 5 dicembre 2016, n. 36* (in B.U.R. n. 141 del 9.12.2016) – Norme di attuazione del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e dei decreti del Presidente

della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75, di recepimento della direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell'edilizia. Istituzione del «Catasto energetico regionale».

Tra le altre disposizioni rilevanti, si evidenzia che ai sensi dell'art. 9, comma 2, della legge pugliese, «Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 *l'attestato di prestazione energetica è prodotto* per gli edifici di nuova costruzione, per quelli sottoposti a ristrutturazione importante, *per gli edifici esistenti soggetti a vendita, trasferimento a titolo gratuito o a nuova locazione*, nonché nel caso in cui siano oggetto di annunci commerciali di vendita o locazione». Peraltro, la violazione della disposizione non è sanzionata per l'ipotesi del trasferimento a titolo gratuito (cfr. l'art. 13).

– [D.G.R. 2 agosto 2018, n. 1398](#) (in B.U.R. n. 123 del 25.9.2018) – Legge regionale 5 dicembre 2016, n. 36 «Norme di attuazione del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74 e del D.P.R. n. 75/2013, di recepimento della direttiva 2010/31/UE del 19 maggio 2010 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla «Catasto energetico regionale». Approvazione provvedimenti attuativi del catasto regionale degli Attestati di Prestazione Energetica.

La deliberazione detta, in particolare, disposizioni per il sistema di controllo della conformità degli attestati di prestazione energetica, oltre che in tema di catasto regionale degli Attestati di Prestazione Energetica.

12) – Regione Sicilia.

- Decreto 3 marzo 2011 (in G.U. Reg. Sic. n. 13 del 25.3.2011), in vigore dal 9 aprile 2011. – Disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio della Regione siciliana.

Il decreto prevede (art. 1) che fino all'emanazione di una specifica normativa regionale in materia, nel territorio della Regione siciliana si applicano le disposizioni dettate dal d. lgs. n. 192/2005. L'attestato di certificazione energetica deve riguardare la singola unità immobiliare. In caso di compravendita o di locazione degli edifici l'attestato di certificazione energetica deve essere redatto in tempo utile per essere reso disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita o del contratto di locazione.

L'attestato di certificazione energetica deve essere rilasciato da un soggetto certificatore estraneo alla progettazione e alla direzione lavori (art. 2).

Fino all'emanazione del decreto previsto all'art. 4 del d. lgs. n. 192/2005, ed all'approvazione di una organica disciplina regionale, è istituito, presso l'amministrazione regionale, un elenco dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica. In attesa dell'emanazione dei provvedimenti di cui sopra, l'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione costituisce una procedura di pre-accreditamento dei soggetti certificatori. A seguito della richiesta presentata dai soggetti interessati, sarà rilasciato un numero identificativo personale attestante l'iscrizione nell'elenco regionale dei soggetti certificatori, che dovrà essere riportato negli attestati di certificazione energetica da inviare all'amministrazione regionale. A decorrere dal 180° giorno successivo alla data di pubblicazione del decreto in oggetto nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana, non saranno ritenuti validi gli attestati di certificazione energetica privi del numero di identificativo regionale del soggetto certificatore (art. 3).

A ciascun attestato di certificazione energetica sarà attribuito un codice regionale identificativo univoco, che servirà ad identificare l'immobile nel catasto

energetico degli edifici anche per tutte le eventuali successive modifiche o variazioni dello stesso certificato (art. 5).

E' consentita l'autocertificazione del proprietario per gli immobili ascrivibili alla "classe G" (art. 6).

13) – Regione Toscana:

- Legge 24 febbraio 2005, n. 39 (in B.U. n. 19 del 7.3.2005).

- Legge regionale 23 luglio 2009, n. 40 - Legge di semplificazione e riordino normativo 2009, art. 63.

- Legge regionale 23 novembre 2009, n. 71 - Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia) (in B.U.R. n. 50, parte prima, del 27.11.2009).

L'art. 13 della legge n. 71/2009 ha introdotto nella legge regionale n. 39/2005 l'art. 23-bis, che disciplina l'attestato di certificazione energetica (disponendo, tra l'altro, che "gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica sono richiamati nel relativo atto di trasferimento a titolo oneroso o contratto di locazione"). L'art. 20 della medesima legge n. 71/2009 prevede che le disposizioni di cui agli articoli 23, 23-bis, 23-ter, 23-quater, 23-quinquies, si applicano a far data dall'entrata in vigore dei relativi regolamenti di cui all'articolo 23-sexies della legge n. 39/2005, che dovranno essere emanati entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge n. 71/2009.

- Decreto Presidente Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R – Regolamento di attuazione dell'articolo 23-sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia) Disciplina della certificazione energetica degli edifici. Attestato di certificazione energetica (in B.U.R. n. 12, parte prima, del 3.3.2010), in vigore dal 18 marzo 2010.

Per effetto dell'emanazione della Deliberazione della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, n. 17/R, le previsioni della legge n. 71/2009 sono quindi entrate in vigore dal 18 marzo 2010.

L'art. 3 del decreto n. 17/2010 prevede ipotesi di esclusione dall'obbligo di certificazione energetica, aggiuntive rispetto a quelle previste dalla legislazione nazionale. L'art. 19 prevede la trasmissione dell'attestato da parte del certificatore attraverso il sistema informativo regionale, e la registrazione in quest'ultimo con numero di identificazione progressivo.

A norma dell'art. 20:

"1. Prima della stipula dell'atto di trasferimento a titolo oneroso o prima della stipula del contratto di locazione, il soggetto certificatore incaricato dall'alienante o dal locatore trasmette l'attestato di certificazione energetica attraverso il sistema informativo regionale sull'efficienza energetica.

2. Agli attestati di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19, commi 2 e 3.

3. Dell'attestato di certificazione energetica è fatta menzione nell'atto di trasferimento o nel contratto di locazione. In detti atti è indicato il numero di identificazione del sistema informativo sull'efficienza energetica attribuito all'attestato".

- D.G.R. 23 dicembre 2013, n. 1171 (in B.U. n. 1 del giorno 8.1.2014, parte seconda) – Primi indirizzi per la realizzazione dei percorsi di formazione per tecnici abilitati alla certificazione energetica degli edifici (D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75).

- Legge 23 febbraio 2016, n. 13 (in B.U.R. n. 7, parte prima, del 26.2.2016) – Nuove disposizioni in materia di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39, in attuazione della L.R. 22/2015.

Ai commi 1 e 3 dell'articolo 23-bis della L.R. 39/2005, le parole: «all'articolo 86 della L.R. 1/2005», sono sostituite dalle seguenti: «all'articolo 149 della L.R. 65/2014».

L'art. 18, in materia di Sistema informativo regionale sull'efficienza energetica, apporta modifiche all'articolo 23-ter della L.R. 39/2005.

14) – Regione Trentino Alto-Adige – Provincia autonoma di Trento:

- Deliberazione Pres. Prov. 13 luglio 2009 n. 11-13/Leg. - Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) (in B.U.R. n. 35 del 25.8.2009).

- Decreto del Presidente della Provincia 15 marzo 2012, n. 5-80/Leg. (in B.U. n. 12 del 20.3.2012) - Modificazioni al D.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg., recante: "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)".

In particolare, l'art. 4 modifica l'art. 5 del D.P.P. 13 luglio 2009, disponendo che "Nei casi previsti dalla normativa statale relativamente ai trasferimenti a titolo oneroso e alle locazioni di interi immobili o di singole unità immobiliari, per i quali è prevista la redazione dell'attestato di certificazione energetica, il medesimo deve essere redatto secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa provinciale".

- Legge provinciale 4 ottobre 2012 n. 20 (in B.U. n. 40, numero straord. n. 2, del 4.10.2012) – Legge provinciale sull'energia e attuazione dell'articolo 13 della direttiva 2009/28/CE del 23 aprile 2009 del Parlamento europeo e del Consiglio sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione della direttiva 2001/77/CE e della direttiva 2003/30/CE.

- Legge provinciale 9 agosto 2013, n. 16 (in B.U. n. 33 del 13.8.2013) – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2014 e pluriennale 2014-2016 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2014).

L'art. 24 ha modificato l'art. 84 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, sulla prestazione energetica nell'edilizia. Vi si precisa, tra l'altro, che la Giunta provinciale, con propria deliberazione, individua la data a decorrere dalla quale l'attestato di prestazione energetica è redatto nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 20 dicembre 2000, n. 445. Resta ferma la validità degli attestati di certificazione energetica e di prestazione energetica rilasciati fino alla data individuata dalla predetta deliberazione. Inoltre, fino alla data di approvazione delle deliberazioni della Giunta provinciale continuano ad applicarsi i requisiti minimi di prestazione energetica per l'edilizia e le metodologie di calcolo della prestazione energetica previsti dalla normativa provinciale vigente.

- D.P.P. 2 agosto 2017, n. 13-66/Leg. (in Suppl. n. 4 al B.U.R. n. 32 del giorno 8.8.2017) – Modifiche al D.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. recante «Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio) » e abrogazione dell'articolo 14 del D.P.G.P. 26 novembre 1998, n. 38-110/Leg recante norme in materia di «Tecnico competente in acustica».

Sono stati, in particolare, modificati gli articoli 5 (*interventi soggetti a certificazione energetica e obbligo di acquisire la certificazione energetica*), 6 (*attestato di prestazione energetica*), 7 (*organismi di accreditamento dei soggetti preposti al rilascio degli attestati, di prestazione energetica*) e 8 (*soggetti certificatori abilitati per la certificazione energetica*) del D.P.P. n. 11-13/Leg. del 2009. In particolare:

– quando la normativa statale prevede la *redazione dell’attestato di prestazione energetica per i trasferimenti a titolo gratuito o oneroso* o per le locazioni di interi immobili o di singole unità immobiliari, *l’attestato è redatto secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa provinciale*;

– la procedura per l’avvio, la compilazione ed il *rilascio dell’attestato di prestazione energetica* è esperita *esclusivamente per via telematica*, attraverso il portale informatico predisposto dagli organismi di accreditamento;

– l’attestato di prestazione energetica riporta obbligatoriamente, pena l’invalidità quanto indicato all’art. 6, comma 3, del decreto;

– nei casi previsti dall’articolo 7, comma 8, *la certificazione di sostenibilità, ambientale o di qualità costruttiva degli edifici in legno può essere valida anche ai fini dell’attestazione di prestazione energetica*, quando abbia almeno il contenuto obbligatorio di cui al comma 3.

– [Delib. G.P. 23 marzo 2018, n. 483](#) (in B.U.R. n. 15 del 12.4.2018) – [Approvazione delle nuove misure attuative dell’articolo 7 del D.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. Come da ultimo modificato.](#)

15) – Regione Trentino Alto-Adige – Provincia autonoma di Bolzano:

- *Decreto del Presidente della Provincia 29 settembre 2004, n. 34* – Regolamento di esecuzione della legge urbanistica provinciale 11 agosto 1997, n. 13, in materia di risparmio energetico (in Suppl. n. 1 al B.U.R. n. 52 del 28.12.2004).

- *Deliberazione Giunta Provinciale 15 giugno 2009, n. 1609* - Direttive ai sensi dell’articolo 127 comma 2 della legge urbanistica provinciale, legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche (Riqualficazione energetica di edifici esistenti con ampliamento) (in B.U.R. n. 28 del 7 luglio 2009).

- *Deliberazione Giunta Provinciale 27 luglio 2009, n. 1969* - Certificato energetico per appartamenti (in B.U.R. n. 33 dell’11 agosto 2009).

- *D.G.P. 25 giugno 2012, n. 939* (in Suppl. n. 2 al B.U. n. 28 del 10.7.2012) – [Prestazione energetica nell’edilizia - Attuazione della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell’edilizia.](#)

Quest’ultimo provvedimento disciplina la Certificazione CasaClima, che è necessaria per tutti gli edifici di nuova costruzione e per tutti gli edifici sottoposti a ristrutturazione importante, nonché in caso di vendita o affitto di edifici o di singole unità abitative. In caso di vendita o di locazione di un edificio esistente o di singole unità abitative, l’attestazione del rendimento energetico, esclusivamente per la stesura del contratto, in mancanza di Certificazione CasaClima, può essere ottenuta come segue: a) sulla base di una valutazione della singola unità abitativa a firma del proprietario; b) mediante autocertificazione del proprietario, in caso di edifici o singole unità abitative di Classe CasaClima G. Una copia della certificazione relativa al rendimento energetico o l’autocertificazione deve essere fornita all’Agenzia CasaClima entro 60 giorni dalla stipula del contratto.

- *D.G.P. 4 marzo 2013, n. 362* (in Suppl. n. 2 al B.U. n. 11 del 12.3.2013) – [Attuazione della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19](#)

maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia e revoca della D.G.P. 25 giugno 2012, n. 939.

In caso di vendita o di locazione di un edificio esistente o di singole unità abitative, l'attestazione del rendimento energetico, esclusivamente ai fini della stesura del contratto ed in mancanza di Certificazione CasaClima, è rilasciata sulla base di una valutazione della singola unità abitativa a firma del proprietario ai sensi dell'Allegato A del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009 e successive modifiche, "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Una copia della certificazione relativa al rendimento energetico deve essere fornita all'Agenzia CasaClima entro 60 giorni dalla stipula del contratto.

L'indicatore di prestazione energetica dell'edificio esistente o dell'unità abitativa che figura nella Certificazione CasaClima o nell'attestazione del rendimento energetico ai sensi del Punto 7.1 deve essere riportato in tutti gli annunci di vendita o affitto inseriti nei mezzi di comunicazione commerciali.

16) – Regione Umbria:

- Legge 18 novembre 2008, n. 17 (in B.U.R. n. 54 del 26.11.2008), recante norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi.

- Deliberazione Giunta Regionale 27 aprile 2009, n. 581 (in Suppl. ord. al B.U.R. n. 24 del 27.5.2009), in vigore dal giorno 11 maggio 2009, contenente approvazione del Disciplinare Tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'art. 4 della legge regionale 18 novembre 2008, n. 17.

Ai sensi dell'art. 3, comma 6, della legge n. 17/2008, il certificato di sostenibilità ambientale non sostituisce la certificazione energetica degli edifici. Peraltro, detta certificazione (obbligatoria per gli enti pubblici e facoltativa per i privati, per i quali è un onere al fine di ottenere contributi ed agevolazioni, a norma dell'art. 3, commi 4 e 5, della legge n. 17/2008), è oggetto di un obbligo di allegazione: infatti “Nel caso di compravendita o di cessione del godimento a qualunque titolo dell'edificio o di una sua singola unità immobiliare, la certificazione di sostenibilità ambientale, qualora ottenuta, è allegata all'atto di compravendita o all'atto di cessione del godimento, in originale o copia autentica” (art. 6, comma 4, della legge n. 17/2008). Disposizione che trova applicazione a seguito dell'entrata in vigore di tutte le norme regolamentari previste dall'art. 19 (art. 22, comma 3, della legge n. 17/2008).

- D.G.R. 20 febbraio 2013, n. 130 (in Suppl. ord. n. 3 al B.U. n. 14 del 13.3.2013) – Modifica e aggiornamento del Disciplinare Tecnico per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici di cui all'art. 4 della legge regionale n. 17/2008 - Destinazione d'uso "Residenziale".

- D.G.R. 24 marzo 2014, n. 321 (in B.U. n. 19 del 16.4.2014) – Adeguamento standard di percorso formativo "Certificatore energetico" ai sensi della legge 21 febbraio 2014, n. 9.

17) – Regione Valle d'Aosta:

- Legge regionale 21 aprile 2008, n. 21 (in B.U. n. 28 del giorno 8.7.2008).

Ai sensi dell'art. 21, “Fino alla data di approvazione delle deliberazioni della Giunta regionale attuative della presente legge, si applicano le disposizioni di cui all'allegato I del d. lgs. n. 192/2005”.

- Legge regionale 2 marzo 2010, n. 8 – Modificazioni alla legge regionale 18 aprile 2008, n. 21 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) (in B.U.R. n. 12 del 23 marzo 2010), in vigore dal 7 aprile 2010.

Il nuovo testo dell'art. 7, commi 9, 10 e 11, della legge regionale n. 21/2008, come sostituito dalla legge regionale n. 8/2010, non prevede più l'allegazione dell'attestato di certificazione energetica all'atto di trasferimento, ma ne dispone unicamente la consegna all'acquirente; ammette poi l'autocertificazione relativa all'appartenenza alla classe "G"; esso infatti recita:

"9. Nel caso di trasferimento di proprietà a titolo oneroso di un intero edificio o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione dell'acquirente a cura del venditore.

10. Ai fini di cui al comma 9, per gli edifici la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1000 metri quadrati, il proprietario può rilasciare all'acquirente una dichiarazione in cui attesta:

a) la scadente qualità energetica dell'immobile e i costi elevati per la gestione energetica dello stesso;

b) l'appartenenza dell'edificio alla classe energetica più bassa.

11. La dichiarazione di cui al comma 10 deve essere trasmessa, entro quindici giorni dalla data dell'atto di trasferimento di proprietà, al Centro osservazione e attività sull'energia (COA energia) di cui all'articolo 3 della legge regionale 3 gennaio 2006, n. 3 (Nuove disposizioni in materia di interventi regionali per la promozione dell'uso razionale dell'energia)".

- Deliberazione della Giunta Regionale 20 agosto 2010, n. 2236 (in B.U. n. 40 del 28.9.2010) - Approvazione, ai sensi degli articoli 9, 10 e 11 della legge regionale n. 21/2008 e successive modificazioni, delle modalità di accreditamento di A) soggetti fisici abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica degli edifici e B) soggetti ispettori.

- Legge regionale 1 agosto 2012, n. 26 (in B.U. n. 34 del 14.8.2012) – Disposizioni regionali in materia di pianificazione energetica, di promozione dell'efficienza energetica e di sviluppo delle fonti rinnovabili.

A norma dell'art. 14, nel caso di trasferimento di proprietà a titolo oneroso di un intero edificio o di singole unità immobiliari, nei contratti è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'edificio o della singola unità immobiliare.

- Legge 25 maggio 2015, n. 13, Titolo III, Artt. da 25 a 67 (in B.U. n. 23 del 9.6.2015) – Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione autonoma Valle d'Aosta derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea. Attuazione della direttiva 2006/123/CE, relativa ai servizi nel mercato interno (direttiva servizi), della direttiva 2009/128/CE, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria ai fini dell'utilizzo sostenibile dei pesticidi, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia e della direttiva 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati (Legge europea regionale 2015).

Vengono dettate nuove norme in materia di certificazione e prestazione energetica degli edifici (in particolare, gli artt. da 36 a 41, e l'art. 62 riguardo alle sanzioni). L'art. 37 disciplina l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica e, al comma 4, dispone che "Nei casi di trasferimento di immobili a titolo oneroso o a titolo gratuito, di nuova locazione, nonché di offerta di vendita e di locazione, in relazione agli obblighi di dotazione, rilascio e affissione dell'attestato di prestazione energetica, si applica la normativa statale vigente in materia". L'art. 39

disciplina specificamente l'attestato di prestazione energetica, e l'art. 41 i requisiti dei certificatori energetici.

- D.G.R. 24 luglio 2015, n. 1090 (in B.U. n. 45 del 10.11.2015) – Approvazione, ai sensi dell'art. 41 della legge regionale 25 maggio 2015, n. 13, delle modalità di gestione del sistema di riconoscimento dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica degli edifici e definizione delle caratteristiche e dei contenuti minimi dei corsi di formazione ed aggiornamento degli stessi. Revoca della D.G.R. n. 1448/2010 e della D.G.R. n. 2236/2010.

- D.G.R. 26 giugno 2017, n. 845 (in B.U.R. n. 38 del 22.8.2017) – Differimento, limitatamente al pagamento del contributo previsto dall'art. 39, comma 6, della legge regionale 25 maggio 2015, n. 13 (Legge europea regionale 2015), del termine stabilito dalla Delib.G.R. n. 1824 del 30 dicembre 2016, in relazione alla copertura dei costi di gestione del catasto energetico regionale – annullamento dei codici identificativi degli attestati di prestazione energetica non utilizzati alla data del 31 dicembre 2017.

18) – Regione Veneto.

- Deliberazione G.R. 8 febbraio 2011, n. 121 (in B.U.R. n. 16 del 22.2.2011). Istituzione del Registro regionale delle Attestazioni di Certificazione Energetica – D.M. 26 giugno 2009 - Linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

Con la suddetta deliberazione, si istituisce un Registro regionale delle Attestazioni di Certificazione Energetica, cui sono attribuiti tutti gli effetti giuridici connessi alla ricezione e registrazione delle attestazioni trasmesse alla Regione.

Entro i quindici giorni successivi alla redazione dell'attestato di certificazione energetica, il Soggetto certificatore trasmette copia del certificato alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio (art. 2).

- Deliberazione Giunta Regionale 17 aprile 2012, n. 659 (in B.U. n. 34 del 27.4.2012) - Nuove disposizioni per la contestuale produzione e trasmissione telematica degli Attestati di Certificazione Energetica – D.M. 26 giugno 2009, Linee Guida per la Certificazione Energetica degli Edifici. Abolizione dell'invio dell'Autodichiarazione "Classe G".

A norma dell'art. 1, a partire dal 27 aprile 2012 non deve essere più inviata o presentata alla Regione del Veneto l'Autodichiarazione "Classe G" per unità immobiliare o edificio, che tuttavia rimane utilizzabile per finalità di trasferimento a titolo oneroso fino ad abrogazione di tale disposizione.

- D.G.R. 27 maggio 2014, n. 726 (in B.U. n. 55 del 30.5.2014) – Approvazione, con integrazioni, del modello di Libretto di impianto per la climatizzazione degli edifici ed adozione dei modelli di Rapporto di controllo di efficienza energetica, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e Decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico.

- D.G.R. 28 settembre 2015, n. 1258 (in B.U. n. 94 del 2.10.2015) – Decreti del 26 giugno 2015 emanati dal Ministero dello sviluppo economico relativi alla metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici, agli schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ed all'adeguamento delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, pubblicati nel S.O. n. 39 alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015. Disposizioni attuative.

Viene disciplinato con tale Provvedimento il nuovo attestato di prestazione energetica, in vigore dal 1° ottobre 2015, che deve essere firmato digitalmente e trasmesso alla Regione, utilizzando il sistema Ve.Net.energia-edifici²⁰.

20. Bibliografia.

TRABACE, *La certificazione energetica*, Milano 2014; PETRELLI, *Certificazione energetica degli edifici. Il nuovo attestato di prestazione energetica (D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modificazioni)*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>; MAROTTOLI, *Quadro sinottico delle modifiche alla legislazione nazionale sulla certificazione energetica nelle cessioni immobiliari*, in *Riv. notarile*, 2016, p. 117; QUARANTA, *Le linee guida nazionali per l'APE degli edifici ai tempi della "politica 2.0"*, in *Ambiente & sviluppo*, 2016, p. 120; TESTA, *La certificazione energetica degli edifici nell'evoluzione normativa nazionale e regionale*, in *Immobili & proprietà*, 2016, p. 14; ORLANDO, *Le novità legislative in materia di prestazioni energetiche nell'edilizia. Profili di diritto civile*, in *Nuove leggi civ.*, 2014, p. 536; RIZZI, *La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014*, in *Studi e materiali*, 2014, 3, p. 475; RIZZI, *La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione all'attestato di prestazione energetica)*, in *Studi e materiali*, 2014, 1, p. 3; RIZZI, *I libretti di impianto ed i controlli di efficienza energetica*, in *Studi e materiali*, 2014, 4, p. 835; GASBARRINI, *Vendita forzata e attestato di prestazione energetica (alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63 convertito con Legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 conv. in Legge 21 febbraio 2014, n. 9)*, in *Studi e materiali*, 2014, 4, p. 705; TESTA, *La modifica delle linee guida nazionali in materia di certificazione energetica*, in *Immobili e proprietà*, 2013, p. 229; TESTA, *La compravendita in mancanza dell'attestazione di certificazione energetica*, in *Immobili e proprietà*, 2013, p. 12; GALEARDI-PAPPALARDO, *La certificazione energetica degli edifici nella Regione Sicilia*, in *Vita not.*, 2012, p. 1231; OCKL, *La certificazione energetica degli edifici in Alto Adige*, in *Vita not.*, 2012, p. 677; GASBARRINI, *Certificazione energetica ed espropriazione forzata*, in *Studi e materiali*, 2012, 2, p. 647; MACARIO, *Nuove regole sulla circolazione immobiliare*, in *Treccani, Il libro dell'anno del diritto*, 2012, Roma, 2012, p. 102; PODETTI, *La certificazione energetica degli edifici nella Regione Piemonte*, in *Vita not.*, 2011, p. 195; CROTTI, *L'attestato di certificazione energetica degli edifici. L'energia quale bene oggetto di disciplina privatistica e quale entità naturale a rilevanza pubblicistica idonea ad eccitare l'attività normativa di settore*, in *Vita not.*, 2012, p. 93; SBORDONE-VALERIANI, *La certificazione energetica degli edifici nella Regione Emilia-Romagna (parte prima)*, in *Vita not.*, 2011, p. 1389; SBORDONE-VALERIANI, *La certificazione energetica degli edifici nella Regione Emilia-Romagna (Parte seconda)*, in *Vita not.*, 2012, p. 109; VALERIANI, *Certificazione energetica degli edifici. Il comma 2-ter dell'art.6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192*, in *Studi e materiali*, 2012, 1, p. 35; RIZZI, *La certificazione energetica degli edifici*, in *Studi e materiali*, 2011, 1, p. 181; ROMOLI, *Brevi considerazioni in tema di certificazione energetica degli edifici - Normativa nazionale*, in *Vita not.*, 2011, p. 151; MAMBELLI, *Certificazione energetica Regione Lombardia*, in *Vita not.*, 2011, 1, p. 167; VALERIANI-

²⁰ Per lo stato attuale complessivo della normativa regionale in materia di prestazione energetica vigente (oltre che di quella nazionale), cfr. PETRELLI, *Certificazione energetica degli edifici. Prospetto sinottico nazionale e regionale*, in www.gaetanopetrelli.it.

SBORDONE, *La certificazione energetica nei trasferimenti immobiliari: rapporti tra diritto interno e diritto comunitario*, in *Atti notarili. Diritto comunitario e internazionale*, 4, *, *Diritto comunitario*, a cura di Preite, Torino, 2011, p. 627; VALERIANI-ZANELLI, *Certificazione energetica - Emilia Romagna: Autorimesse, cantine, magazzini e definizioni*, in *Vita not.*, 2010, p. 1245; METALLO, *I soggetti certificatori: indagine sulle norme nazionali e regionali*, in *Studi e materiali*, 2010, 1, p. 23; MORANO-ALTAMURA, *La certificazione energetica tra autonomia privata e ordine pubblico*, in *Riv. not.*, 2010, p. 69; PISCHETOLA, *La certificazione della sostenibilità ambientale in Umbria*, in *Riv. not.*, 2009, p. 1313; LEO-MATTIA, *Appunti sull'abrogazione dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica*, in *Studi e materiali*, 2009, 1, p. 299; SANTARPIA, *I riflessi sulle procedure esecutive conseguenti all'abrogazione dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica*, in *Studi e materiali*, 2009, 1, p. 292; RUOTOLO, *I limiti dell'incidenza della normazione secondaria statale e della legislazione regionale sulla disciplina privatistica del rapporto contrattuale (A proposito della normativa regolamentare sulla garanzia di conformità degli impianti e della legislazione regionale sul certificato energetico)*, in *Studi e materiali*, 2009, 2, p. 483; TESTA, *Certificazione energetica in Lombardia*, in *FederNotizie*, 2009, 4, p. 158; TESTA, *La situazione normativa relativa alla certificazione energetica degli edifici nell'ambito della Regione Lombardia*, in *Studi e materiali*, 2009, 1, p. 310 (con riferimento alla normativa vigente in Lombardia fino al 30 giugno 2009); TESTA, *Elementi di rilevanza notarile nella d.g.r. Lombardia n. 5774 del 31 ottobre 2007 - I supposti problemi di costituzionalità dell'intervento regionale*, in *FederNotizie*, 2008, 1, p. 38; LUCCHINI GUASTALLA, *Nullità della compravendita immobiliare per contrarietà a norma regionale: il caso della certificazione energetica*, in *Riv. critica dir. priv.*, 2008, p. 469, ed in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, I, Milano, 2008, p. 1441; RIZZI, *Certificazione energetica dopo il d.l. n. 112/2008 (tecniche contrattuali)*, in *Notariato*, 2009, 1, p. 49; RIZZI, *La certificazione energetica: ambito e modalità di applicazione (tecniche contrattuali)*, in *Notariato*, 2008, 1, p. 43; LIOTTA, *La legislazione speciale: un rischio o una tutela in più per l'acquirente? Il ruolo del notaio*, in *Strumenti negoziali di edilizia privata: l'esperienza del Notariato tra tradizione e nuove soluzioni, Quaderni della Fondazione italiana per il Notariato*, Roma, 2009, p. 92; RIZZI, *Il certificato energetico. Le nuove norme in tema di garanzia di conformità degli impianti ai sensi del nuovo d.m. 37/2008*, in *Novità e problemi in materia di circolazione immobiliare*, Milano, 2009, p. 155; CENNI, *La certificazione energetica degli edifici*, in *FederNotizie*, 2008, 6, p. 228; LORENZI-SIMONE, *Tabella rapida di consultazione per la certificazione energetica*, in *FederNotizie*, 2008, 2, p. 65; RUOTOLO-LEO, *Attestato di qualificazione/certificazione energetica e fusione di società*, in *Studi e materiali*, 2007, 2, p. 1431; LOMONACO, *Attestato di qualificazione energetica: significato del termine "asseverazione"*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 870; CASU, *Normativa su rendimento energetico e commerciabilità dei fabbricati*, in *Riv. not.*, 2007, 1, p. 33; RIZZI, *La certificazione energetica dopo il d. lgs. n. 311 del 2006: riflessi sull'attività notarile*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 669; RIZZI, *Il d. lgs. n. 192 del 2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 1443; PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale e delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in *Notariato*, 2008, p. 82, ed in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

Sul controverso tema del c.d. diritto privato regionale, cfr., tra i contributi più recenti, BENEDETTI, *La proprietà nel diritto di fonte regionale*, in *Trattato di diritto immobiliare*, I, 1, diretto da G. Visintini, Padova 2013, p. 281; BENEDETTI, *Il diritto privato delle Regioni*, Bologna, 2009; GIOVA, “*Ordinamento civile*” e *diritto privato regionale. Un difficile equilibrio nell'unitarietà del sistema*, Napoli, 2008; AA.VV., *Il diritto privato regionale nella prospettiva europea*, a cura di Calzolaio, Milano, 2006; LAMARQUE, *Regioni e ordinamento civile*, Padova, 2005; AA.VV., *L'ordinamento civile nel nuovo sistema delle fonti legislative*, Milano, 2003; MUSIO, *Diritto privato regionale*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento, ******, Torino, 2012, p. 354; NERI, *Potestà legislativa regionale e "nullità regionale" del provvedimento amministrativo (nota a C.G.A. Sicilia 16 ottobre 2013, n. 786)*, in *Urbanistica e appalti*, 2014, p. 215; CERRI, *L'autonomia regionale in tema di organizzazione e l'esclusiva competenza statale in tema di ordinamento civile: spunti e riflessioni a partire dalla sentenza n. 339 del 2011 della corte costituzionale (nota a Corte cost. 22.12.2011 n. 339)*, in *Foro it.*, 2012, I, c. 1361; RUGGERI, *Regioni e diritti fondamentali*, in *Giur. it.*, 2011, p. 1461; BENEDETTI, *Il "diritto privato delle regioni" nella giurisprudenza costituzionale*, in *Studium iuris*, 2011, p. 253; CALEO, *Recepimento di direttive comunitarie in materia contrattuale e concorso di competenze tra Stato e Regioni*, in *Obbligazioni e contratti*, 2010, p. 34; PETRELLI, *Trascrizione immobiliare e legislazione regionale*, in *Riv. not.*, 2009, p. 741; ALPA, *Ordinamento civile e diritto privato regionale. Un aggiornamento sulla giurisprudenza costituzionale*, in *Vita not.*, 2009, p. 1279; DE SANTI, *Il diritto privato come limite nebuloso delle leggi regionali*, in *Scritti in onore di Marco Comporti*, II, Milano, 2008, p. 1571; DE FELICE, *L'ordinamento civile tra pluralità delle competenze e unità dell'ordinamento*, in *Interpretazione a fini applicativi e legittimità costituzionale*, a cura di Femia, Napoli, 2006, p. 593; PUTTI, *Il diritto privato regionale*, in *Giurisprudenza costituzionale e fonti del diritto*, a cura di Lipari, Napoli, 2006, p. 281; VITUCCI, *Proprietà e obbligazioni nel diritto privato regionale*, in *Studi in onore di Majello*, II, Napoli, 2005, p. 829; ROPPO, *Diritto dei contratti, ordinamento civile, competenza legislativa delle regioni – Un lavoro complicato per la corte costituzionale*, in *Corr. giur.*, 2005, p. 1301.

Gaetano Petrelli