

CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

## Aggiornamento Studio n. 657-2013/C

### La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014

*Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15/05/2014*

*Approvato dal CNN nella seduta del 19-20/06/2014*

**Nota:** *il presente studio costituisce la versione aggiornata, a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito, con modificazioni, con legge 21 febbraio 2014 n. 9, del precedente studio 657-2013/C approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 19 settembre 2013: "La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione all'attestato di prestazione energetica)" (pubblicato in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013)*

**Avvertenza:** *scopo del presente studio è fare il punto della situazione con riguardo alla legislazione nazionale in materia di certificazione energetica. Ovviamente la normativa nazionale dovrà essere coordinata ed integrata con la normativa emanata a livello regionale, se ed in quanto emanata e adeguata alla direttiva 2010/31/UE..*

\*\*\*

**Sommario:**

- 1. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI:** 1.1. La normativa; 1.2. L'adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE; 1.3. Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 6 giugno 2013; 1.4. Scopi; 1.5. Funzioni; 1.6.1 Gli obblighi in materia di certificazione energetica;
- 2. L'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** 2.1. I presupposti; 2.2. Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (cd. "presupposto oggettivo"); 2.3. Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o locazione (cd. "presupposto contrattuale"); 2.4. L'obbligo di dotazione per gli atti traslativi (dopo il D.L. 145/2013); 2.5. La locazione; 2.6. Il preliminare e le trattative contrattuali; 2.7. Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire; 2.8. Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione; 2.9. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico;
- 3. L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** 3.1. La disciplina dopo il D.L. 145/2013; 3.2. L'obbligo di allegazione e l'obbligo di dotazione; 3.3. L'obbligo di allegazione e ruolo del Notaio; 3.4. L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 6 giugno 2013; 3.5. Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto;
- 4. L'OBBLIGO DI CONSEGNA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** 4.1. Sussistenza di un autonomo obbligo di consegna;
- 5. L'OBBLIGO DI INFORMATIVA:** 5.1. I presupposti; 5.2. La clausola;



- 6. GLI OBBLIGHI IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA CON RIGUARDO ALLE DIVERSE TIPOLOGIE DI ATTI:** 6.1. Gli atti traslativi a titolo oneroso; 6.2. Gli atti traslativi a titolo gratuito; 6.3. Gli atti non traslativi; 6.4. I casi particolari; 6.5. Le locazioni; 6.6. Il ruolo del Notaio;
- 7. LE SANZIONI:** 7.1. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione; 7.2. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione; 7.3. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di consegna; 7.4. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa; 7.5. La sanzione amministrativa "in luogo" della nullità; 7.6. Adempimenti successivi all'applicazione della sanzione pecuniaria;
- 8. LA VALIDITÀ TEMPORALE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** 8.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica; 8.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti; 8.3. Certificazione energetica e decadenza;
- 9. I SOGGETTI CERTIFICATORI:** 9.1. I certificatori abilitati; 9.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità; 9.3. La disciplina in tema di certificazione; 9.4 La disciplina regionale.

\*\*\*

## **1. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI**

### **1.1. La normativa**

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** <sup>(1)</sup> " (di seguito per brevità "*d.lgs. 192/2005*") con il quale è stata data attuazione alla *direttiva comunitaria 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina dettata dal *d.lgs. 192/2005* è stata successivamente modificata dal **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311** (*disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) <sup>(2)</sup>

Ulteriori modifiche ed integrazioni alla disciplina dettata dal *d.lgs. 192/2005* (come modificato dal *d.lgs. 311/2006*) sono state dettate:

**i)** dal **decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115** (da segnalare in particolare la disposizione dell'art. 11, per la semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari al fine di incentivare interventi di riqualificazione energetica e di ricorso ad energie alternative nonché la disposizione dell'art. 18, per la disciplina transitoria da applicare nelle more dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 primo comma lett. a), b) e c) del *d.lgs. 192/2005*)

**ii)** dal **decreto legge 25 giugno 2008 n. 112** convertito con **legge 6 agosto 2008 n. 133** <sup>(3)</sup> (*l'art. 35 comma 2 bis di detto decreto legge, nel testo emendato in sede di conversione, ha disposto l'abrogazione dei commi terzo e quarto dell'art. 6 e dei commi ottavo e nono dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005* facendo venir meno l'obbligo di ALLEGAZIONE dell'attestato di certificazione



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

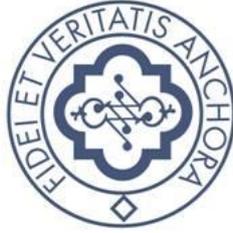
energetica agli atti traslativi a titolo oneroso nonchè l'obbligo di CONSEGNA e/o MESSA A DISPOSIZIONE dell'attestato di certificazione energetica a favore del conduttore in caso di locazione, obblighi che erano previsti a pena di nullità del contratto, da far valere esclusivamente dall'acquirente o dal conduttore).

**iii) dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59** <sup>(4)</sup> (Regolamento di attuazione dell'art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005)

**iv) dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** <sup>(5)</sup> con il quale sono state approvate le **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** (da segnalare in particolare la disposizione **dell'art. 6** del decreto suddetto *per la disciplina della validità temporale dell'attestato di certificazione energetica*, la disposizione del **paragrafo 2** delle LINEE GUIDA, *per la definizione del campo di applicazione dell'attestato di certificazione energetica*, la disposizione del **paragrafo 7.5** delle LINEE GUIDA *per la certificazione di appartamenti in condomini*, la disposizione del **paragrafo 8** *per la disciplina della procedura di certificazione energetica*)

**v) dall'art. 13 del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28** <sup>(6)</sup> che ha modificato la disposizione dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, inserendo dopo il comma 2-bis un nuovo **comma 2-ter**, che prevede uno specifico requisito formale da osservare in occasione della stipula dei contratti di compravendita e di locazione (*ossia l'inserimento di una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore diano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*) ed un nuovo **comma 2quater**, che prevede l'inserimento del dato energetico anche negli annunci commerciali di vendita e locazione, il tutto finalizzato a garantire un miglior *"trasferimento delle informazioni in sede di compravendita e locazione"*

**vi) dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012** <sup>(7)</sup> con il quale sono state apportate modifiche alle **LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA** approvate con il precedente decreto ministeriale del 26 giugno 2009; da segnalare, in particolare la disposizione dell'art. 2 del decreto suddetto, con la quale è stata riformulata la disposizione del **paragrafo 2** delle Linee Guida, ampliando l'ambito dei manufatti esclusi dall'obbligo di certificazione energetica (in particolare sono stati espressamente esclusi i ruderi e i fabbricati al grezzo, che, peraltro, già si ritenevano esclusi dall'ambito di applicazione del d.lgs. 192/2005, sulla base di un'interpretazione sistematica della disciplina in materia; sono stati, inoltre, esclusi, con disposizione generica, tutti gli immobili per i quali *"non è necessario garantire un confort abitativo"*, disposizione, pertanto, che consente di escludere dall'ambito applicativo della certificazione energetica tutti gli edifici e manufatti che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone) e con la quale è stata espressamente abrogata la disposizione del **paragrafo 9** delle Linee Guida che disciplinava la autodichiarazione del proprietario nel caso di edificio di superficie non superiore ai 1000 mq. di scadente qualità energetica (dal 28 dicembre 2012,



pertanto, non è più possibile avvalersi della cd. “autodichiarazione di classe G” in sostituzione dell’attestazione di certificazione energetica)

### 1.2. L’adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE

La disciplina dettata dal *d.lgs. 192/2005*, e dai successivi provvedimenti normativi, sopra citati, disciplina finalizzata a dare attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE, è stata successivamente modificata ed innovata, in maniera rilevante, con il **D.L. 4 giugno 2013 n. 63**<sup>(8)</sup>, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**<sup>(9)</sup> (di seguito, per brevità, “D.L. 63/2013”), decreto con il quale è stata data attuazione alla nuova direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell’edilizia, ossia alla direttiva 2010/31/UE. Tale modifica, attuata con decreto legge, in via d’urgenza, si è resa necessaria per porre termine ad una procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea proprio per il mancato recepimento nel nostro ordinamento della suddetta direttiva 2010/31/UE (procedura che, nonostante tutto, è, comunque, sfociata nel riconoscimento dell’infrazione a carico della Repubblica Italiana<sup>(10)</sup>)

Con tale decreto:

- da un lato, viene soppresso *l’attestato di certificazione energetica*, definito come il “documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell’edificio”, attestato che doveva essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella direttiva comunitaria 2002/91/CE (recepite nel *D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59*)

- dall’altro, viene introdotto, in suo luogo, *l’attestato di prestazione energetica*, definito come “il documento, redatto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l’utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell’efficienza energetica”, attestato che deve essere redatto in conformità alle prescrizioni, in tema di calcolo della prestazione energetica, contenute nella nuova direttiva comunitaria ossia nella direttiva 2010/31/UE.

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

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

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

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



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

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

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

- *il comma 2*, che estende (*a seguito di emendamento inserito in sede di conversione*) l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica anche al caso di trasferimento di immobili a titolo gratuito e che prevede l'obbligo per il proprietario di rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* sin dall'avvio delle trattative, e quindi di consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse, e quindi, ad esempio, anche in caso di stipula di un preliminare (innovando alla disciplina precedente che prevedeva la consegna solo al momento della stipula di un atto traslativo a titolo oneroso); nello stesso comma si prevede che, in caso di vendita di un edificio prima della sua costruzione, il venditore debba fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e debba produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità;

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

- *il comma 3bis (inserito in sede di conversione)*, che sancisce l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica "*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*";

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



- *il comma 5*, relativo alla durata temporale *dell'attestato di prestazione energetica* (10 anni a condizione che non vengano eseguiti interventi di ristrutturazione e riqualificazione che modifichino la classe energetica e che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici);

- *il comma 8*, che riproduce la disciplina del precedente *comma 2quater*, prevedendo l'obbligo, nel caso di offerta di vendita o di locazione, che i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportino gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;

- *il comma 10*, che fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità;

- *il comma 11*, relativo alla funzione ed al contenuto dell'attestato di qualificazione energetica (in pratica è stata trasfusa nel decreto la disciplina prima dettata nel paragrafo 2 dell'ALLEGATO A);

- *il comma 12*, che prevede l'emanazione di appositi decreti ministeriali: *i)* per l'adeguamento delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009, con riguardo ai nuovi criteri per la definizione delle metodologie di calcolo di cui alla direttiva 2010/31/UE (le vigenti Linee Guida, infatti, si basano sulla precedente direttiva 2002/91/CE), *ii)* per la definizione di un *attestato di prestazione energetica* che comprenda tutti i dati relativi all'efficienza energetica che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi, *iii)* per la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini, *iv)* per la definizione di un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici. Da segnalare che il *D.L. 63/2013* si è limitato, con la norma in commento, a prevedere l'emanazione di decreti di adeguamento delle metodologie di calcolo, ma non ha abrogato e/o comunque modificato le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, approvate con il succitato *D.M. 26 giugno 2009*, che continuano, pertanto a trovare piena applicazione (anche se alcune disposizioni in esse contenute sono state trasfuse nel testo del *d.lgs. 192/2005*, come sopra già ricordato);

*vi)* *l'art. 11*, che detta una disciplina transitoria, di integrazione della disposizione dell'*art. 3, c. 1, D.P.R. 2.4.2009 n. 59*, (regolamento attuativo del *d.lgs. 192/2005*) per adeguamento della stessa alla direttiva 2010/31/UE;

*viii)* *l'art. 13 bis (inserito in sede di conversione)* che ha modificato la cd. "*clausola di cedevolezza*" di cui all'*art. 17, d.lgs. 192/2005*, stabilendo che:

- le disposizioni del *d.lgs. 192/2005* si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento



della direttiva 2010/31/UE (nella disposizione previgente si faceva riferimento alla direttiva 2002/91/CE) e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma;

- nel dettare la normativa di attuazione, le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal d.lgs. 192/2005.

viii) l'art. 15, che prevede che l'attestato di prestazione energetica debba essere reso in forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e che detta una nuova e più stringente disciplina in tema di sanzioni, prevedendo sanzioni anche per fattispecie che prima del 6 giugno 2013 non erano sanzionate, come ad esempio nei casi:

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di vendita (il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00).

- di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica nel caso di nuovo contratto di locazione (il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore ad € 1.800,00).

- di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione (il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 500,00 euro e non superiore a € 3000,00)

Dopo appena sei mesi e venti giorni dalla sua entrata in vigore, il D.L. 4 giugno 2013 n. 63, ha, a sua volta, subito rilevanti modificazioni, per effetto dell'emanazione del D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 (cd. "Decreto destinazione Italia")<sup>(11)</sup>, convertito, con modificazioni, con legge 21 febbraio 2014 n. 9<sup>(12)</sup> (di seguito, per brevità, "D.L. 145/2013"). Queste le principali modifiche introdotte dal nuovo provvedimento legislativo:

i) esclusione degli obblighi di allegazione, di consegna e di informativa per gli atti traslativi a titolo gratuito;

ii) precisazione che gli obblighi di consegna e di informativa riguardano i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione.

iii) limitazione dell'obbligo di allegazione ai soli contratti di nuova locazione aventi per oggetto interi edifici, rimanendo escluso tale obbligo oltre che per i contratti non soggetti a registrazione anche per i nuovi contratti di locazione aventi per oggetto singole unità immobiliari.

iv) eliminazione della nullità quale sanzione per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione (con possibilità di "sanatoria" per i contratti stipulati tra il 4 agosto 2013 e il 23 dicembre 2013, eventualmente nulli per mancata allegazione dell'attestato energetico)



v) previsione di una sanzione pecuniaria per la violazione dell'obbligo di allegazione nonché in caso di mancata documentazione in atto, con l'inserimento dell'apposita clausola, dell'adempimento degli obblighi di informativa e di consegna;

vi) previsione (introdotta in sede di conversione) che il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni.

### **1.3. Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 6 giugno 2013**

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

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

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

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

- l'art. 11 del d.lgs. 192/2005 (nel testo introdotto dall'art. 9 D.L. 63/2013, modificato in sede di conversione) (norma transitoria) stabilisce che *“nelle more dell'aggiornamento delle specifiche norme europee di riferimento per l'attuazione della direttiva 2010/31/UE, le metodologie di calcolo*



delle prestazioni energetiche degli edifici, di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

a) raccomandazione CTI 14/2013 "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;

b) UNI/TS 11300 - 1 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale;

c) UNI/TS 11300 - 2 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione;

d) UNI/TS 11300 - 3 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;

e) UNI/TS 11300 - 4 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria;

e-bis) UNI EN 15193 – Prestazione energetica degli edifici – Requisiti energetici per l'illuminazione”

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

Nello stesso senso si è, anche, pronunciato il Ministero dello Sviluppo Economico, con propria nota n. 0016416 del 7 agosto 2013 <sup>(13)</sup>, nella quale si afferma che “[...] nelle more dell'aggiornamento tecnico, le norme transitorie contenute nell'art. 9 del decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, per il calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici fanno riferimento al D.P.R. 59/2009 e a specifiche norme tecniche (UNI e CTI) già note. Conseguentemente l'art. 13 dello stesso decreto legge 63/2013, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, prevede che, solo dall'entrata in vigore dei decreti di aggiornamento della metodologia di cui all'art. 4, sia abrogato il D.P.R. 59/2009; ciò, con l'evidente finalità di non creare vuoti normativi e di consentire una applicazione agevole della norma, basandosi su una metodologia che dovrebbe essere già sufficientemente conosciuta, in quanto in vigore da alcuni anni. Pertanto sino all'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso, come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, redigendo l'APE secondo le modalità di calcolo di cui al D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 [...]”



#### 1.4. Scopi

Scopo della *"normativa sull'efficienza energetica"* testé illustrata è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per:

- a) migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- b) favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- c) determinare i criteri generali per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- d) effettuare le ispezioni periodiche degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;
- e) sostenere la diversificazione energetica;
- f) promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico;
- g) coniugare le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni e con l'occupazione;
- h) conseguire gli obiettivi nazionali in materia energetica e ambientale;
- i) razionalizzare le procedure nazionali e territoriali per l'attuazione delle normative energetiche al fine di ridurre i costi complessivi, per la pubblica amministrazione e per i cittadini e per le imprese;
- l) applicare in modo omogeneo e integrato la normativa su tutto il territorio nazionale;
- m) assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati;
- n) promuovere l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali;

Ruolo di primaria importanza, per il conseguimento degli scopi che si prefigge la suddetta *"normativa sull'efficienza energetica"*, è stato riconosciuto proprio alla cd. **"certificazione energetica"**, non solo come *strumento di controllo "ex post"* del rispetto, in fase di realizzazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8, c. 2, d.lgs. 192/2005), ma soprattutto come *strumento di "informazione" del proprietario o dell'acquirente o del conduttore (art. 6 commi 1, 2, 3, 8 d.lgs. 192/2005)* ritenendo il legislatore che una preventiva esauriente conoscenza della prestazione energetica dell'edificio (attraverso l'utilizzo di specifici descrittori) nonché l'ottenimento di raccomandazioni per il miglioramento della efficienza energetica, costituiscano presupposti imprescindibili per ottenere *un costante e graduale miglioramento delle prestazioni energetiche anche degli edifici già esistenti* (sia come *incentivo* per gli attuali proprietari a migliorare tali prestazioni per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato sia come *incentivo* per gli acquirenti di orientare gli interventi sul bene acquistato in via



prioritaria proprio verso quegli interventi che possano in qualche modo consentire il "contenimento dei consumi energetici").

### 1.5. Funzioni

La legge, al riguardo, prevede due diversi "attestati" al fine della "certificazione energetica":

- **l'attestato di qualificazione energetica** la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al *d.lgs. 192/2005* apportate dal *d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311*, e confermata, in toto, anche dal *D.L. 63/2013*; detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di controllo "ex post"** del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (*art. 8, c. 2, d.lgs. 192/2005*); l'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Il *D.L. 63/2013* non ha modificato la disciplina relativa all'attestato di qualificazione energetica, già dettata dal *d.lgs. 192/2005*, limitandosi a "trasferire" dall'ALLEGATO A al corpo stesso del decreto detta disciplina. La definizione dell'attestato di qualificazione energetica e la sua disciplina operativa, già contenute nell'*art. 2 dell'ALLEGATO A al d.lgs. 192/2005*, sono ora contenute rispettivamente nell'*art. 2, c. 1, lett. l-ter* e nell'*art. 6, c. 11, del d.lgs. 192/2005*)

- **l'attestato di prestazione energetica**, che ha sostituito, a far data dal 6 giugno 2013, il precedente *attestato di certificazione energetica*, e la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al *d.lgs. 192/2005* apportate dal *D.L. 63/2013*, a sua volta modificato dal *D.L. 145/2013*; detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di *strumento di "informazione"* del proprietario, dell'acquirente e/o del locatario (*art. 6 commi 1, 2, 3, 8*) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti, l'attestato di prestazione energetica deve, inoltre, contenere tutti i dati che consentano ai "ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

E proprio per consentire tale "confronto" l'attestato di prestazione energetica deve "classificare" gli edifici e cioè attribuire a ciascun edificio una determinata "classe energetica" (classe da contraddistinguere con una lettera dell'alfabeto dalla "A+" che individua gli immobili a maggior efficienza energetica alla lettera "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

Con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, l'attestato di prestazione energetica



funge da *strumento di orientamento del mercato* verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permettendo ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici.

In questo senso si sono pronunciate anche le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (*paragrafo 7*), dettate con riferimento all'attestato di certificazione energetica, ma tuttora applicabili, con i dovuti adeguamenti, anche al nuovo *attestato di prestazione energetica* (come riconosciuto dall'art. 6, c. 12, d.lgs. 192/2005 nel nuovo testo introdotto dal D.L. 63/2013)

L'*attestato di prestazione energetica* si differenzia dall'attestato di qualificazione energetica proprio per la necessità, prevista solo per il primo, dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.

I due attestati si distinguono, inoltre, anche per quanto riguarda le caratteristiche del *certificatore*: infatti mentre l'*attestato di qualificazione energetica* può essere predisposto ed asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio "non necessariamente estraneo alla proprietà e quindi non necessariamente "terzo", l'*attestato di prestazione energetica* dovrà, invece, essere rilasciato da "esperti qualificati e indipendenti" o da "organismi" dei quali dovranno comunque essere garantiti "la qualificazione e l'indipendenza".

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere *ruoli e funzioni ben distinte* e non sono tra loro "fungibili".<sup>(14)</sup>

Peraltro chi è in possesso di un *attestato di qualificazione energetica* può utilizzare tale documento per semplificare il rilascio dell'*attestato di prestazione energetica* come espressamente riconosciuto dall'art. 6, c. 11, d.lgs. 192/2005 nonché dal paragrafo 8 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ove si prevede:

*i)* che il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'*attestato di prestazione energetica* sulla base di un *attestato di qualificazione energetica* relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;

*ii)* che il soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare l'*attestato di qualificazione energetica* esibito (ed i dati in essi contenuti);

*iii)* che l'*attestato di qualificazione energetica*, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario dello stesso, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e riduce l'onere a carico del richiedente.

L'*attestato di certificazione energetica* doveva essere redatto con i contenuti minimi di cui agli schemi riportati negli allegati 6 (*per gli edifici residenziali*) e 7 (*per di edifici non residenziali*) delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.



Per l'attestato di prestazione energetica (a regime) si dovrà attendere l'emanazione dei decreti attuativi di cui all'art. 4 d.lgs. 192/2005 e dei decreti di adeguamento delle Linee Guida Nazionali, previsti dall'art. 6, c. 12, d.lgs. 192/2005, ferma restando la possibilità di redazione di detto attestato, nella fase transitoria, sulla base della disciplina dettata per l'attestato di certificazione energetica, così come integrata dalla norma transitoria di cui all'art. 11, d.lgs. 192/2005, come sopra già ricordato.

DA SEGNALARE: l'art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005, fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2009) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica (art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, vecchio testo); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità (ad es. per una cessione posta in essere nel 2016 potrebbe ancora essere utilizzato l'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato nel maggio del 2013 ed in corso di validità)

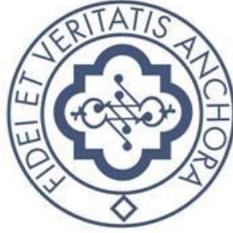
### 1.6 Gli obblighi in materia di certificazione energetica

Dalla normativa in materia di certificazione energetica discendono quattro distinti obblighi, di cui bisogna tener conto nel caso di trasferimento di fabbricati energeticamente rilevanti, ossia di fabbricati che non siano esclusi dal campo di applicazione di detta normativa ai sensi dell'art. 3, d.lgs. 192/2005 o del paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica<sup>(15)</sup>:

a) l'**obbligo di DOTAZIONE** (che peraltro può prescindere da un evento traslativo, come nel caso di edifici nuovi, di edifici soggetti a "ristrutturazioni importanti" o di edifici pubblici, come si avrà modo di precisare in appresso);

b) l'**obbligo di ALLEGAZIONE** (che è stato reintrodotta dalla legge 4 agosto 2013 n. 90, in sede di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, e per la cui violazione, il D.L. 23 dicembre 2013 n. 145 ha previsto una sanzione pecuniaria in luogo della sanzione della nullità);

c) l'**obbligo di CONSEGNA** dell'attestato energetico (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, clausola la cui mancanza è pure punita con una sanzione pecuniaria).



d) **l'obbligo di INFORMATIVA** (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, clausola la cui mancanza è pure punita con una sanzione pecuniaria).

Da segnalare che il *D.L. 23 dicembre 2013 n. 145* (convertito con *legge 21 febbraio 2014 n. 9*) modificando i *commi 3 e 3 bis, dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005*, così come erano stati riscritti dall'art. 6 del *D.L. 4 giugno 2013 n. 63*, convertito con *Legge 3 agosto 2013 n. 90*, ha inciso profondamente sugli obblighi di ALLEGAZIONE, di INFORMATIVA e di CONSEGNA, mentre ha lasciato immutata la disciplina vigente in tema di DOTAZIONE (dettata dall'art. 6, c. 2, *d.lgs. 192/2005*). In particolare queste le novità introdotte con decorrenza 24 dicembre 2013:

- esclusione degli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA per gli atti traslativi a titolo gratuito;
- precisazione che gli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA riguardano non solo l'atto di compravendita ma, anche, in generale, tutti gli *"atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso"*;
- precisazione che gli obblighi di CONSEGNA e di INFORMATIVA riguardano i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione;
- limitazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE ai soli contratti di nuova locazione aventi per oggetto interi edifici, rimanendo escluso tale obbligo oltre che per i contratti non soggetti a registrazione anche per i nuovi contratti di locazione aventi per oggetto singole unità immobiliari.

## **2. L'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **2.1. I presupposti**

*Per il perseguimento degli scopi che la normativa in commento attribuisce alla certificazione energetica, tutti gli edifici che comportino un "consumo energetico" (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.*

Così infatti dispone l'art. 6, c. 1 *d.lgs. 192/2005* ("*...* l'attestato di certificazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [*...*]")

L'obbligo di dotazione riguarda sia gli interi edifici che le singole unità immobiliari che li compongono. Da segnalare che secondo le definizioni riportate nell'art. 2, c. 1, *d.lgs. 192/2005*:

- per *edificio* si intende *"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”;*

*- per unità immobiliare si intende la “parte, piano o appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente”.*

*L’art. 6, c. 4. d.lgs. 192/2005 consente di riferire l’attestato di prestazione energetica a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio. L’attestato di prestazione energetica, peraltro, può essere riferito a più unità immobiliari solo se sussistono le seguenti condizioni*

*i) che le unità certificate abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione di contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria;*

*ii) che le unità certificate siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.*

*Diversi sono i presupposti fissati dall’art. 6, commi 1 e 2, d.lgs. 192/2005 per il sorgere dell’obbligo di dotazione.*

*Si può distinguere tra:*

*- presupposto di carattere oggettivo (legato a specifiche caratteristiche degli edifici inerenti l’epoca di costruzione o ristrutturazione, la natura “pubblica” del soggetto proprietario o detentore dell’immobile, ecc.)*

*- presupposto di carattere contrattuale (legato al trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell’edificio o alla sua locazione).*

## **2.2. Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (cd. “presupposto oggettivo”)**

Alcuni edifici debbono essere dotati della certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, o da un nuovo contratto di locazione; si tratta in particolare:

**A) dei "NUOVI EDIFICI":** ossia degli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla *data della richiesta* e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento); detti edifici debbono essere dotati dell’attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. L’attestato, in questo caso, è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. (*art. 6, c. 1, d.lgs. 192/2005*)<sup>(16)</sup>



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**B) degli EDIFICI RISTRUTTURATI:** deve trattarsi, peraltro, di “*ristrutturazioni importanti*”, tali essendo definiti, dall’art. 2, c. 1, lett. *l-viciesquater*, d.lgs. 192/2005, gli interventi edilizi, in qualunque modo denominati (*a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo*) che insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell’involucro dell’intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono; in particolare detti interventi consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel *rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell’impermeabilizzazione delle coperture*.

Da segnalare che secondo la definizione ricavabile dall’ALLEGATO A al d.lgs. 192/2005 (paragrafo 18) per involucro edilizio si intende *l’insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio*.

Detti edifici debbono essere dotati dell’attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità. Si ritiene, anche, in analogia con la disciplina dettata per i nuovi edifici, che l’attestato debba essere prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della “*ristrutturazione importante*” o società di costruzione che opera direttamente.

Benché non espressamente previsto nella normativa vigente, deve ritenersi, in analogia con la disciplina dettata per gli edifici di nuova costruzione, che debbano considerarsi rilevanti, ai fini della dotazione dell’attestato di prestazione energetica, solo le “*ristrutturazioni importanti*” realizzate in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività o di segnalazione certificata di inizio attività, rispettivamente richiesto o presentate dopo l’8 ottobre 2005.

Sul punto, rilevanti sono le modifiche apportate dal D.L. 63/2013 rispetto alla disciplina previgente; infatti, mentre in base all’attuale disciplina l’obbligo di dotazione sorge in presenza di una “*ristrutturazione importante*”, che può consistere in qualsiasi intervento di recupero edilizio che comunque riguardi oltre il 25% della superficie dell’involucro dell’intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e quindi anche per interventi (quali la manutenzione o il risanamento) diversi dalla ristrutturazione edilizia, così come definita dal T.U. in materia edilizia, in base alla disciplina previgente l’obbligo di dotazione sorgeva esclusivamente con riguardo ad edifici di superficie utile superiore a 1000 mq. che fossero stati oggetto dei seguenti interventi: *a) ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l’involucro; b) la demolizione e ricostruzione*.

Con le modifiche apportate dal D.L. 63/2013, quindi, si è ampliata la platea degli interventi rilevanti ai fini energetici, non essendo più prevista la limitazione ai soli edifici di superficie utile di mq. 1000 ed avendo ricompreso anche interventi non rientranti nella definizione di “*ristrutturazione edilizia*” fornita dal D.P.R. 380/2001 (T.U. In materia edilizia), quali ad esempio la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo.



La figura della “ristrutturazione” rilevante ai fini energetici è quindi diversa dalla figura della “ristrutturazione” rilevante ai fini urbanistici ed edilizi. Addirittura si può verificare che, interventi edilizi (*quali, ad esempio, gli interventi di ordinaria manutenzione, riguardanti oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio*) totalmente liberi sotto il profilo edilizio (*l'art. 6, c. 1, D.P.R. 380/2001, T.U. In materia edilizia, infatti, per gli interventi di ordinaria manutenzione, non richiede alcun titolo abilitativo né impone l'obbligo di comunicazioni di sorta al Comune*), una volta eseguiti, facciano, invece, sorgere l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di prestazione energetica.

**C) degli EDIFICI "PUBBLICI":** al riguardo l'attuale disciplina distingue tra:

- "*edificio adibito ad uso pubblico*": edificio, non necessariamente di proprietà pubblica, nel quale si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di enti pubblici (in quanto detenuto dall'ente pubblico ad es. a titolo di locazione o comodato) (*art. 2, c. 1, lett. I-sexies, d.lgs. 192/2005*);

- "*edificio di proprietà pubblica*": edificio di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici, anche economici ed occupati dai predetti soggetti (*art. 2, c. 1, lett. I-septies, d.lgs. 192/2005*).

A sua volta l'*art. 6 d.lgs. 192/2005* (ai commi 6, 7, 9) stabilisce quanto segue:

- nel caso di edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 mq., ove l'edificio non ne sia già dotato, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'attestato di prestazione energetica entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del *D.L. 63/2013*. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 mq. è abbassata a 250 mq. Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari;

- per gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 mq, per i quali sia stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica, è fatto obbligo, al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell'edificio stesso, di affiggere con evidenza tale attestato all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico;

- tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici (*sia che si tratti di edifici adibiti ad uso pubblico che di edifici di proprietà pubblica*), o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati.

Il previgente *art. 6, c. 1 quater, d.lgs. 192/2005*, stabiliva che, a decorrere dal 1 luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione relativi a edifici pubblici ovvero nei quali figura comunque come committente un soggetto



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica. Queste due ultime prescrizioni (*relative al termine di sei mesi ed alla targa energetica*) non sono state riproposte nella norma attualmente in vigore, disciplinante la medesima fattispecie, e di cui *all'art. 6, c. 9, d.lgs. 192/2005*

Il D.L. 63/2013 non ha invece confermato, nel testo attuale *dell'art. 6 d.lgs. 192/2005*, la previgente disposizione contenuta nel comma 1ter, che prescriveva l'obbligo di dotazione della certificazione energetica nel caso di edifici sui quali fossero stati eseguiti, *successivamente al 1 gennaio 2007*, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intendesse accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti. Ovviamente rimangono ferme le norme specifiche, ad esempio *la legge 27 dicembre 2006 n. 296*, che subordinano la concessione di agevolazioni e/o sgravi fiscali alla produzione della certificazione energetica.

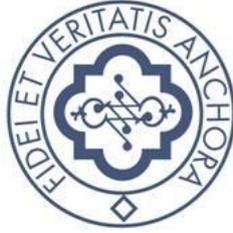
### **2.3. Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o della locazione (cd. "presupposto contrattuale")**

L'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 stabilisce che *"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."*

Debbono, pertanto, essere dotati della certificazione energetica IN OCCASIONE di un trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione (per cui detto trasferimento o la nuova locazione costituiscono il presupposto stesso dell'obbligo di dotazione) i cd. *"FABBRICATI ESISTENTI"*: ossia tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione) che comportino un *"consumo energetico"* e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo (per i quali opera il cd. *"presupposto oggettivo"*); pertanto, tutti i cd. *"FABBRICATI ESISTENTI"*, comportanti un consumo energetico (*ad eccezione dei fabbricati esclusi dall'ambito di applicazione della certificazione energetica di cui in appresso, sub § 2.8*), debbono essere dotati dell'*attestato di prestazione energetica* in occasione di un atto di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito ovvero di un nuovo contratto di locazione <sup>(17)</sup>

### **2.4. L'obbligo di dotazione per gli atti traslativi (dopo il D.L. 145/2013)**

Con riguardo all'obbligo di dotazione, va, innanzitutto, sottolineato che *l'art. 1, c. 7, D.L. 145/2013* si è limitato a modificare i *commi 3 e 3bis dell'art. 6 d.lgs. 192/2005*, nel testo vigente



dopo le variazioni apportate con la *legge 90/2013*, ma non ha invece modificato anche il *comma 2*, che così dispone:

*“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 [...]”*

Il mancato adeguamento anche del *comma 2*, pone non pochi problemi di coordinamento, con il successivo *comma 3*, nuovo testo, in quanto per gli atti traslativi a titolo gratuito mentre, da un lato, deve ritenersi tuttora sussistente l'obbligo di dotazione, dall'altro, invece, non sono più sussistenti gli obblighi di allegazione, di informativa e di consegna. E lo stesso dicasi per i nuovi contratti di locazione non soggetti a registrazione (ipotesi quest'ultima, peraltro, del tutto marginale per l'attività notarile e meno problematica rispetto a quella ben più ricorrente dell'atto gratuito).

Per gli **atti traslativi a titolo oneroso**, benché il *comma 2*, relativo all'obbligo di dotazione, faccia ancora riferimento alla sola vendita, valgono, comunque, le considerazioni già svolte in passato circa l'applicabilità di detto obbligo a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso.

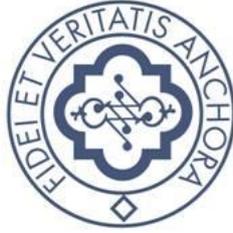
Queste le argomentazioni a favore dell'estensibilità a tutti gli *atti traslativi a titolo oneroso* della disciplina in materia di certificazione energetica:

- una limitazione dell'applicabilità delle prescrizioni in materia di certificazione energetica al solo atto di vendita appare poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire;

- sicuramente se ne deve ammettere l'applicazione all'atto di *permuta*, quanto meno argomentando ex art. 1555 c.c. (*le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto con questa compatibili*);

- per quanto riguarda gli altri atti traslativi a titolo oneroso, in relazione a quella che pare essere la *“ratio”* della disciplina in materia di efficienza energetica, più che in relazione al dato testuale, sembra più opportuno fare riferimento all'effetto economico del negozio avente per oggetto edifici energeticamente rilevanti, per cui si deve ritenere plausibile la sussistenza dell'obbligo di dotazione in occasione della stipula di tutti quegli atti che comportino l'immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici comportanti un consumo energetico;

- il legislatore ha, in realtà, utilizzato il medesimo termine (*“vendita”*) che si rinviene nella *Direttiva comunitaria 2010/31/UE*. Ma si può fondatamente ritenere, in relazione a quella che è la *“ratio”* della normativa in commento, che, sia nell'uno (*direttiva*) che nell'altro caso (*legge attuativa*), il termine *“vendita”* sia stato utilizzato in senso lato, quale sinonimo di *“alienazione”*, comprensivo, pertanto, di ogni atto traslativo a titolo oneroso.



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

- è quindi opportuno procedere, quanto meno in via prudenziale, alla dotazione dell'attestato di prestazione energetica in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos comportanti il trasferimento, a titolo "oneroso" di edifici.<sup>(18)</sup>

Tale interpretazione si impone, ora, anche per motivi di "coerenza" di sistema: l'obbligo di dotazione, infatti, è funzionale agli obblighi di allegazione e di informativa, obblighi che il successivo *comma 3* prescrive, ora, espressamente, oltre che per la compravendita anche per gli "atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso".

Per quanto riguarda, invece, gli **atti traslativi a titolo gratuito**, è lecito chiedersi quale senso abbia imporre la dotazione dell'attestato di prestazione energetica se poi non è previsto né l'obbligo di sua allegazione né l'obbligo di informativa.

E' vero che ci sono altri casi in cui vi è obbligo di dotazione ma non anche obbligo di allegazione; si pensi al caso del preliminare (vedi in appresso sub § 2.6); ma è anche vero che nel caso degli atti gratuiti non vi sono delle trattative durante le quali vi sia la necessità di mettere a disposizione l'attestato o alla cui chiusura l'attestato debba essere consegnato all'acquirente e che ben giustificano l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato, in caso di stipula di un preliminare, benché non vi sia anche l'obbligo di allegazione.

Non vi è una ragione plausibile perché si debba costringere, ad esempio, un donante a dotare l'immobile che vuole donare al proprio figlio dell'attestato di prestazione energetica, se poi non è previsto un conseguenziale obbligo di allegazione o di consegna o di informativa.

Peraltro la lettera della norma (*art. 6, c. 2, d. lgs. 195/2005*) è chiara nel mantenere l'obbligo di dotazione anche per gli atti traslativi a titolo gratuito.

Dal generico riferimento "agli atti a titolo gratuito", consegue che la disciplina in esame dovrà intendersi riferita non solo alla donazione o alle liberalità donative, ma anche ad ogni altro negozio nel quale – anche senza spirito di liberalità – vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito. Pertanto, la disciplina in esame troverà applicazione in tutti quei casi in cui, a fronte del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da una della parti contrattuali a favore dell'altra, quest'ultima non sopporti alcun sacrificio, non essendo tenuta né a corrispondere un corrispettivo in denaro o in natura, né ad obbligarsi ad un determinato comportamento. Ne restano esclusi, invece, gli atti a titolo gratuito privi di effetti traslativi.

L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in caso di atto traslativo a titolo gratuito, è operativo dal 4 agosto 2013, ossia dalla data di entrata in vigore della legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013 che ha modificato sul punto l'art. 6, c.2, d.lgs. 192/2005.



In base alla disciplina previgente (in vigore sino al 3 agosto 2013), infatti, era escluso l'obbligo di dotazione per tutti gli atti a titolo gratuito.

### **L' "AUTODICHIARAZIONE classe G"**

Il paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (approvate con *D.M. 26 giugno 2009*) prevedeva una sorta di *semplificazione*, consistente in un' *AUTODICHIARAZIONE*: in pratica si riconosceva al proprietario la possibilità di rilasciare, in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica, un'apposita dichiarazione attestante che l'immobile apparteneva alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (*la classe "G"*) e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell'edificio erano molto alti.

La disposizione in commento poneva, peraltro, delle condizioni per avvalersi della *autodichiarazione*:

- doveva necessariamente trattarsi di fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto *prima dell'8 ottobre 2005*;
- doveva trattarsi di "*edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq.*"

Detta disposizione è stata espressamente abrogata dal *Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012 (art. 2, comma quarto)*.

Pertanto, con decorrenza 28 dicembre 2012, non è più possibile avvalersi dell' "*autodichiarazione di classe G*".

Le ragioni che hanno indotto il Ministero a prevedere l'abrogazione del paragrafo 9 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, vanno ricercate nella procedura di infrazione che è stata instaurata nei confronti dell'Italia dalla Commissione Europea 2006/2378, di cui al parere motivato del 29 settembre 2011; all'Italia si è contestata, in sede comunitaria, la mancata completa attuazione della Direttiva 2002/91/CE, avendo, per l'appunto il nostro Paese, previsto la possibilità dell'autodichiarazione (*ed il 19 luglio 2012 è stato presentato il conseguente ricorso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con richiesta di condanna dell'Italia*).

La normativa statale si è quindi adeguata alle richieste della Commissione Europea.

## **2.5. La locazione**

Il *D.L. 63/2013* ha innovato anche la disciplina applicabile in caso di locazione, stabilendo che l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sorga nel caso di stipula di un contratto di locazione. Peraltro deve trattarsi di una *nuova locazione* come si evince dall'art. 6, c. 2, *d.lgs. 192/2005* ("*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 [...]*") e dall'art. 6, c. 1



*d.lgs. 192/2005 ("[...] l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario [...]"). Non sorge, pertanto, l'obbligo di dotazione se non si è in presenza di una nuova locazione (ad esempio in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione)*

Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

L'obbligo di dotazione *dell'attestato di prestazione energetica*, peraltro, sorge prima della stipula del contratto di locazione. Infatti:

- da un lato l'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, così dispone *"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"*

- dall'altro l'art. 6, c. 8, d.lgs. 192/2005 così dispone *"nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente"*

Pertanto, in forza delle suddette disposizioni, non si può attendere il momento della stipula del contratto di locazione per dotare l'immobile *dell'attestato di prestazione energetica*; il proprietario è, infatti, tenuto a dotare l'immobile nel momento stesso in cui decide di concederlo in locazione, al fine di poter rispettare gli obblighi di legge, e ciò, a prescindere dal fatto che, per pubblicizzare la propria intenzione, ricorra o meno ad annunci commerciali. Infatti egli:

- dovrà rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* al nuovo locatario sin dall'avvio delle trattative, e quindi ben prima della stipula del contratto di locazione;

- nel caso si avvalga di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato (*giornali, radio, televisione, annunci presso agenzie immobiliari, internet, ecc. ecc.*), dovrà riportare negli annunci medesimi l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (desumibili, evidentemente da un *attestato di prestazione energetica* già predisposto);

- dovrà consegnare l'attestato medesimo alla fine delle trattative, ossia, al momento della stipula di un eventuale contratto preliminare o una volta raggiunto l'accordo per la stipula del contratto definitivo.

Si ritiene, inoltre, applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione e quale testé illustrata anche ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (*avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico*);

- l'affitto di azienda (*qualora il complesso aziendale comprenda anche edifici comportanti consumo energetico*).



Prima delle modifiche normative apportate dal D.L. 63/2013, non era previsto alcun obbligo di dotazione della certificazione energetica nel caso di locazione di edifici, posto che tale obbligo di dotazione sorgeva solo in caso di "*trasferimento a titolo oneroso*" e non anche nel caso di locazione.

## **2.6. Il preliminare e le trattative contrattuali**

Il D.L. 63/2013 ha totalmente innovato la disciplina applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al preliminare. Ora si può fondatamente sostenere che l'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* sussista anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita.

Tale conclusione si fonda:

- sul seguente inciso del secondo comma dell'art. 6 d.lgs. 192/2005, come introdotto dal D.L. 63/2013: "*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*"

- sulla disposizione dell'art. 6, c. 8, d.lgs. 192/2005 la quale stabilisce che "*nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente*" (tale disposizione, al contrario di quella precedente, non costituisce, peraltro, una novità assoluta, ma una sostanziale conferma della previgente disposizione dell'art. 6, c. 2 quater, d.lgs. 192/2005, introdotta dal D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28).

Pertanto, in forza delle suddette disposizioni, non si potrà più attendere il momento della stipula dell'atto traslativo per dotare l'immobile dell'*attestato di prestazione energetica*, come invece era ritenuto possibile in precedenza (*salvo l'obbligo, dal 1 gennaio 2012, nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di riportare negli annunci commerciali l'indice di prestazione energetica*).

Il proprietario, ora è tenuto a dotare l'immobile dell'attestato energetico nel momento stesso in cui decide di metterlo in vendita, al fine di poter rispettare gli obblighi di legge, e ciò, a prescindere dal fatto che, per pubblicizzare la propria intenzione, ricorra o meno ad annunci commerciali. Infatti egli:

- dovrà rendere disponibile *l'attestato di prestazione energetica* al potenziale acquirente sin dall'avvio delle trattative, e quindi ben prima della stipula del preliminare, che nella maggior parte dei casi chiude le trattative medesime, ovvero della stipula dell'atto traslativo (qualora le parti decidano di bypassare la fase del preliminare)



- nel caso si avvalga di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato (*giornali, radio, televisione, annunci presso agenzie immobiliari, internet, ecc. ecc.*), dovrà riportare negli annunci medesimi gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (desumibili, evidentemente da un *attestato di prestazione energetica* già predisposto);

- dovrà consegnare l'attestato medesimo alla fine delle trattative, ossia, al momento della stipula del preliminare o, in mancanza di un preliminare, una volta raggiunto l'accordo per addivenire alla stipula dell'atto definitivo.

Date queste premesse, è fortemente consigliabile che già dal preliminare risulti con apposita clausola:

- che l'edificio oggetto di cessione è già stato dotato di *attestato di prestazione energetica*;

- che detto attestato è stato messo dal promittente venditore a disposizione del promissario acquirente sin dall'inizio delle trattative che hanno condotto alla stipula del preliminare medesimo;

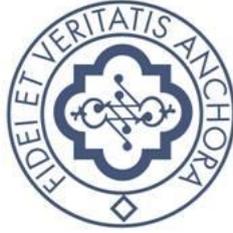
- qualora il promittente venditore si sia avvalso di annunci commerciali, a prescindere dal mezzo di comunicazione utilizzato, che sono stati debitamente riportati, negli annunci medesimi, l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente;

- che l'*attestato di prestazione energetica* è stato consegnato dal promittente venditore al promissario acquirente contestualmente alla stipula del preliminare che chiude le trattative tra gli stessi intercorse;

- che il promissario acquirente ha, pertanto, ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (anticipando, in sostanza, la dichiarazione che dovrà rendere l'acquirente anche nel rogito definitivo).

Potrà essere, anche, opportuno allegare al preliminare così concluso l'*attestato di prestazione energetica* a tal fine predisposto e ciò al fine di documentare materialmente l'avvenuto rispetto di tutti gli obblighi da osservare nella fase delle trattative, fermo restando che non vi è alcun obbligo di allegazione, con la conseguenza che la mancata allegazione (che, ribadiamo può essere opportuna, ma non è assolutamente obbligatoria) non determina l'applicazione della sanzione pecuniaria <sup>(19)</sup>; al preliminare, infatti, in quanto contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina dettata dall'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005.

Si rammenta che a seguito dell'introduzione, ad opera del d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, nell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, del nuovo *comma 2 quater*, che così disponeva: "*Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio*



2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica", si era giunti ad affermare, in via interpretativa, che l'obbligo di dotazione della certificazione energetica sorgesse anche nel caso di stipula di un preliminare in quanto se, dal 1 gennaio 2012, vi era l'obbligo di inserire negli annunci commerciali di vendita l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica, sarebbe stato, quantomeno, incongruo se gli stessi dati non dovessero essere inseriti anche nel contratto preliminare che fosse stato stipulato a seguito delle trattative avviate con l'annuncio stesso <sup>(20)</sup>.

## 2.7. Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire

Nel caso di trasferimento e/o di locazione di edificio prima della sua costruzione, l'alienante e/o il locatore <sup>(21)</sup> dovranno:

- fornire evidenza, in contratto, della futura prestazione energetica (in pratica dare atto di quella che sarà la classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e delle caratteristiche di rendimento energetico)
- produrre *l'attestato di prestazione energetica* entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Così dispone l'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (benché, non previsto dalla norma, si ritiene vi sia un obbligo a carico dell'alienante e/o del locatore di consegna all'acquirente e/o al conduttore dell'*attestato di prestazione energetica*, non appena lo stesso venga prodotto, e cioè entro i 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità, in ossequio a quella che è la "ratio" della normativa in commento)

## 2.8. Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione

Non tutti i fabbricati debbono essere dotati dell'*attestato di prestazione energetica*. Sono previsti molteplici casi di esclusione oggettiva (sulla base, cioè, delle caratteristiche del fabbricato) dall'obbligo di dotazione, esclusioni discendenti dalla normativa vigente (d.lgs. 192/2005 o *Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica*) ovvero ricavabili dal sistema.

### ***i) Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica***

- ***i fabbricati isolati*** con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. d) d.lgs. 192/2005.



- ***i fabbricati industriali e artigianali*** quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. b) d.lgs. 192/2005.

Si ritiene al riguardo:

- da un lato che l'esclusione debba essere estesa anche ai fabbricati industriali e artigianali che, in relazione all'uso cui sono destinati, non debbano essere neppure riscaldati (e quindi siano privi di impianti di qualsiasi genere), benché tale ipotesi non sia stata considerata dalla norma in commento. Infatti sarebbe incongruo ritenere tali edifici esclusi dall'obbligo di certificazione nel caso di ambienti riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo ma non anche quando tali ambienti non siano affatto riscaldati, in quanto non richiesto in relazione alla specifica loro destinazione (si pensi ad un fabbricato destinato a deposito di materiali o prodotti); a sostegno di tale ricostruzione si può richiamare, in primis, la disposizione dell'art. 3, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013) laddove esclude l'obbligo di dotazione per i fabbricati il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione e, inoltre, la disposizione del paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012), laddove l'esclusione dall'obbligo di dotazione ricomprende, in generale, tutti gli edifici equiparabili a quelli espressamente elencati (*tra i quali ad es. i depositi*) nei quali non sia necessario garantire un confort abitativo (*ovvero non sia prevista una permanenza o un'attività di persone, dovendosi, nel caso di specie, il termine "abitativo", intendersi in senso ampio*);

- dall'altro, che l'esclusione debba essere limitata ai soli ambienti destinati all'attività produttiva industriale e artigianale che non siano riscaldati, ovvero che siano riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo, non riguardando, invece, quelle porzioni del maggior fabbricato produttivo eventualmente adibite a laboratori, uffici, alloggio del custode, mensa, servizi e assimilabili, qualora siano dotate di autonomi impianti di riscaldamento o raffrescamento ovvero siano scorporabili agli effetti dell'isolamento termico (la certificazione energetica, quindi, sarebbe comunque necessaria per gli ambienti ove è prevista un'attività o comunque la permanenza di persone, e per i quali debba essere assicurato un adeguato "confort abitativo")

Sotto il profilo operativo sarà opportuno (tenuto conto delle sanzioni pecuniarie previste per il caso di mancata dotazione e di mancata allegazione dell'attestato energetico <sup>(22)</sup>) documentare materialmente in atto la sussistenza di tale causa di esclusione, allegando allo stesso apposita relazione, rilasciata da tecnico abilitato (non necessariamente asseverata con giuramento), attestante che si tratta di fabbricati industriali e artigianali che sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ovvero che, in relazione all'uso cui sono destinati, non debbono neppure essere



riscaldati.

- ***i fabbricati agricoli*** non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. c) d.lgs. 192/2005 (si fa presente che quando nel d.lgs. 192/2005 si parla di climatizzazione si fa riferimento sia alla climatizzazione invernale che alla climatizzazione estiva e quindi sia gli impianti di riscaldamento che agli impianti di condizionamento d'aria)

In passato per i fabbricati agricoli era dettata una disciplina del tutto analoga a quella dettata per i fabbricati industriali ed artigianali. L'esclusione dall'obbligo di dotazione era, pertanto prevista per i fabbricati rurali riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; a seguito delle modifiche apportate all'art. 3 del d.lgs. 192/2005 dal D.L. 63/2013, invece, per i fabbricati rurali, non residenziali, e quindi strumentali all'esercizio delle attività agricole, è stata dettata una diversa disciplina; ora resta escluso l'obbligo di dotazione per il sol fatto che il fabbricato sia sprovvisto di impianti di climatizzazione (*si pensi ad una stalla, ad un fienile, ad un deposito per attrezzi agricoli, ecc.*)

- 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 di climatizzazione, quali ***box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali*** a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) d.lgs. 192/2005 (*l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica; art. 3, c. 3ter, d.lgs. 192/2005*)

La disposizione in commento, innanzitutto, esclude tutti quegli edifici *non compresi* nelle categorie di edifici, classificati sulla base della destinazione d'uso, e di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, ossia gli edifici non rientranti nelle seguenti categorie:

- abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;
- edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;



- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili: quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi; quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto; quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- edifici adibiti ad attività sportive: piscine, saune e assimilabili; palestre e assimilabili; servizi di supporto alle attività sportive;
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Tutti gli edifici, pertanto, che non rientrano nell'ambito di una delle suddette categorie (in relazione alla propria destinazione d'uso), ed il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impegno di sistemi tecnici di climatizzazione, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica*; la norma al riguardo fa delle esemplificazioni, precisando, pertanto, che sono certamente escluse dall'obbligo di dotazione le seguenti tipologie di edificio: *i box auto (ai quali vanno parificati, per affinità, i posti auto coperti), le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi* (si tratta infatti di immobili, non rientranti in una delle categorie sopra elencate, per il cui utilizzo standard, per prassi ricorrente, non è richiesta l'installazione di sistemi tecnici di climatizzazione. Per l'esclusione di simili immobili, quindi, non bisogna verificare se nel caso di specie siano stati o meno installati sistemi tecnici di climatizzazione, ma bisogna aver riguardo a quello che è il loro utilizzo standard (quindi rimarrebbe esclusa dall'obbligo di dotazione, ad esempio, anche la cantina eventualmente dotata di impianto di riscaldamento).

**- gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo** (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico) (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

La disposizione esordisce statuendo che sono esclusi dall'obbligo di dotazione i *box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi*; tale esclusione è stata ora trasfusa nell'*art. 3, c. 3, lett. e, d.lgs. 192/2005*, giusta quanto disposto dall'*art. 3 D.L. 63/2013*, come sopra precisato al precedente paragrafo d). La disposizione del paragrafo 2 delle Linee Guida, che non è stata esplicitamente abrogata dal D.L.



63/2013, prosegue statuendo, anche, che sono esclusi dall'obbligo di dotazione *“gli altri edifici ad essi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo”*.

Quest'ultima disposizione, pertanto, è tuttora in vigore, anche se non trasfusa nel corpo del *d.lgs. 192/2005*. Essa consente di escludere dall'ambito applicativo della certificazione energetica tutti gli edifici e manufatti che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone; l'espressione *“confort abitativo”* contenuta nell'inciso finale della disposizione in commento va, infatti, interpretata in senso ampio (oltre il tenore letterale dell'espressione), non riferita esclusivamente a edifici a destinazione residenziale, ma a qualsiasi edificio nel quale sia prevista un'attività o comunque la permanenza di persone, alle quali deve, pertanto, essere assicurato un adeguato confort. In sostanza si può ben sostenere, alla luce di questa disposizione, che l'obbligo dell'*attestato di prestazione energetica* vada escluso per tutti quegli edifici destinati a ricovero di beni materiali o di animali (come, per l'appunto, i *garages, i depositi, le cantine*, espressamente contemplati, o come *centrali termiche, locali contatori, legnaie, stalle*, riconducibili alla disposizione generale di esclusione).

- **gli edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. f) *d.lgs. 192/2005*.

E' questa dell'esclusione degli edifici adibiti a luogo di culto una novità, introdotta nel *d.lgs. 192/2005* dal *D.L. 63/2013*

- **i ruderi**, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

La disposizione non fornisce la definizione di *“rudere”* ai fini dell'esclusione dall'obbligo della certificazione energetica. Al riguardo, ci si può rifare alla definizione contenuta nell'art. 6, c. 1, lett. c) del *Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28* (Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale) <sup>(23)</sup> che così individua le costruzioni di scarsa rilevanza cartografica e censuaria (le cd. *“unità collabenti”*): *“le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria”* costruzioni caratterizzate da *“l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas”*



Si è avuto, anche, modo di osservare, ad altri fini (*e più precisamente ai fini dell'applicabilità della normativa in materia di conformità catastale ai sensi del D.L. 20 maggio 2010 n. 78*), ed in linea con la definizione contenuta nell'art. 6, c. 1, lett.c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 sopra riportata, che lo status di "rudere" è associabile a fabbricati che presentino crolli delle strutture orizzontali e/o verticali il cui recupero prevede la totale demolizione" mentre non riguarda "i fabbricati attualmente inagibili, ma recuperabili con interventi di straordinaria manutenzione o ristrutturazione" <sup>(24)</sup>

In sostanza si potrà parlare di rudere solo in presenza di manufatti oramai compromessi nella loro struttura edilizia, che non possono essere recuperati attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria.

Non dovrebbero esserci dubbi circa la qualificazione in termini di "rudere", a fini della disciplina in commento, per tutti quei fabbricati che siano catastalmente identificati come "unità collabenti", in categoria fittizia "F/2", in quanto per questi fabbricati già sono state accertate e documentate le condizioni previste dall'art. 6, c. 1, lett.c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 <sup>(25)</sup>, sopra richiamato, che costituiscono, per l'appunto il presupposto per la attribuzione alla categoria F/2.

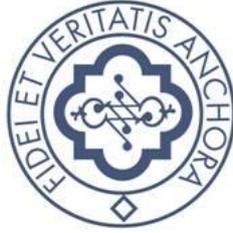
Condizione per l'esclusione dall'obbligo dell'attestato di prestazione energetica è che lo status di rudere venga espressamente dichiarato "nell'atto notarile di trasferimento della proprietà"; al riguardo si osserva:

- la dichiarazione va resa dalla parte alienante (a cui carico è posto l'obbligo, in caso contrario, di dotazione dell'attestato di prestazione energetica); se l'alienante, in presenza di un rudere, vuole sottrarsi all'obbligo di dotazione (e al conseguente obbligo di allegazione) dovrà, pertanto, rendere nell'atto la prescritta dichiarazione, assumendosi tutte le responsabilità connesse a tale dichiarazione. Nessun onere, al riguardo, può essere posto a carico dell'acquirente;

- deve escludersi che, per detta dichiarazione, sia necessaria la forma della "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" in quanto non richiesta dalla disposizione in commento (e quando per determinate dichiarazioni è stata prescritta la forma della "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" il legislatore lo ha richiesto in maniera espressa; né potrebbe richiamarsi al riguardo la disposizione dell'art. 15, c. 1. d.lgs. 192/2005, che prescrive la forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per l'attestato di prestazione energetica e per l'attestato di qualificazione energetica, ma non anche per le dichiarazioni "negative", relative alla sussistenza delle condizioni di esonero dall'obbligo di dotazione);

- la dichiarazione dell'alienante deve essere recepita nel corpo dell'atto traslativo, e può trattarsi solo di atto notarile (secondo il tenore letterale della disposizione in commento);

- si ritiene che per avvalersi della esclusione in commento, la dichiarazione debba riguardare



tutti gli atti traslativi per i quali vi sia, altrimenti, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'attestato energetico (e quindi anche gli atti aventi per oggetto diritti reali di godimento e non solo quelli comportanti il trasferimento della proprietà, come si potrebbe ricavare da un'interpretazione letterale della disposizione in commento)

- si ritiene sia possibile, per l'alienante, avvalersi, a supporto della dichiarazione da rendere in atto, di un'apposita relazione descrittiva redatta da tecnico abilitato (non necessariamente da asseverare con giuramento) e da allegare quindi all'atto notarile. Anzi in taluni casi, può essere opportuno (tenuto conto delle sanzioni pecuniarie previste per il caso di mancata dotazione e di mancata allegazione dell'attestato energetico <sup>(26)</sup>) se non addirittura indispensabile (si pensi al caso dell'alienante che non conosce il bene) fondare la dichiarazione, da rendere in atto, su una relazione di carattere tecnico.

**- i fabbricati "al grezzo"** purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

In particolare la disposizione in commento 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.*

Con la disposizione in commento si è voluto chiarire, al di fuori di ogni possibile dubbio, che non solo il "grezzo primario" (ossia l'immobile privo di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) ma anche il cd. "grezzo avanzato" (fabbricato già realizzato nel suo involucro esterno ma privo delle finiture e degli impianti) rimane escluso dall'obbligo della certificazione energetica. In realtà, sarebbe stata, di per sé, sufficiente la sola previsione dell'immobile nello stato di "grezzo avanzato", in quanto assorbente anche la fattispecie dell'immobile *nello stato di "scheletro strutturale"*.

L'esclusione prevista nelle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA riguarda l'obbligo di dotazione, e quindi il conseguente obbligo di allegazione, dell'*attestato di prestazione energetica* in caso di atto traslativo. Resta fermo, come peraltro precisato nella disposizione in commento, l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.



Condizione per l'esclusione dall'obbligo dell'*attestato di prestazione energetica* è che lo *status di immobile "al grezzo"* (nel senso specificato dalla disposizione in commento) venga espressamente dichiarato "*nell'atto notarile di trasferimento della proprietà*"; al riguardo si osserva:

- la dichiarazione va resa dalla parte alienante (a cui carico è posto l'obbligo, in caso contrario, di dotazione dell'*attestato di prestazione energetica*); se l'alienante, in presenza di un "*fabbricato al grezzo*", vuole sottrarsi all'obbligo di dotazione (e al conseguente obbligo di allegazione) dovrà, pertanto, rendere nell'atto la prescritta dichiarazione, assumendosi tutte le responsabilità connesse a tale dichiarazione. Nessun onere, al riguardo, può essere posto a carico dell'acquirente;

- deve escludersi che, per detta dichiarazione, sia necessaria la forma della "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*" in quanto non richiesta dalla disposizione in commento (e quando per determinate dichiarazioni è stata prescritta la forma della "*dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*" il legislatore lo ha richiesto in maniera espressa; né potrebbe richiamarsi al riguardo la disposizione dell'*art. 15, c. 1. d.lgs. 192/2005*, che prescrive la forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per l'*attestato di prestazione energetica* e per l'*attestato di qualificazione energetica*, ma non anche per le dichiarazioni "negative", relative alla sussistenza delle condizioni di esonero dall'obbligo di dotazione);

- la dichiarazione dell'alienante deve essere recepita nel corpo dell'atto traslativo, e può trattarsi solo di atto notarile (secondo il tenore letterale della disposizione in commento);

- si ritiene che per avvalersi della esclusione in commento, la dichiarazione debba riguardare tutti gli atti traslativi per i quali vi sia, altrimenti, l'obbligo di dotazione e di allegazione dell'*attestato energetico* (e quindi anche gli atti aventi per oggetto diritti reali di godimento e non solo quelli comportanti il trasferimento della proprietà, come si potrebbe ricavare da un'interpretazione letterale della disposizione in commento)

- si ritiene sia possibile, per l'alienante, avvalersi, a supporto della dichiarazione da rendere in atto, di un'apposita relazione descrittiva redatta da tecnico abilitato (non necessariamente da asseverare con giuramento) e da allegare quindi all'atto notarile. Anzi in taluni casi, può essere opportuno (tenuto conto delle sanzioni pecuniarie previste per il caso di mancata dotazione e di mancata allegazione dell'*attestato energetico* <sup>(27)</sup>) se non addirittura indispensabile (si pensi al caso dell'alienante che non conosce il bene) fondare la dichiarazione, da rendere in atto, su una relazione di carattere tecnico.

**ii) Le esclusione per interpretazione sistematica della normativa vigente** (dovendosi in particolare escludere la necessità dell'*attestato di prestazione energetica* per tutti quegli edifici o manufatti che *non comportino consumi energetici* ovvero i cui consumi energetici *siano del tutto*



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

*irrilevanti*, in relazione alle loro caratteristiche o destinazioni d'uso ovvero in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati)

- **gli edifici "marginali"** ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (*ad esempio: portici, pompeiane, legnaie*); per questi edifici l'esclusione può fondarsi anche sul disposto dell'art. 3, c. 3, lett. e, d.lgs. 192/2005, che esclude tutti i fabbricati 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 di climatizzazione, ovvero anche sul disposto del *paragrafo 2*, secondo comma, delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012*), posto che l'elencazione degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione è espressamente indicata come effettuata "*a titolo esemplificativo e non esaustivo*" e riguardando, l'esclusione prevista in tale disposizione, tutti gli edifici equiparabili a quelli elencati per i quali non sia necessario garantire un confort abitativo (ovvero, come sopra già chiarito, non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone).

- **gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili** in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (*ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti*); vero è che le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012* hanno espressamente escluso l'obbligo della certificazione energetica solo per i *ruderi*, ossia per quei manufatti oramai compromessi nella loro struttura edilizia, che non possono essere recuperati attraverso semplici interventi di restauro e/o manutenzione ordinaria o straordinaria; ma è altrettanto vero che per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione e la successiva allegazione all'atto traslativo dell'*attestato di prestazione energetica* appaiono infatti del tutto superflue in relazione agli scopi alle stesse riconosciuti dalla *Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica*.

Sotto il profilo operativo sarà opportuno (tenuto conto delle sanzioni pecuniarie previste per il caso di mancata dotazione e di mancata allegazione dell'*attestato energetico* <sup>(28)</sup>) documentare materialmente in atto la sussistenza di tale causa di esclusione, allegando allo stesso:

- o copia del provvedimento di inagibilità dell'edificio rilasciato dal Comune
- ovvero, qualora non sia intervenuta formale dichiarazione di inagibilità, apposita relazione, rilasciata da tecnico abilitato (non necessariamente asseverata con giuramento), attestante la



inagibilità di fatto dell'edificio e la impossibilità di un suo utilizzo per un'attività o, comunque, per la permanenza di persone

- i **manufatti**, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del d.lgs. 192/2005 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.)

### **2.9. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico**

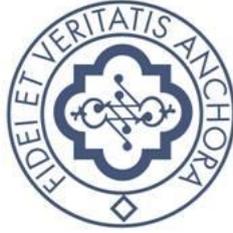
In relazione al disposto dell'art. 3, c. 3, lett. a) del d.lgs. 192/2005, nel caso di immobili soggetti al vincolo culturale o paesaggistico, la dotazione (e conseguentemente l'allegazione all'atto traslativo) dell'attestato di prestazione energetica sono sempre necessarie (verificandosi, ovviamente, i presupposti di cui all'art. 6 commi 1 e 2 d.lgs. 192/2005); infatti, l'esclusione dall'ambito di applicazione del d.lgs. 192/2005, sancita dal succitato art. 3, c. 3, lett. a) del d.lgs. 192/2005 non riguarda gli edifici soggetti a detti vincoli, ma riguarda, piuttosto, gli interventi edilizi finalizzati al miglioramento del rendimento energetico da eseguirsi su detti edifici, interventi che potrebbero portare ad "una alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici".

Il successivo comma 3bis del suddetto art. 3, d.lgs. 192/2005, stabilisce, infatti, che:

- le disposizioni del d.lgs. 192/2005 si applicano, con riguardo ai beni soggetti a vincolo culturale e paesaggistico, limitatamente alle disposizioni concernenti "l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui all'articolo 6"

- le disposizioni del d.lgs. 192/2005 non si applicano, invece, con riguardo ai beni soggetti a vincolo culturale e paesaggistico, nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice dei beni culturali (D.lgs. 22.1.2004 n. 42) il rispetto delle prescrizioni poste da detto decreto "implichi una alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici" (disposizione quest'ultima inserita dalla legge 90/2013 in sede di conversione del DL. 63/2013)

In base alla norma in vigore prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013, era esclusa l'applicazione del d.lgs. 192/2005 per gli edifici soggetti a vincolo culturale e per gli edifici soggetti a vincolo paesaggistico, solo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni di detto decreto potesse "implicare una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici" Una simile alterazione, peraltro, non era neppure ipotizzabile nel caso di applicazione delle disposizioni in tema di certificazione energetica.



Che alterazione avrebbe potuto mai derivare ad un edificio dall'adempimento dell'obbligo di dotazione *dell'attestato di certificazione energetica*? Pertanto, già in passato, si era ritenuto che per gli immobili soggetti a vincolo culturale o paesaggistico fosse sempre necessaria la certificazione energetica, ricorrendone le condizioni di legge. Questa interpretazione ha trovato oggi conforto nella disposizione dell'*art. 3, c. 3bis, del d.lgs. 192/2005* introdotta dall'*art. 3 del D.L. 63/2013*.

### 3. L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

#### 3.1. La disciplina dopo il D.L. 145/2013

La normativa in vigore (dopo le modifiche apportate con il *D.L. 145/2013*) prevede l'obbligo di allegazione per i seguenti atti:

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

Non è, invece, più previsto l'obbligo di allegazione per gli atti traslativi a titolo gratuito.

La *legge 90/2013*, di conversione del *D.L. 63/2013*, aveva disposto che l'attestato di prestazione energetica dovesse essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e ai nuovi contratti di locazione. Con il successivo *D.L. 145/2013*, da un lato, sono stati espressamente assoggettati all'obbligo di allegazione "*gli atti di trasferimento a titolo oneroso*" (comunque già ritenuti soggetti a tale obbligo, in base ad una interpretazione prudentiale della norma previgente, come ricordato al precedente § 2.4), mentre, dall'altro, sono stati esclusi dall'obbligo di allegazione gli atti traslativi a titolo gratuito (non più contemplati nel *comma 3, art. 6, d.lgs. 192/2005*, così come riscritto per l'appunto dal *D.L. 145/2013*)

L'*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*, nel testo riscritto dal *D.L. 145/2013*, stabilisce testualmente che "*copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto ...*".

Si ritiene che l'espressione "copia" utilizzata nel caso di specie dal legislatore equivalga a quella di "esemplare". L'attestato, in realtà, viene generato attraverso un programma informatico. Per cui il vero "originale" è costituito dal file generato dal software utilizzato dal certificatore. Si ritiene, pertanto, che copie, nel senso della norma in commento, siano tutti gli esemplari, in formato cartaceo, che il certificatore può rilasciare sulla base del file così creato. Per essere allegate, queste "copie" dovranno, comunque, recare la firma in originale del certificatore (che



equivale ad una sorta di riconoscimento da parte dello stesso della corrispondenza della copia rilasciata in forma cartacea all'originale generato informaticamente).

Fermo restando che la lettera della norma non pone limitazioni di sorta (per cui ben può sostenersi anche la legittimità dell'allegazione di una semplice copia fotostatica di un attestato energetico) si consiglia, per i motivi di cui sopra ed in attesa di maggiori approfondimenti (e chissà magari di una più felice futura formulazione della norma) di allegare all'atto uno degli esemplari firmati in originale dal certificatore o la copia dichiarata conforme di un esemplare firmato in originale.

Nessun dubbio, ovviamente, sulla possibilità di allegare copia autentica (rilasciata da Notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò legittimato) di attestato recante la firma del certificatore in originale (ad esempio la copia dichiarata conforme all'originale di attestato allegato a precedente atto; vedasi successivo § 3.5). Ovviamente la copia dichiarata conforme dovrà scontare l'imposta di bollo, al contrario della "copia" con firma originale del certificatore e destinata all'allegazione, esentata da tale carico fiscale, alla luce di quanto disposto nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 83/E del 22 novembre 2013. Se si utilizza una copia dichiarata conforme all'originale si sarà, sicuramente in questo caso, esentati dall'obbligo della firma marginale ai sensi dell'art. 51 n. 12 Legge notarile.

### 3.2. L'obbligo di allegazione e l'obbligo di dotazione

C'è subito da osservare che l'obbligo di *allegazione* è strettamente collegato all'obbligo di *dotazione* della certificazione energetica, alla cui disciplina è stato dedicato il capitolo che precede. Anzi, l'obbligo di dotazione, in occasione di un atto traslativo a titolo oneroso o di nuova locazione, può ritenersi funzionale proprio all'osservanza dell'obbligo di allegazione. Ne discende che non sussiste obbligo di allegazione laddove sia escluso (in base alla vigente disciplina) l'obbligo di dotazione (vedi il precedente § 2.8 relativo ai casi di esclusione oggettiva dell'obbligo di dotazione).

L'obbligo di allegazione riguarda, innanzitutto, la **compravendita** immobiliare e gli **atti traslativi a titolo oneroso**.

Tuttavia l'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal D.L. 145/2013, nel prescrivere l'obbligo di allegazione dell'*attestato di prestazione energetica* ai contratti di compravendita e di trasferimento di immobili a titolo oneroso, non precisa quale deve essere il diritto oggetto di trasferimento.

Nel silenzio del legislatore al riguardo, deve ritenersi applicabile la normativa in tema di allegazione della certificazione energetica (e quindi, per il collegamento esistente tra i due obblighi, anche la normativa in tema di dotazione):

- nel caso di trasferimento sia dell'intera proprietà che di una quota di comproprietà;



- nel caso di trasferimento sia della piena o della nuda proprietà che di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione);

- nel caso di costituzione di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione).

Deve ritenersi sussistente l'obbligo di allegazione (nonché l'obbligo di dotazione) anche nei seguenti casi:

-nel caso di affrancazione di fabbricati oggetto di enfiteusi; l'art. 971, ultimo comma, c.c., stabilisce infatti che l'affrancazione *si opera mediante il pagamento di una somma risultante dalla capitalizzazione del canone annuo sulla base dell'interesse legale*, per cui può ben farsi rientrate tra gli atti traslativi a titolo oneroso, costituenti il presupposto per il sorgere degli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestazione di prestazione energetica. Per gli stessi motivi debbono ritenersi sussistenti gli obblighi di dotazione e allegazione anche nel caso di acquisto diretto del dominio, verso pagamento di un corrispettivo a favore del proprietario concedente.

- nel caso di trasferimento della proprietà superficaria di edificio già costruito (comportante *"consumo energetico"*); va invece escluso tale obbligo nel caso di costituzione del diritto di superficie, non sussistendo ancora in questo momento un edificio per il quale possa essere rilasciata la certificazione energetica.

**Le parti comuni condominiali:** per quanto riguarda le *parti comuni condominiali* vanno esclusi gli obblighi di allegazione e di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

Si osserva, al riguardo, che le parti comuni condominiali non possono costituire oggetto di autonoma cessione. Benché l'art. 1117, c. 1, c.c., stabilisca che detti enti immobiliari sono *"oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio"* non si tratta di una comunione ordinaria, con conseguente libera disponibilità da parte dei condomini della quota loro spettante, ma di una *comunione "vincolata"*, caratterizzata:

- da un *vincolo di destinazione* a servizio dell'intero condominio che solo i condomini con una maggioranza qualificata possono modificare, giusta il disposto dell'art. 1117ter c.c. (*introdotto dalla legge 11 dicembre 2012 n. 220*)

- da un *vincolo di indivisibilità* (come si ricava dall'art. 1119, c.c.).

La quota di comproprietà sulle parti condominiali, pertanto, *"segue"* le vicende circolatorie della singola unità immobiliare: detta quota può essere trasferita *solo unitamente* alla singola unità immobiliare facente parte del condominio; per converso, il trasferimento della singola unità facente parte di un edificio condominiale, *porta con sé* anche il trasferimento della quota suddetta. Né l'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di un edificio condominiale potrebbe rinunciare all'acquisto della pertinente quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni o su uno o più degli enti comuni (come può anche argomentarsi dall'art. 1118, c. 2, c.c.).

Come si è già avuto modo di osservare, gli obblighi di dotazione/allegazione sorgono con la stipula di un atto traslativo (*cd. presupposto "contrattuale"*) e quindi non possono che riguardare i



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

beni che le parti intendono trasferire e non anche enti immobiliari il cui trasferimento avviene *ex lege*, a prescindere da qualsiasi manifestazione di volontà delle parti (beni che potrebbero anche non essere identificati e descritti in contratto, come anche confermato dalla interpretazione ministeriale<sup>(29)</sup> del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, laddove si esclude l'applicabilità di detta normativa alle parti comuni condominiali, e quindi si esclude la necessità, a pena di nullità, per i beni condominiali, di riportare in atto l'identificativo catastale, il riferimento alla planimetria e la dichiarazione di conformità allo stato di fatto).

Inoltre sarebbe assurdo sanzionare con una pena pecuniaria un atto al quale sia stato debitamente allegato l'attestato relativo al bene principale (quello che verrà abitato e/o utilizzato dall'acquirente) ma, al quale, non sia stato, invece, allegato l'attestato relativo ad es. all'alloggio del custode (sulla cui eventuale riqualificazione energetica la parte cessionaria è priva di autonomia decisionale, dovendo decidere l'intero condominio).

Per la gran parte delle parti comuni la esclusione dagli obblighi di dotazione e allegazione, discende, in ogni caso, dal complesso delle norme in vigore (*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005 e paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA*): infatti buona parte dei beni condominiali consistono in enti immobiliari, nei quali non è prevista una permanenza o un'attività umana, e per i quali non deve, pertanto, essere assicurato un "confort abitativo", ovvero il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (*ad es. il vano scale, il vano ascensore, il locale contatori, la centrale termica, ecc.*) o per i quali l'*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005* ed il *paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA* suddetti escludono espressamente l'obbligo di dotazione e quindi di allegazione (*ad es. autorimesse condominiali, locali deposito condominiali, ecc.*).

Un'esclusione espressa non sussiste, invece, per quei beni condominiali, nei quali sia, al contrario, prevista una permanenza o un'attività umana, e per i quali debba, comunque, essere assicurato un "confort abitativo" ovvero il cui utilizzo standard preveda l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione (*ad es. l'alloggio del custode*); tuttavia pur non rientrando queste fattispecie tra i casi di esclusione oggettiva di cui all'*art. 3, c. 3, d.lgs. 192/2005* e di cui al *paragrafo 2 delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA*, deve, comunque, escludersi, per i motivi sopra esposti, la sussistenza degli obblighi di dotazione e allegazione. Tuttavia, a detti beni, tornerà ad essere applicabile la normativa in commento (con conseguenti obblighi di dotazione e di allegazione) se cessa la loro destinazione a servizio del condominio e se vengono a costituire oggetto di autonomo trasferimento da parte di tutti i condomini (*si pensi al caso dei condomini che tutti, congiuntamente, trasferiscono ad un terzo la piena ed esclusiva proprietà dell'unità già adibita ad alloggio del custode*).

Per quanto riguarda il **contratto di locazione**, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 145/2013 al comma 3 dell'*art. 6, d.lgs. 192/2005*, è venuta meno la coincidenza tra ambito



applicativo dell'obbligo di dotazione ed ambito applicativo dell'obbligo di allegazione, essendo il secondo divenuto più ristretto rispetto al primo (fermo, invece, restando che laddove è escluso l'obbligo di dotazione deve ritenersi escluso anche l'obbligo di allegazione)

Infatti:

- da un lato l'obbligo di dotazione coinvolge tutti i nuovi contratti di locazione di edifici o di unità immobiliari (*art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005*)

- dall'altro l'obbligo di allegazione coinvolge sempre i nuovi contratti di locazione, ma con esclusione di quelli NON soggetti a registrazione (*in pratica i soli contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno*) e di quelli che hanno per oggetto singole unità immobiliari (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*)

Perché sorga l'obbligo di allegazione deve trattarsi di una *nuova locazione* così come previsto per l'obbligo di dotazione. Non si applica la disciplina in commento, pertanto, se non si è in presenza di una nuova locazione (*ad esempio un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione, ovvero in caso di cessione di un contratto di locazione o di subentro in un simile contratto ex art. 2558 c.c.*).

Trova, invece, applicazione la disciplina in materia di certificazione energetica, in caso di sub-locazione, che altro non è che un nuovo, autonomo, contratto di locazione; contratto di locazione e contratto di sub-locazione hanno in comune tra di loro:

- la causa (*"far godere un bene per un dato tempo verso un determinato corrispettivo"*)

- il bene oggetto della prestazione dedotta in contratto, che, per entrambe, è la "cosa locata" (*art. 1594 c.c. "...il conduttore ... ha facoltà di sublocare la cosa locatagli ..."*)<sup>(30)</sup>

Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (*avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico*);

- l'affitto di azienda (*qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico*)

ribadendo quanto già affermato in precedenza, relativamente all'obbligo di dotazione (vedi § 2.5).

**ATTENZIONE:** si è detto che l'obbligo di dotazione sussiste ogni qualvolta vi sia l'obbligo di allegazione, in quanto il primo è funzionale al secondo; non è vera, invece, l'affermazione contraria, e cioè si possono avere dei casi in cui sussiste l'obbligo di dotazione ma non anche quello di allegazione: si pensi al caso degli atti a titolo gratuito, al caso di nuova locazione di singole unità immobiliari, al caso del preliminare (per i quali sussiste l'obbligo di dotazione ma non quello di allegazione)



### 3.3. L'obbligo di allegazione e ruolo del Notaio

Quali sono le incombenze poste a carico del Notaio in occasione della stipula di un atto al quale deve essere allegato l'*attestato di prestazione energetica*?

*i) i controlli:* il Notaio, ovviamente, non è tenuto a fare alcun controllo sul contenuto tecnico e sul merito dell'*attestato* (ad esempio circa i criteri utilizzati per il calcolo della prestazione energetica, circa la correttezza del procedimento di calcolo eseguito, ecc.).

Il controllo al quale è chiamato il Notaio avrà carattere puramente formale.

Il Notaio dovrà verificare che il documento che gli viene esibito abbia quel contenuto minimo che, in base alla normativa vigente, lo possa qualificare come "*attestato di prestazione energetica*" (o come "*attestato di certificazione energetica*" se si allega questo documento in corso di validità) ed in particolare:

*i)* l'indicazione della classe di prestazione energetica;

*ii)* la data di rilascio ed il termine di validità (sia l'*APE* che i vecchi *ACE* hanno durata decennale);

*iii)* gli elementi idonei a collegare l'*attestato* all'immobile negoziato (i dati di identificazione catastale, le generalità del proprietario, l'indirizzo dell'immobile);

Un eventuale errore materiale nella trascrizione di uno dei dati identificativi dell'immobile (dato catastale, generalità del proprietario, indirizzo dell'immobile) non inficia la validità dell'*attestato energetico*, qualora, sulla base degli altri dati, sia, comunque possibile riferire, con sufficiente certezza, l'*attestato* stesso all'immobile negoziato (salvo quanto previsto in eventuali disposizioni delle leggi regionali che facciano dipendere la validità dell'*attestato* dall'esatta esposizione dell'identificativo catastale).

*iv)* la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto (con le precisazioni, circa la necessità o meno che si tratti di sottoscrizione in originale, sopra svolte al precedente § 3.1).

*v)* la dichiarazione di indipendenza da parte del certificatore (come specificato in appresso al § 9.2)

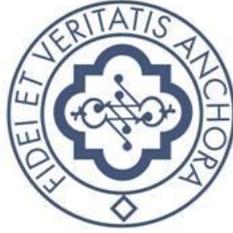
La mancanza della dichiarazione di indipendenza non inficia la validità dell'*attestato di prestazione energetica*, qualora, effettivamente, in capo al certificatore sussistano tutti i requisiti di indipendenza ed imparzialità, ora disciplinati dall'art. 3, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. La normativa, infatti, non subordina la validità della certificazione alla presenza di tale dichiarazione, ma all'effettiva indipendenza ed imparzialità del certificatore; l'art. 2, c. 1, lett. l-bis, d.lgs. 192/2005, infatti, dispone che l'*attestato di prestazione energetica* è rilasciato da esperti



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

*qualificati ed indipendenti*, mentre l'art. 3, D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, prescrive la dichiarazione di indipendenza e imparzialità, da inserire nel corpo dell'attestato, al fine di "assicurare", ossia di documentare, la sussistenza di detti requisiti. Nel caso sia stato rilasciato un attestato privo della suddetta dichiarazione, lo stesso potrà, comunque, essere utilizzato ed allegato all'atto traslativo, qualora l'imparzialità e l'indipendenza del certificatore, possano essere, in qualsiasi altro modo, accertate, anche, eventualmente, con distinta ed autonoma dichiarazione del soggetto certificatore (della quale, peraltro, non si ritiene necessaria la allegazione unitamente all'attestato energetico). Si rammenta che anche l'attestato di certificazione energetica doveva essere rilasciato, in base alla normativa previgente, da soggetti dei quali doveva essere assicurata "la *qualificazione e l'indipendenza*", tant'è che il modello di attestato approvato con le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica contemplava un apposito spazio destinato proprio alla dichiarazione di indipendenza.

**ii) l'attestato e la forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà:** si ritiene che nessuna particolare formalità debba essere osservata in relazione al disposto dell'art. 15, c. 1, d.lgs. 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 che così stabilisce: "*l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 8, sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*"; si ritiene, infatti che scopo di detta norma sia quello di elevare l'*attestato di prestazione energetica* a dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà al fine di assoggettare i tecnici redattori alle sanzioni penali previste per il caso di false attestazioni (non per nulla non è stato riproposto il precedente comma 2 dell'art. 15 che prevedeva sanzioni amministrative in caso di rilascio di attestati energetici non veritieri). Pertanto l'attestato rilasciato nel rispetto delle norme vigenti è considerato a tutti gli effetti dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (il richiamo all'art. 47 D.P.R. 445/2000 deve intendersi come specificazione della qualificazione giuridica da attribuire all'*attestato di prestazione energetica*, in termini di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; deve escludersi che all'attestato si applichino invece le specifiche modalità per l'invio e la sottoscrizione delle istanze e dichiarazioni da presentare alla pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi, di cui all'art. 38 D.P.R. 445/2000, pur richiamato dall'art. 47, primo comma, trattandosi di figura non riconducibile a queste fattispecie). In ogni caso, anche ove si ritenga necessario che la dichiarazione resa dal tecnico rispetti il formalismo delle dichiarazioni sostitutive di notorietà, nessuna sanzione è prevista per il mancato rispetto di quel formalismo.



**iii) l'abilitazione dei tecnici:** per la verifica dell'abilitazione del soggetto che ha redatto l'attestato energetico bisogna distinguere a seconda che l'immobile:

a) si trovi in Regioni che abbiano legiferato in materia, dotandosi di appositi Albi o Registri di tecnici accreditati al rilascio della certificazione energetica;

b) si trovi in Regioni che, al contrario, non abbiano legiferato in materia, per le quali vale la disciplina attualmente dettata dal *D.P.R. 16 aprile 2013 n. 75* (pubblicato nella G.U. n. 149 del 27 giugno 2013) (e ciò nelle more dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, c. 1bis, d.lgs. 195/2005, nel testo introdotto dal D.L. 63/2013)

Nel primo caso (sub a) la verifica è agevole, essendo sufficiente consultare l'apposito Albo o Registro regionale dei certificatori accreditati (di norma consultabile on-line)

Nel secondo caso la verifica è, invece, tutt'altro che agevole, in quanto l'abilitazione del tecnico può dipendere da vari fattori (titolo di studio, iscrizione all'Ordine, abilitazione alla progettazione, frequenza di un corso di formazione, ecc. ecc.)<sup>(31)</sup>

Al riguardo, a conferma di quanto in precedenza già affermato<sup>(32)</sup>, si ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla abilitazione del tecnico redattore dell'attestato, accertamento che nella maggior parte dei casi sarebbe di difficile attuazione (in quanto, come sopra ricordato non tutte le Regioni si sono dotate di apposito Albo e/o Registro dei soggetti certificatori accreditati e raramente il Notaio ha contatti diretti con il tecnico certificatore per poter svolgere eventuali indagini sui titoli abilitanti).

Spetta, pertanto, al proprietario del bene (alienante e/o locatore) verificare che il tecnico, al quale intende affidare l'incarico, sia in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la redazione dell'*attestato di prestazione energetica* (eventualmente consultando gli appositi Albi e/o Registri regionali ove esistenti)

**iv) la validità temporale dell'attestato ed i libretti degli impianti:** l'*attestato di prestazione energetica*, giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, ha una validità temporale massima di dieci anni, a condizione che:

a) non siano stati eseguiti, nel frattempo, interventi di ristrutturazione o riqualificazione tali da modificare la classe energetica dell'edificio e che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento;

b) che siano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti.

Al fine di consentire il controllo circa la sussistenza di quest'ultima condizione (sub b) l'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005 prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'*attestato di prestazione energetica*.<sup>(33)</sup>

Al riguardo si ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla sussistenza

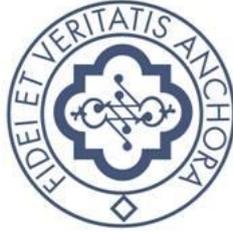


delle condizioni (sopra riportate sub a e sub b) alle quali è subordinata la validità di un *attestato energetico*, dovendo, invece, limitarsi a controllare la data di rilascio ed il rispetto del termine decennale di validità. Tale accertamento, infatti, richiede competenze e conoscenze tecniche (*circa l'incidenza di interventi di riqualificazione sulla classe energetica ovvero circa la tipologia di controlli sull'efficienza energetica da effettuare con riguardo ai diversi impianti e circa le relative scadenze*) che il Notaio non possiede. Spetterà al proprietario (alienante o locatore) dichiarare e garantire in atto che non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato energetico prodotto, in relazione a quanto prescritto dall'*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*. Sul piano operativo si consiglia di inserire in atto apposita dichiarazione in tal senso dell'alienante e/o del locatore (una sorta di "*dichiarazione di vigenza*" simile a quella prevista dalla legge per il caso di allegazione del certificato di destinazione urbanistica).

#### **3.4. L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 6 giugno 2013**

L'*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005* (nel testo attualmente in vigore) stabilisce che copia dell'*attestato di prestazione energetica* deve essere allegato al contratto di compravendita immobiliare, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e ai nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, pena la applicazione di una sanzione pecuniaria. Si può adempiere a tale obbligo allegando copia di un *attestato di certificazione energetica* rilasciato prima del 6 giugno 2013, in presenza di una norma che fa riferimento esclusivamente a copia dell'*attestato di prestazione energetica*?

Si ritiene di sì; l'*art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005* fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (*art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2009*) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica (*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, vecchio testo*); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità. Se ciò vale sicuramente per l'obbligo di dotazione posto a carico del venditore, non può che valere anche per l'obbligo di allegazione, altrimenti si finirebbe per svuotare di contenuto l'*art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005* (non avrebbe senso che un venditore, in possesso di un *attestato di certificazione energetica* ante 6 giugno 2013, sia dispensato dall'obbligo di dotazione di un nuovo attestato ma non possa procedere all'allegazione dell'attestato in suo possesso). Per l'accertamento delle condizioni di validità dell'*attestato di*



*certificazione energetica* valgono le medesime considerazioni sopra svolte con riguardo all'*attestato di prestazione energetica* (vedi § 3.3.).

### **3.5. Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto**

Nel caso di ritrasferimento di immobile già oggetto di atto traslativo cui è stato allegato *l'attestato energetico*, può, in luogo dell'allegazione, essere semplicemente richiamato il documento già allegato al titolo di provenienza? Al quesito si ritiene di dover dare risposta *in senso negativo*.<sup>(34)</sup> Infatti se scopo della norma è quello di garantire una completa informazione dell'acquirente in ordine al rendimento energetico dell'edificio, appare funzionale al perseguimento di tale scopo l'allegazione materiale all'atto *dell'attestato* in questione. La mera "*relatio formale*" non sembra in grado di garantire lo scopo di informazione cui è preordinata la norma in commento.

E' invece possibile, nei limiti temporali di validità *dell'attestato* originario, allegare all'atto di ritrasferimento copia conforme per estratto autentico *dell'attestato* originario suddetto (conformemente a quanto si ritiene per i certificati di destinazione urbanistica). Ovviamente non devono essere trascorsi più di dieci anni dal rilascio di detto *attestato*, tale essendo il limite di validità temporale, e sempreché, nel frattempo, siano state rispettate tutte le altre condizioni cui è subordinata la validità dell'*attestato* (ossia mancata esecuzione di interventi di ristrutturazione e riqualificazione tali da modificare la classe energetica e rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici). Per l'accertamento delle condizioni di validità dell'*attestato energetico* originario valgono le considerazioni sopra svolte al § 3.3.

## **4. L'OBBLIGO DI CONSEGNA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **4.1. Sussistenza di un autonomo obbligo di consegna**

L'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 prescrive (*per le compravendite immobiliari, gli atti traslativi a titolo oneroso e le nuove locazioni di interi edifici*) l'obbligo di allegazione dell'*attestato energetico*.

Al riguardo, è lecito chiedersi se debba, comunque, ritenersi sussistente a carico dell'alienante e/o del locatore un *obbligo di consegna* all'acquirente e/o al nuovo conduttore dell'*attestato di prestazione energetica*, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e da adempiere prima che si verifichi il presupposto stesso per l'allegazione (ossia prima della stipula di contratto traslativo e/o di nuova locazione)

A tale quesito si ritiene di dare risposta affermativa, sulla base:

- del disposto dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (*nel testo modificato dal D.L. 63/2013 e rimasto immutato*) ove si prescrive che "*in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle*



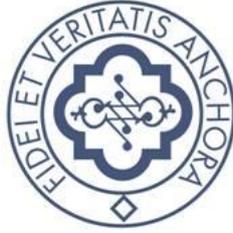
*rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime*"; e, di norma, sia l'atto traslativo definitivo che il contratto di locazione definitivo vengono formalmente sottoscritti dalle parti in un momento successivo alla chiusura delle trattative, ossia dopo che si è formato il consenso sulla conclusione del contratto e sulle condizioni più rilevanti (a prescindere dal fatto che tale conclusione delle trattative sia stata o meno formalizzata con la stipula di un contratto preliminare). Pertanto vi è un momento (quello della conclusione delle trattative) in cui l'alienante e/o il locatore debbono consegnare all'acquirente e/o al conduttore *l'attestato di prestazione energetica*, fermo, restando, poi l'obbligo per l'alienante e/o il locatore di provvedere all'allegazione al contratto definitivo;

- del disposto del citato *art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*, nel testo attualmente in vigore, ove si prescrive che l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto *"di aver ricevuto .... la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"*; tale previsione sarebbe, altrimenti, del tutto inutile, stante l'obbligo di allegazione dell'attestato all'atto traslativo e/o di locazione; attraverso l'allegazione materiale all'atto, infatti, sarebbe sempre garantita l'acquisizione, da parte dell'acquirente e/o del conduttore, dell'attestato; una loro dichiarazione di avvenuta ricezione sarebbe del tutto superflua. La disposizione, invece, ha una sua ragion d'essere se si ritiene sussistente un obbligo di consegna di un esemplare dell'attestato, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e precedente rispetto a quest'ultimo, cosicché la dichiarazione da rendere in atto si riferirebbe all'adempimento del primo obbligo e non del secondo.

Si rammenta che in base alla nuova disciplina introdotta dal *D.L. 63/2012* vi è anche un altro obbligo, precedente a quello di consegna, che incombe sul proprietario, ed è l'obbligo di *"messa a disposizione"* dell'attestato di prestazione energetica. Il succitato *art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005* (nel testo modificato dal *D.L. 63/2013*) stabilisce, infatti, che *"[...] il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative [...]."*

In pratica l'immobile deve essere dotato dell'attestato energetico nel momento stesso in cui il proprietario intende o trasferirlo o locarlo (a prescindere dalla circostanza che si avvalga di mezzi di comunicazione commerciale), in quanto detto attestato deve essere messo a disposizione del potenziale acquirente e/o conduttore sin dal momento in cui vengono avviate le trattative.

Un autonomo obbligo di consegna deve, poi, essere ammesso per i nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari, per i quali è previsto l'obbligo di inserimento della clausola con la quale il conduttore dichiara *"di aver ricevuto .... la documentazione, comprensiva*



dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici", ma per i quali è invece escluso l'obbligo di allegazione.

## 5. L'OBBLIGO DI INFORMATIVA

### 5.1. I presupposti

L'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal D.L. 145/2013, stabilisce anche che "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" (disposizione introdotta dal D.L. 63/2013, e successivamente modificata dal D.L. 145/2013).

La norma del D.L. 63/2013 ripropone, nella sostanza la disciplina già dettata, in passato, dall'art. 13 d.lgs. 28/2001 (che aveva introdotto nell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 il nuovo comma 2 ter); si segnala al riguardo:

i) nella norma, in prima battuta introdotta dal D.L. 63/2013, si faceva riferimento oltre che alla vendita anche agli "atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito" (nel precedente comma 2 ter invece non venivano presi in considerazione gli atti a titolo gratuito); con la modifica portata dal D.L. 145/2013 si è ritornati alla situazione precedente (quella del comma 2ter) con esclusione dall'obbligo di informativa per gli atti traslativi a titolo gratuito;

ii) con la modifica portata dal D.L. 145/2013 si fa ora riferimento ai "nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione" (nella norma, in prima battuta introdotta dal D.L. 63/2013, si faceva riferimento, ai nuovi contratti di locazione, senza alcun riferimento all'obbligo di registrazione, mentre nel precedente comma 2 ter si parlava più genericamente di contratti di locazione, senza riferimento al carattere della "novità"); con il D.L. 145/2013 l'ambito di applicazione dell'obbligo di informativa è stato, pertanto, ristretto con riguardo ai contratti di locazione;

L'obbligo di informativa, in sostanza, riguarda i seguenti atti:

- la compravendita immobiliare e gli atti traslativi a titolo oneroso in genere;
- i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione.

Con riguardo alla **compravendita ed agli atti traslativi a titolo oneroso** si precisa quanto segue:



- la disciplina dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, relativa all'obbligo di informativa, trova applicazione solo se oggetto di trasferimento sia un fabbricato per il quale sussista l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in relazione a quanto disposto dall'art. 6 c. 2, medesimo d.lgs. 192/2005;

- che, pertanto, si rimane al di fuori dell'ambito di applicazione di detta norma ogni qualvolta si sia in presenza di fabbricato per il quale sia escluso l'obbligo di dotazione della certificazione energetica (ad esempio per le esclusioni di carattere oggettivo di cui al precedente § 2.8)

In pratica si deve ritenere che l'obbligo di informativa sia strettamente collegato con l'obbligo di dotazione, con la conseguenza che:

- l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa sussiste per tutti quegli atti che (in quanto aventi oggetto un fabbricato esistente) costituiscono il "presupposto" stesso per la dotazione dell'attestato di prestazione energetica;

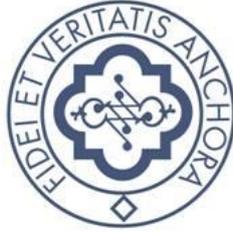
- l'obbligo di inserire la dichiarazione di avvenuta informativa non sussiste invece in tutti quei casi nei quali, per qualsiasi ragione (atti privi di effetti traslativi, beni esclusi sotto il profilo oggettivo, ecc. ecc.) non vi sia l'obbligo di dotazione.

Per quanto riguarda i **contratti di locazione**, si precisa che sono esclusi dall'obbligo di informativa oltre i contratti che non possano considerarsi nuove locazioni (*proroghe, cessioni di contratto, subentri ex art. 2558 c.c., ecc.*) anche i nuovi contratti non soggetti a registrazione (*in pratica i soli contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno*).

L'ambito di applicazione dell'obbligo di informativa, per i contratti di locazione, è quindi più ristretto rispetto all'obbligo di dotazione (sono esclusi i contratti non soggetti a registrazione), ma più ampio rispetto all'obbligo di allegazione (essendovi ricompresi anche le locazioni di singole unità immobiliari, escluse, invece, dall'obbligo di allegazione)

In passato (prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013) la disciplina in tema di dichiarazione di avvenuta informativa di cui al previgente comma 2-ter, art. 6, d.lgs. 192/2005 si applicava solo ai contratti di locazione aventi per oggetto edifici che fossero già stati dotati della certificazione energetica (ad esempio gli edifici di nuova costruzione, ossia costruiti in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005, ovvero per edifici già esistenti che fossero già stati oggetto di un precedente trasferimento a titolo oneroso a seguito del quale il fabbricato fosse stato dotato della certificazione energetica); rimanevano esclusi, invece, i contratti di locazione aventi per oggetto "fabbricati esistenti", non ancora dotati di certificazione energetica.

La disciplina in materia, con l'entrata in vigore del D.L. 63/2013 (e quindi con decorrenza 6 giugno 2013) è stata profondamente modificata: ora tutti i fabbricati, anche già esistenti, se costituiscono oggetto di un nuovo contratto di locazione debbono, comunque, essere dotati



dell'*attestato di prestazione energetica*, e di conseguenza detto attestato dovrà essere allegato al contratto e nel contratto dovrà essere inserita la dichiarazione di ricevuta informativa.

## 5.2. La clausola

L'adempimento dell'obbligo di informativa deve essere debitamente documentato nel contratto di compravendita ovvero nei contratti traslativi a titolo oneroso ovvero nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, mediante l'inserimento in detti contratti di una apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarino di aver ricevuto:

***i) le informazioni .... in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.***

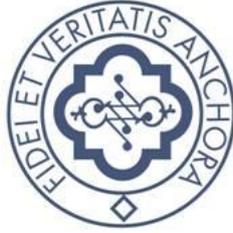
Si ritiene che debba trattarsi non tanto di informazioni generiche, circa la disciplina dettata in materia di certificazione energetica, quanto di informazioni specifiche, concernenti in particolare la prestazione energetica dell'edificio trasferito o locato, quali desumibili dall'*attestato di prestazione energetica* del quale l'edificio deve essere dotato (*dati relativi all'efficienza energetica, valori di riferimento ed in particolare la classe di prestazione energetica di appartenenza, raccomandazioni circa gli interventi da eseguire per migliorare il rendimento energetico, ecc. ecc.*); in atto sarà sufficiente riportate la dichiarazione dell'interessato che ha ricevuto "*le informazioni*", senza dover esplicitare, nel dettaglio, il tipo e la qualità delle informazioni ricevute;

***ii) .... la documentazione, comprensiva dell'attestato, .... in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.***

Si tratterà, in sostanza, dell'*attestato di prestazione energetica* del quale deve essere dotato l'edificio (non essendo più possibile, dal 28 dicembre 2012, sostituire tale attestato con la cd. "*autodichiarazione di classe G*"). Tale previsione sembrerebbe superata, a seguito dell'introduzione, per effetto del DL. 63/2013 (*in sede di sua conversione*), successivamente modificato sul punto dal D.L. 145/2013, dell'obbligo di allegazione dell'attestato al contratto stipulato; attraverso l'allegazione materiale all'atto, infatti, sarebbe sempre garantita l'acquisizione, da parte dell'interessato, dell'attestato; una loro dichiarazione di avvenuta ricezione apparirebbe, quindi, del tutto superflua. La disposizione, invece, trova una sua giustificazione, accedendo alla tesi, sopra sostenuta (vedasi sopra sub § 4.1), dell'esistenza di un obbligo di consegna di un esemplare dell'attestato, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e precedente rispetto a quest'ultimo, cosicché la dichiarazione da rendere in atto si riferirebbe all'adempimento del primo obbligo e non del secondo.

In sostanza con la clausola *de quo* viene documentato oltre che l'obbligo di informativa anche l'obbligo di consegna dell'*attestato di prestazione energetica* di cui al precedente § 4.

*iii) la clausola cui si riferisce la norma in commento consiste, sostanzialmente, in una dichiarazione di parte da recepire nel corpo del contratto; non è necessario che detta*



*dichiarazione* sia resa nella forma di “*dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*” in quanto ciò non è richiesto dalla norma; quando il legislatore ha richiesto che determinate dichiarazioni debbano essere rese nella forma di “*dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*” lo ha detto espressamente (si pensi *all’art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47* circa la dichiarazione di avvenuta costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967, ovvero *all’art. 35 comma 22 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223* circa la dichiarazione sulle modalità di pagamento del prezzo e della fruizione dell’attività di mediazione); vedasi, al riguardo anche *l’art. 15, c. 1, dello stesso d.lgs. 192/2005*.

La *dichiarazione* deve essere resa:

- *dall’acquirente/cessionario* nel caso di compravendita o di atto traslativo a titolo oneroso
- *dal conduttore* nel caso di nuovo contratto di locazione  
ovvero dai rispettivi rappresentanti legali o volontari.

## **6. GLI OBBLIGHI IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA CON RIGUARDO ALLE DIVERSE TIPOLOGIE DI ATTI**

Nei precedenti paragrafi sono stati esaminati i quattro distinti obblighi discendenti dalla normativa in materia di certificazione energetica e cioè:

- **l’obbligo di DOTAZIONE** (al quale è dedicato il § 2);
- **l’obbligo di ALLEGAZIONE** (al quale è dedicato il § 3);
- **l’obbligo di CONSEGNA** (al quale è dedicato il § 4);
- **l’obbligo di INFORMATIVA** (al quale è dedicato il § 5)

Ora si procederà all’esame di detti obblighi in relazione alle diverse tipologie di atti.

### **6.1. Gli atti traslativi a titolo oneroso**

Gli atti traslativi a titolo oneroso sono soggetti a tutti gli obblighi previsti dalla disciplina in materia di certificazione energetica, e quindi sono soggetti:

- all’obbligo di **DOTAZIONE** (*art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005*; per gli atti traslativi a titolo oneroso, benché il *comma 2*, faccia ancora riferimento alla sola vendita, valgono, comunque, le considerazioni già svolte in passato circa l’applicabilità di detto obbligo a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso; considerazioni che oggi trovano ulteriore conforto nel nuovo testo del successivo *comma 3*, che prevede gli obblighi di allegazione e di informativa anche per gli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso);

- all’obbligo di **ALLEGAZIONE** (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*);
  - all’obbligo di **CONSEGNA** (*art. 6, c. 2 e c. 3, d.lgs. 192/2005*);
  - all’obbligo di **INFORMATIVA** (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*)
-



A titolo esemplificativo, la disciplina *de quo* (applicazione degli obblighi di dotazione, allegazione, consegna ed informativa) si applica ai seguenti contratti:

<b>Compravendita</b>	<i>Quando oggetto di vendita sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Permuta</b>	<i>Quando tra i beni permutati vi sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Assegnazioni di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci</b>	<i>Essendo previsto a carico dei soci l'obbligo di versamenti di somme a favore della cooperativa a titolo di corrispettivo per l'assegnazione, l'operazione va ricondotta, agli effetti della disciplina sulla certificazione energetica, nella categoria degli atti traslativi a titolo oneroso; diversa è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" di tale atto</i>
<b>Datio in solutum</b>	<i>Quando in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Transazione</b>	<i>Se per comporre o per prevenire la controversia si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Conferimento di edifici in società</b>	<i>Sia in sede di costituzione della società che in sede di liberazione "in natura" di un aumento del capitale</i>
<b>Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso di socio, ecc.)</b>	<i>Diversa, invece, è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" dell'atto di liquidazione a seguito di scioglimento, argomentando ex art. 2283 c.c.</i>
<b>Costituzione di rendita vitalizia e vitalizio "alimentare"</b>	<i>Se a fronte della costituzione della rendita o dell'assunzione dell'obbligo di assistenza si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Cessione o conferimento in società di azienda</b>	<i>Se si tratta di azienda comprendente tra i beni aziendali degli edifici che comportino "consumo energetico"</i>



## 6.2. Gli atti traslativi a titolo gratuito

Gli atti traslativi a titolo gratuito sono soggetti al solo obbligo di **DOTAZIONE** (art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005; il D.L. 145/2013 ha modificato solo il comma 3 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, sottraendo gli atti a titolo gratuito dagli obblighi di allegazione, consegna e informativa, ma non ha anche modificato il comma 2 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, che tuttora prevede l'obbligo di dotazione per gli atti gratuiti).

Gli atti traslativi a titolo gratuito NON sono, invece soggetti agli obblighi di **ALLEGAZIONE**, di **CONSEGNA** e di **INFORMATIVA** (art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005; la circostanza che non sia più previsto l'obbligo per il beneficiario di atti a titolo gratuito di dichiarare in atto di "aver ricevuto la documentazione ... comprensiva dell'attestato di prestazione energetica", porta a ritenere che sia escluso per tali atti anche l'obbligo di consegna dell'attestato).

Per quanto riguarda l'attività del **Notaio**, nessuna particolare formalità, pertanto, è attualmente richiesta in occasione della stipula di un atto traslativo a titolo gratuito:

- né l'allegazione all'atto dell'attestato (espressamente limitata dal comma 3 alla sola compravendita, agli atti di trasferimento a titolo oneroso ed ai nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari)

- né l'introduzione in atto della dichiarazione del donatario e/o beneficiario di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (espressamente limitata dal comma 3 alla sola compravendita, agli atti di trasferimento a titolo oneroso ed ai nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione).

Il comma 2 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 (relativo all'obbligo di dotazione, unico obbligo "sopravvissuto" per gli atti a titolo gratuito) non impone alcuna menzione in atto circa l'avvenuta dotazione dell'attestato.

Pertanto con riguardo agli atti traslativi a titolo gratuito può concludersi nel senso che:

- permane a carico del proprietario (donante/alienante) l'obbligo di dotazione; la violazione di tale obbligo, peraltro, non comporta l'applicazione di alcuna sanzione, posto che l'art. 15, c. 8, d.lgs. 192/2005 limita l'applicazione della sanzione pecuniaria, dallo stesso prevista per il caso di mancata dotazione, al solo caso della vendita, esclusi, pertanto, gli atti traslativi a titolo gratuito (vedi successivo § 7.1);

- non vi è alcuna formalità da rispettare né alcuna menzione da inserire nell'atto.

A titolo esemplificativo, la disciplina *de quo* (applicazione del solo obbligo di dotazione) si applica ai seguenti contratti:

<b>Donazione</b>	Quando oggetto di donazione sia un edificio che comporti "consumo energetico"
<b>Patto di famiglia</b>	Quando con il patto di famiglia si trasferisca



	<p><i>un'azienda comprendente edifici che comportino "consumo energetico" ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura, mediante il trasferimento di edifici che comportino "consumo energetico".</i></p>
<p><b>Fondo patrimoniale</b> (con trasferimento della proprietà di edificio comportante "consumo energetico")</p>	<p><i>La disciplina in commento si applica solo nel caso in cui la costituzione del fondo patrimoniale determini anche il trasferimento a favore dei coniugi o tra i coniugi di un edificio che comporti un "consumo energetico"</i></p>
<p><b>Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni (art. 210 c.c.)</b></p>	<p><i>Quando oggetto della convenzione sia un edificio che comporti "consumo energetico". La convenzione comporta il trasferimento di diritti a favore dell'altro coniuge che diviene titolare, in regime di comunione legale dei beni, di un ben in precedenza di proprietà esclusiva dell'altro coniuge.</i></p>
<p><b>Adempimento di obbligazione naturale</b></p>	<p><i>L'atto con il quale viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico", in adempimento di un dovere morale e sociale (senza corrispettivo alcuno, pertanto, a carico dell'acquirente, ma anche senza alcun spirito di liberalità in capo all'alienante), va qualificato come atto a "titolo gratuito", e come tale va assoggettato all'obbligo di allegazione.</i></p>
<p><b>Trust</b> (non autodichiarato)</p>	<p><i>Anche il TRUST rientra nell'ambito di applicazione della normativa in tema di allegazione, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee (che avviene a titolo "fiduciario" senza corrispettivo e quindi a titolo gratuito) sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali (che avviene in attuazione degli scopi del trust senza corrispettivo alcuno a carico dei beneficiari e quindi, sempre, a titolo gratuito)</i></p>



### 6.3. Gli atti non traslativi

Non si applica la disciplina in tema di certificazione energetica agli *atti senza effetti traslativi*, mancando in questo caso la sollecitazione del mercato immobiliare. Tali atti, pertanto, non sono soggetti né all'obbligo di DOTAZIONE, né all'obbligo di ALLEGAZIONE né all'obbligo di CONSEGNA e né all'obbligo di INFORMATIVA. Trattasi, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

<b>Fondo patrimoniale</b> (senza trasferimento di immobili)	<i>Si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione (a far fronte ai bisogni della famiglia) e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi.</i>
<b>Comodato</b>	<i>Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi".</i>
<b>Trust</b> (autodichiarato)	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", in quanto è lo stesso disponente a svolgere le funzioni di trustee; con tale negozio viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" senza che si determini un qualsiasi trasferimento che possa determinare l'applicazione della normativa in materia di certificazione energetica. Ovviamente detta normativa tornerà applicabile nella fase successiva del trasferimento dal trustee ai beneficiari finali in attuazione degli scopi del trust.</i>
<b>Vincolo di destinazione ex art. 2645ter c.c.</b>	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", con il quale viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" (cosicché detto immobile potrà costituire oggetto di esecuzione solo per debiti contratti per lo scopo di destinazione) <sup>(35)</sup>.</i>
<b>Divisione</b>	<i>E' da escludere l'applicabilità della disciplina in materia di certificazione energetica per le divisioni, data la natura dichiarativa e non costitutiva della divisione (secondo la</i>



	<p><i>ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti).</i></p> <p><i>Si ritiene che questa conclusione debba valere per qualsiasi atto di divisione e quindi anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- per la divisione di masse plurime (qualificata alla stregua di una permuta solo ai fini fiscali)</i></li><li><i>- per la divisione con conguagli (non necessariamente nei limiti del 5%, trattandosi anche in questo caso di limitazione posta per finalità esclusivamente fiscali); deve trattarsi, peraltro, di veri e propri conguagli, con funzione riequilibratrice dei diversi valori assegnati ai dividendi.</i></li></ul> <p><i>Maggior attenzione e cautela si impone, invece, nel caso di divisioni con conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale (cd. stralcio quota) con collegata cessione di quota (piuttosto che come divisione con conguagli)</i></p>
<b>Identificazione catastale</b>	<p><i>Atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso</i></p>
<b>Costituzione di ipoteche</b>	<p><i>L'ipoteca ha funzione solo di garanzia e l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà non é legato alla volontà delle parti ma ad una azione giudiziaria di esecuzione.</i></p>
<b>Costituzione di servitù (e relative rinunce)</b>	<p><i>Deve ritenersi esclusa l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica nel caso di atto costitutivo di servitù, non trattandosi di atto ad effetti traslativi, comportante "sollecitazione del mercato immobiliare". Con la servitù, infatti, viene imposto un "peso" a carico di un immobile a servizio di altro immobile. Manca, invece, l'immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto</i></p>



	<i>dell'acquirente ad una completa informazione dello "status energetico" dell'edificio.</i>
<b><i>Fusione e scissione societaria</i></b>	<i>Deve essere escluso l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica nel caso della fusione e della scissione, pur in presenza di edifici nel patrimonio dell'incorporata o nel patrimonio destinato alla beneficiaria. La riforma del diritto societario ha definitivamente confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi delle operazioni di fusione e scissione, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo <sup>(36)</sup></i>
<b><i>Trasformazioni societarie</i></b>	<i>Non vi è alcun dubbio che simili operazioni attengono alla disciplina dell'organizzazione e della struttura societaria, e non hanno assolutamente effetti traslativi (qualche dubbio potrebbe sussistere con riguardo alla trasformazione eterogenea da/in comunione di azienda; tuttavia se si accede alla tesi prevalente, che riconosce anche a questa operazione la natura di trasformazione vera e propria, deve ritenersi escluso, anche per questa fattispecie, l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica)</i>
<b><i>Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie di immobili</i></b>	<i>In questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili (beni di "secondo grado")</i>

#### 6.4. I casi particolari

Si procede, di seguito, ad esaminare ulteriori fattispecie contrattuali, in relazione alla sussistenza o meno degli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato energetico.

<b><i>Preliminare</i></b>	<i>Può essere opportuno allegare al preliminare</i>
---------------------------	---



	<p><i>l'attestato di prestazione energetica predisposto nella fase delle trattative, al fine di documentare materialmente l'avvenuto rispetto di tutti gli obblighi da osservare in detta fase, a norma dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, fermo restando che non vi è alcun obbligo di allegazione; pertanto la mancata allegazione (che, può essere opportuna, ma non è assolutamente obbligatoria) non determina l'applicabilità di alcuna sanzione.</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: No</b> (peraltro l'allegazione appare opportuna)</p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b> (è previsto l'obbligo di consegna alla conclusione delle trattative)</p> <p><b>Obbligo di Informativa: No</b> (peraltro la documentazione delle ricevute informative appare opportuna)</p>
<p><b>Trasferimento di immobile in esecuzione di verbale di separazione consensuale omologato o in esecuzione di sentenza di divorzio.</b></p>	<p><i>Si tratta di atto traslativo, che trova la propria causa ed occasione, nella sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, in conseguenza della crisi del rapporto matrimoniale. Di norma non è previsto un corrispettivo a carico dell'acquirente. In tale caso, appare ragionevole estendere a questi atti la disciplina dettata per gli atti a titolo gratuito; pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>Qualora, invece, sia prevista una prestazione patrimoniale a carico del cessionario, quale contro partita della cessione immobiliare, appare più fondato estendere a questi atti la disciplina dettata per gli atti traslativi a titolo oneroso; pertanto:</i></p>



	<p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: SI</b> <b>Obbligo di consegna: SI</b> <b>Obbligo di Informativa: SI</b></p>
<b>Rinuncia abdicativa</b>	<p><i>Si ritiene non applicabile la disciplina in tema di certificazione energetica nel caso di rinuncia cd. "abdicativa" (a diritti reali di godimento ovvero ad una quota di comproprietà); detta rinuncia, posta in essere senza corrispettivo, nell'interesse esclusivo del rinunciante, non produce effetti diretti ma solo riflessi nei confronti del titolare della proprietà o nei confronti degli altri comproprietari; si tratta di atto unilaterale non recettizio che si perfeziona a prescindere dal consenso dei beneficiari e da qualsiasi comunicazione ai medesimi; il beneficio a loro favore si produce ipso iure, in forza del principio di elasticità della proprietà, dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo connesso a tale atto. Pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>Al contrario, deve ritenersi applicabile la disciplina in materia di certificazione energetica nel caso di:</i></p> <p><i>i) rinuncia a titolo oneroso (ossia a fronte di un corrispettivo); in questo caso si applicherà la disciplina propria degli atti a titolo oneroso:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: SI</b> <b>Obbligo di consegna: SI</b> <b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p><i>II) rinuncia posta in essere a titolo donativo (ossia posta in essere con l'intenzione di</i></p>



	<p><i>beneficiare di una donazione un determinato soggetto, come nel caso di rinuncia a quota di comproprietà a favore solo di un determinato comproprietario e non di tutti gli altri comproprietari); in questo caso si applicherà la disciplina relativa agli atti a titolo gratuito:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
<p><b>Risoluzione per mutuo consenso</b></p>	<p><i>Sulla qualificazione giuridica della risoluzione per mutuo dissenso si sta ancora molto discutendo. Se si dovesse accogliere la tesi del “contrarius actus”, l’atto in questione rientrerebbe nell’ambito di applicazione della normativa in materia di certificazione energetica (dovendo riconoscere a tale atto un effetto traslativo): pertanto:</i></p> <p><i>i) se l’atto da risolvere è un atto traslativo a titolo oneroso:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: SI</b> <b>Obbligo di consegna: SI</b> <b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p><i>ii) se l’atto da risolvere è un atto traslativo a titolo gratuito:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>Se si dovesse accogliere, invece, la tesi del negozio risolutorio ad efficacia retroattiva, (tesi questa che sembra da preferire avendo ricevuto l’avvallo anche da parte della Cassazione <sup>(37)</sup>), l’atto in questione rimarrebbe, invece, escluso dall’ambito di applicazione della normativa in</i></p>



	<p>tema di certificazione energetica (dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo); pertanto:</p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
<p><b>Cessione o conferimento in società di azienda</b> (qualora gli immobili utilizzati per l'attività d'impresa siano detenuti in forza di contratto di locazione)</p>	<p>Nel caso di specie trova applicazione l'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 che così dispone: "il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore [...]"</p> <p>Pertanto si possono verificare le seguenti ipotesi:</p> <p>a) le parti ricorrono ad una sub-locazione</p> <p>b) le parti ricorrono alla cessione del contratto, cessione che deve ritenersi operante anche in mancanza di una espressa manifestazione di volontà delle parti, in applicazione del disposto dell'art. 2558 c.c., a norma del quale, "se non è pattuito diversamente l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda [...]"</p> <p>Ai fini della disciplina in commento:</p> <p>- nell'ipotesi di cui sub a) deve ritenersi applicabile la disciplina in materia di certificazione energetica; la sub locazione costituisce un nuovo ed autonomo contratto di locazione; pertanto:</p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: SI (salvo si tratti di locazione di singole unità immobiliari)</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p>- nell'ipotesi di cui sub b) deve ritenersi non applicabile la disciplina in materia di</p>



	<p><i>certificazione energetica; in questo caso non dà vita ad un nuovo rapporto di locazione, ma si verifica il mero subentro nel contratto di locazione in essere, che consente al cessionario o alla conferitaria di poter disporre del fabbricato strumentale <sup>(38)</sup>; pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>La stessa soluzione vale, anche, per l'ipotesi di <b>affitto di azienda</b> con immobili utilizzati per l'attività d'impresa detenuti in forza di contratto di locazione.</i></p>
<p><b>Mandato ad alienare</b></p>	<p><i>Al mandato ad alienare (con o senza rappresentanza), in quanto contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina in materia di certificazione energetica; pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>A diversa soluzione deve pervenirsi, invece, nel caso di mandato senza rappresentanza, con riguardo:</i></p> <p><i>a) all'atto con il quale il mandante trasferisca al mandatario la proprietà del bene da alienare, in relazione a quanto disposto dall'art. 1719 c.c., a norma del quale "il mandante [...] è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato [...]"</i></p> <p><i>b) all'atto di ritrasferimento al mandante dei beni somministrati al mandatario e dallo stesso non alienati, una volta sopravvenuta una causa di estinzione del mandato.</i></p> <p><i>Si tratta di atti con effetti traslativi, ai quali,</i></p>



	<p><i>appare ragionevole applicare la disciplina dettata per gli atti a titolo gratuito (visto che per tali atti non è previsto un corrispettivo, trovando la loro causa nel mandato); pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
--	--

#### 6.5. Le locazioni

<b><i>Nuove locazioni soggette a registrazione</i></b>	<p>Se aventi per oggetto interi edifici: <b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: SI</b> <b>Obbligo di consegna: SI</b> <b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p>Se aventi per oggetto singole unità immobiliari: <b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: SI</b> <b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p>Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la medesima disciplina anche ai seguenti contratti: - il leasing (<i>avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico</i>); - l'affitto di azienda (<i>qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico</i>)</p>
<b><i>Nuove locazioni NON soggette a registrazione</i></b>	<p>Si tratta di contratti che non superano i 30 giorni complessivi nel corso dell'anno: <b>Obbligo di dotazione: SI</b> <b>Obbligo di allegazione: NO</b> <b>Obbligo di consegna: NO</b> <b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>

#### 6.6 Il ruolo del Notaio



Il Notaio, se espressamente richiesto dalle parti, può ricevere un atto in violazione delle prescrizioni dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 (ad esempio un atto di compravendita privo dell'attestato di prestazione energetica e/o della dichiarazione di ricevuta informativa) ?

Il Notaio deve, senza dubbio, garantire il rispetto della disposizione *de quo*, al fine di evitare la applicazione delle previste sanzioni pecuniarie, e quindi deve:

- *in primis*, informare le parti delle prescrizioni che discendono dall'art. 6, c.3, d.lgs. 192/2005 e delle conseguenze previste in caso di loro violazione;
- invitare, conseguentemente, l'alienante/locatore a produrre l'attestato di prestazione energetica da allegare all'atto e l'acquirente/conduuttore a rendere in atto la dichiarazione di ricevuta informativa.

A fronte della reiterata richiesta delle parti, debitamente informate, di ricevere l'atto, pur in violazione delle prescrizioni che discendono dall'art. 6, c.3, d.lgs. 192/2005, si ritiene che il Notaio non possa, comunque, rifiutare il proprio ministero, in relazione al disposto dell'art. 27 della legge notarile, posto che l'atto in violazione non è né nullo né comunque invalido e posto che non sono, neppure, previste sanzioni per il Notaio (le sanzioni pecuniarie previste dalla norma *de quo* si applicano solo alle parti, in solido e in parti uguali tra di loro <sup>(39)</sup>)

Sarà opportuno, ovviamente, inserire in atto una apposita clausola che dia atto della specifica richiesta delle parti e ciò per evitare responsabilità sul piano civile e azioni di rivalsa nei confronti del Notaio.

## 7. LE SANZIONI

### 7.1. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione

Con le modifiche apportate dal D.L. 63/2013, sono state ampliate le ipotesi sanzionatorie già previste dall'art. 15 del d.lgs. 192/2005, ed in particolare sono state previste nuove sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

L'art. 15, d.lgs. 192/2005, nel testo modificato dal D.L. 63/2013, prevede, in particolare, le seguenti sanzioni:

- 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", il costruttore o il proprietario sono puniti con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore a €. 18.000,00;
- in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 3.000,00 e non superiore ad €. 18.000,00



DA SEGNALARE: non è, invece, prevista alcuna sanzione per la mancata dotazione In occasione di un trasferimento di immobile a titolo gratuito, e non è chiaro se tale differente disciplina dipenda da una scelta consapevole del legislatore o da una sua dimenticanza.

- 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*, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 300,00 e non superiore ad €. 1.800,00;

- in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 500,00 e non superiore a €. 3.000,00 (*la sanzione, in questo caso colpisce il responsabile dell'annuncio, ovvero il proprietario se lo stesso ha provveduto in proprio a pubblicizzare l'offerta di vendita ovvero il mediatore, se a lui è stata affidata la trattativa*)

Si rammenta, inoltre, che per gli edifici di *nuova costruzione* e per quelli sottoposti a "*ristrutturazioni importanti*", la certificazione energetica è condizione per il rilascio del *certificato di agibilità* <sup>(40)</sup> (se ed in quanto prescritto in relazione all'intervento edilizio posto in essere). Per queste tipologie edilizie, pertanto, la mancata dotazione comporta ulteriori conseguenze negative, ovvero, oltre alla applicazione della sanzione amministrativa, anche il mancato rilascio dell'agibilità.

## 7.2. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione

Per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 145/2013*, la violazione dell'obbligo di allegazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005* nel testo attualmente in vigore).

**Non è più prevista**, pertanto, la **nullità** dell'atto, quale sanzione per la violazione dell'obbligo di allegazione, sanzione che era stata introdotta, con effetto dal 4 agosto 2013, dal *D.L. 63/2013* in sede di sua conversione disposta con legge 90/2013; la sanzione della nullità è stata, pertanto, eliminata con decorrenza dalla data di entrata in vigore del *D.L. 145/2013*, ossia a partire dal 24 dicembre 2013.

La norma in commento (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*) indica anche quale è l'autorità preposta all'accertamento ed alla contestazione della violazione: si tratta della Guardia di Finanza, ovvero, all'atto della registrazione del contratto, dell'Agenzia delle Entrate. Tali soggetti dovranno, inoltre, presentare rapporto al Prefetto ai sensi dell'art. 17 legge 24 novembre 1981 n. 689 <sup>(41)</sup>



E fuori dubbio che il Notaio che ha ricevuto un atto traslativo a titolo oneroso o un contratto di locazione di interi edifici, al quale non sia stato allegato l'attestato energetico:

i) non sia soggetto ad alcuna sanzione di carattere pecuniario, posto che la norma pone tale sanzione esclusivamente a carico delle parti del contratto (*alienante e acquirente ovvero locatore e conduttore*) in solido ed in parti uguali tra di loro;

ii) non sia soggetto ad alcuna attività di accertamento né sia obbligato a effettuare direttamente contestazioni alle parti ovvero denunciare l'omissione alla Guardia di Finanza o all'Agenzia delle Entrate, non essendo tali incombenze previste dalla norma.

Si ritiene, comunque, che il Notaio abbia il dovere di informare le parti (*sia alienante che acquirente ovvero sia locatore che conduttore*) circa l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico e della sanzione prevista per il caso di violazione di tale obbligo.

L'informazione va rivolta ad entrambe le parti del contratto in virtù della responsabilità in solido ed in parti uguali fissata dalla legge. Con la norma in commento, benché l'obbligo di dotazione dell'attestato energetico sia posto solo a carico del proprietario (alienante o locatore), il legislatore ha voluto "responsabilizzare" anche l'acquirente e/o il conduttore, che debbono, pertanto, pretendere la allegazione all'atto dell'attestato energetico, pena la comminatoria, anche a loro carico, della sanzione pecuniaria, in ragione di una metà ed in solido.

### **7.3. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di consegna**

Una volta ritenuto sussistente l'obbligo di consegna *dell'attestato di prestazione energetica*, quale obbligo autonomo e distinto dall'obbligo di allegazione (vedasi il precedente § 4), occorre chiedersi quali sanzioni siano applicabili nel caso di violazione di tale obbligo.

L'omessa consegna può considerarsi inadempimento di "*non scarsa importanza*" (stante gli interessi pubblici sottesi alla normativa dettata dal *d.lgs. 192/2005*) tale da legittimare, ad esempio, la richiesta di risoluzione dell'eventuale contratto preliminare che sia stato stipulato a chiusura delle trattative? Si ritiene di dover dare a tale quesito una risposta in senso negativo. Qui non è in discussione un obbligo di "adeguamento" degli immobili ai parametri di contenimento dei consumi energetici e non è, quindi, in discussione una "qualità essenziale" dell'edificio che viene trasferito e/o locato, ma si tratta, più semplicemente, di adempiere ad un *obbligo di informazione* posto che *l'attestato di prestazione energetica* si limita a "*fotografare*" quello che è lo "status energetico" dell'edificio (con eventuali suggerimenti e/o raccomandazioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche). Una simile certificazione la si può ottenere in qualsiasi momento, anche successivamente alla chiusura delle trattative (e prima della stipula dell'atto, al quale dovrà, comunque, essere allegato). L'acquirente e/o il conduttore, pertanto, potranno ottenere, in proprio, *l'attestato di prestazione energetica* non consegnato dall'alienante e/o dal locatore, con diritto al rimborso delle spese a tal fine sostenute e salvo sempre il



risarcimento dei danni subiti. Al riguardo può farsi riferimento alla giurisprudenza formatasi in relazione alla fattispecie della mancata consegna all'acquirente del certificato di agibilità: per la Cassazione, infatti, la vendita di un immobile abitativo privo del certificato di abitabilità non è risolubile, anche se il venditore abbia assunto, pur implicitamente, l'obbligo di curare il rilascio del certificato, qualora sia dimostrato che l'immobile presenta tutte le caratteristiche necessarie per l'uso che gli è proprio e che il certificato possa essere agevolmente ottenuto, per cui l'inadempimento debba considerarsi di scarsa importanza e benché la mancata consegna del certificato integri pur sempre una inadempienza suscettibile di fondare un diritto al risarcimento del danno, in considerazione della ridotta commerciabilità dell'edificio <sup>(42)</sup>.

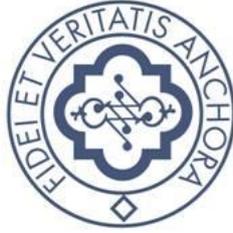
Ovviamente l'attestato in questione non potrà mancare in occasione della stipula del contratto definitivo (traslativo e/o di nuova locazione), in quanto lo stesso deve essere materialmente allegato a detto contratto, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente § 7.2

*L'art. 15, c. 7, d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore sino all'entrata in vigore del D.L. 63/2013, prevedeva che "il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a €. 5.000,00 e non superiore a €. 30.000,00"*

Il nuovo testo dell'art. 15, c. 7, così come modificato dal D.L. 63/2013, prevede ora una sanzione a carico del costruttore/proprietario, da €. 3.000,00 a €. 18.000,00, solo per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione, e non anche per il caso di violazione dell'obbligo di consegna. Anche i successivi commi 8 e 9 sanzionano il venditore o il locatore solo per il caso di mancata dotazione, ma non anche nel caso di mancata consegna.

Diverso dal caso della mancata consegna è quella, invece, della mancata documentazione in atto della avvenuta consegna e cioè del mancato inserimento in atto della clausola con la quale l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto "di aver ricevuto .... la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"; per la violazione di tale formalità è prevista, ora, la medesima sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la violazione dell'obbligo di allegazione (per cui si rinvia a quanto sopra esposto al precedente § 7.2, con la precisazione che la sanzione va applicata nella misura ridotta da €. 1.000,00 ad €. 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione) (art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005).

#### **7.4. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa**



Nella normativa in materia di certificazione energetica, sino all'entrata in vigore del *D.L. 145/2013* (ossia sino al 24 dicembre 2013), non era prevista alcuna sanzione per il caso di mancato rispetto dell'obbligo di riportare in atto la dichiarazione di ricevuta informativa (*omissione integrale della clausola, ovvero dichiarazione solo parziale ovvero dichiarazione non veritiera*). Il *D.L. 145/2013* ha colmato tale lacuna, prevedendo la medesima sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la violazione dell'obbligo di allegazione (per cui si rinvia a quanto sopra esposto al precedente § 7.2, con la precisazione che la sanzione va applicata nella misura ridotta da € 1.000,00 ad € 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione) (*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005*).

La nuova disciplina sanzionatoria introdotta dal *D.L. 145/2013*, dà maggior peso all'obbligo di informativa ed al requisito formale dell'attestazione ad opera dell'acquirente e del conduttore dell'avvenuto suo adempimento, requisito la cui mancanza, in precedenza, era ritenuta priva di qualsiasi sanzione.

#### **7.5. La sanzione amministrativa "in luogo" della nullità**

L'*art. 1, c. 8, D.L. 145/2013* prevede la possibilità di una sorta di "sanatoria" per gli atti, stipulati tra il 4 agosto 2013 e il 24 dicembre 2013, nulli, per mancata allegazione dell'attestato energetico.

La sanatoria può essere richiesta da una delle parti del contratto o da un loro avente causa.

Per sanare la nullità deve essere pagata la sanzione pecuniaria prevista per il caso di mancata allegazione (vedi *supra* sub § 7.2).

Condizione per ottenere la "sanatoria" è che non sia ancora stata dichiarata la nullità del contratto con sentenza passata in giudicato.

La norma non precisa le modalità per procedere alla sanatoria.

L'avvenuto pagamento della sanzione impedirà future possibili declaratorie di nullità (sarà opportuno nei successivi atti di trasferimento dare atto dell'intervenuta sanatoria della nullità relativamente al titolo di provenienza, citando gli estremi dell'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria).

#### **7.6 Adempimenti successivi all'applicazione della sanzione pecuniaria**

La legge di conversione del *D.L. 145/2013* (*legge 90/2013*) ha inserito nel *comma 3 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005*, già modificato dal suddetto decreto legge, la seguente prescrizione:

*"Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni."*

La disposizione fa riferimento:



- alla dichiarazione di ricevuta informativa (prevista nel medesimo comma 3, dichiarazione che deve essere resa dall'acquirente o dal conduttore)

- alla copia dell'*attestato di prestazione energetica* (alla quale pure si riferisce il medesimo comma 3, che ne prescrive l'allegazione all'atto di compravendita, o all'atto traslativo a titolo oneroso o al contratto di locazione di interi edifici).

Ma cosa significa presentare "*la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica*"? e a chi bisogna presentare tutto ciò?

La disposizione richiede uno sforzo interpretativo di non poco conto al fine di riconoscerne una concreta operatività. Ci si chiede, innanzitutto, come possa essere "presentata" una dichiarazione. La disposizione deve essere, comunque, letta nel suo contesto, tenuto conto della sequenza di obblighi delineata nel *terzo comma dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005*:

*i)* nell'atto traslativo o di locazione deve essere inserita la clausola con la quale acquirente e/o conduttore dichiarano di aver ricevuto le opportune informazioni e la prescritta documentazione

*ii)* all'atto traslativo o di locazione deve essere allegata la copia dell'*attestato di prestazione energetica*

*iii)* se non si adempie o l'uno o l'altro o entrambi gli obblighi di cui sopra si applica la sanzione amministrativa (vedi paragrafi precedenti)

*iv)* il pagamento della sanzione non esenta, comunque, dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'*attestato di prestazione energetica* entro 45 giorni.

Se il "*non esenta*" va letto nel senso che, comunque, vanno osservate le prescrizioni il cui inadempimento è stato sanzionato con la pena pecuniaria, ne deriva che la sanzione, di fatto, punisce il ritardo ma non esclude che comunque gli obblighi previsti dalla legge debbano essere adempiuti.

L'adempimento "*ritardato*", quindi, non potrà che avvenire nelle stesse forme previste per quello che è mancato e che è stato sanzionato. In pratica dovrà essere posto in essere, tra le parti, un atto "*integrativo*" dell'atto traslativo o del contratto di locazione atto integrativo:

- nel quale dovrà essere inserita l'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;

- ed al quale dovrà essere allegata copia dell'*attestato di prestazione energetica*.

Detto atto dovrà rivestire la medesima forma dell'atto da integrare (*ad es. nel caso di compravendita sarà necessaria la forma di atto scritto ex art. 1350 c.c.*). L'atto, invece, non deve essere trascritto, in quanto non vi è un interesse né una necessità di rendere opponibili a terzi le informazioni "integrative" che esso contiene (dichiarazione di ricevuta informativa ed avvenuta allegazione dell'*attestato di prestazione energetica*). Né quest'atto integrativo ha una funzione



sanante dell'atto originario, tale da richiedere un riscontro anche nei RR.II., in quanto l'atto originario, benché posto in essere in violazione dei precetti dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005, è e rimane valido ed efficace, anche in mancanza del pagamento della sanzione pecuniaria e anche in mancanza del nuovo adempimento imposto in sede in conversione. Ne consegue che non è necessaria la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, dovendosi ritenere sufficiente la mera forma scritta.

C'è anche da chiedersi (stante il silenzio del legislatore al riguardo) a chi debba essere presentato l'atto integrativo così formato.

Al Notaio che ha ricevuto l'atto integrato certamente no. Si ribadisce come l'atto originario ricevuto dal Notaio sia valido ed efficace anche se posto in essere in aperta violazione dei precetti dell'art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005; il Notaio, quindi, non ha alcun interesse a ricevere un simile atto.

Alla Pubblica Autorità che ha comminato la sanzione pecuniaria (*Guardia di Finanza o Agenzia delle Entrate*) neppure. Una volta irrogata la sanzione detti organi hanno esaurito la loro funzione. Tant'è vero che non è prevista una riduzione della sanzione in caso di avvenuta "presentazione" nei 45 giorni, così come non è prevista alcuna ulteriore sanzione per il caso in cui nei 45 giorni successivi non si provveda alla "presentazione".

L'atto integrativo rimane un atto "di parte", ad uso e consumo di venditore/acquirente o locatore/conducente. L'acquirente o il conducente renderanno la dichiarazione di ricevuta informativa a esclusivo vantaggio del venditore e/o locatore (come una sorta di liberatoria per il venditore e/o locatore in ordine agli obblighi di informativa imposti dalla vigente normativa, in tema di prestazione energetica). Il venditore e/o il locatore procederanno all'allegazione all'atto integrativo della copia dell'*attestato di prestazione energetica* a esclusivo vantaggio dell'acquirente e/o conducente, che potranno disporre "materialmente" di tale documento, utilizzabile in occasione di una successiva rivendita (se posta in essere nei dieci anni dal rilascio dell'attestato e purché siano osservate tutte le prescrizioni cui la validità decennale è subordinata; vedi successivo § 8).

Si osserva e si ribadisce come la nuova disposizione imponga un ben determinato adempimento, da espletare in un termine fisso (45 gg.), ma non preveda alcuna sanzione per il caso in cui nei 45 gg. nulla venga fatto dalle parti. Né sembra possibile pensare, in mancanza di una previsione in tal senso, ad un reiterazione della sanzione pecuniaria.

## **8. LA VALIDITA' TEMPORALE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **8.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica**

Gli *attestati di prestazione energetica*, giusta quanto disposto dall'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, hanno una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento



di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima *dell'attestato di prestazione energetica* di un edificio è, peraltro, 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 dalle normative vigenti. Nel caso di mancato rispetto delle predette 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 tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica; tale disposizione, già dettata dal *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali, è stata ora trasfusa anche nel testo *dell'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*, per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*.

Il suddetto *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali per la certificazione energetica *all'art. 6* ha, inoltre, così disciplinato la validità della certificazione energetica (ora definita *attestato di prestazione energetica*):

- la validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento delle linee guida nazionali e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione.

- la certificazione energetica è aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

- a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

- b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

- c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;

- d) facoltativo in tutti gli altri casi.

## **8.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti**

Al fine di consentire il controllo circa la sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica (*ossia il 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 dalle normative vigenti*)



l'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005 prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'*attestato di prestazione energetica*.

Si è già avuto modo di osservare<sup>(43)</sup> che:

- detta condizione opera, peraltro, al "di fuori" dell'*attestato di prestazione energetica* quale "documento" e determina il perdurare nel tempo della sua validità senza che possa tuttavia affermarsi che tale "allegazione" costituisce una modifica o integrazione anche "documentale" dell'*attestato*, deve piuttosto ritenersi che costituisca una "documentazione tecnica di corredo";

- che a conferma di quanto sopra rilevato pare utile evidenziare che negli allegati tecnici al D.lgs. 192/2005 i libretti degli impianti sono riportati unicamente fra la "documentazione tecnica di corredo";

- che il termine "allegati" (mutuato come detto da analoga disposizione di norme regionali e delle Linee Guida Nazionali) inserito nell'illustrato contesto normativo, si ritiene quindi che possa essere stato usato dal legislatore in senso "atecnico" (cioè non nel senso che i libretti devono essere uniti all'*attestato* materialmente in modo da formare un unico documento), dovendo, invece, intendersi che, nel tempo, l'*attestato* deve essere accompagnato dai documenti ("documentazione tecnica di corredo") necessari affinché possa essere verificata una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'*attestato di prestazione energetica*; tale necessità si ritiene che sorga comunque solo a decorrere dal 31 dicembre dell'anno successivo al rilascio dell'*attestato*;

- che l'*attestato*, una volta che sia stato rilasciato e che quindi sia "nato" come documento, non si ritiene che possa essere modificato con allegazioni, ovviamente successive, dei libretti che consentano la verifica della sua validità (infatti non sarebbero certo i libretti aggiornati alla data del rilascio che "dovrebbero essere allegati", ma quelli del tempo del suo utilizzo successivo).

Si rammenta, anche, che, come si è già avuto modo di precisare al precedente capitolo 4, bisogna, al riguardo, distinguere tra:

- l'esemplare dell'*attestato di prestazione energetica* destinato alla consegna

- e l'esemplare dell'*attestato di prestazione energetica* destinato all'allegazione all'atto traslativo e/o di nuova locazione,

dovendosi ritenere l'obbligo di consegna del tutto autonomo e distinto dall'obbligo di allegazione; in particolare l'obbligo di consegna deve essere adempiuto alla chiusura della trattative, chiusura che, di norma, precede il momento in cui viene sottoscritto l'atto traslativo e/o di locazione e nel quale sorge l'obbligo di allegazione.

E i libretti di impianto (in originale o in copia) dovranno essere "uniti" esclusivamente all'esemplare destinato alla consegna, in quanto l'acquirente e/o il conduttore debbono essere messi nelle condizioni di verificare la validità dell'*attestato* esibito prima della stipula del contratto definitivo (si rammenta che detto *attestato* deve essere messo a disposizione dell'acquirente e/o



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

del conduttore sin dall'avvio delle trattative); inoltre i libretti di impianto debbono rimanere nella loro materiale disponibilità per l'effettuazione dei successivi adempimenti, cosa che non sarebbe possibile se detti libretti fossero allegati all'attestato destinato, a sua volta, ad essere allegato al contratto definitivo (che, se soggetto a trascrizione, rimane nella raccolta degli atti del Notaio rogante e/o autenticante).

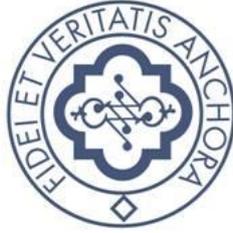
Non appare quindi neppure ipotizzabile (per motivi di ordine pratico, di successivo accesso ed utilizzo di detti libretti di impianti) una loro allegazione all'attestato destinato all'allegazione all'atto definitivo. A detto atto sarà allegato il secondo esemplare di attestato (quello, per l'appunto, destinato all'allegazione) che l'alienante e/o il conduttore avranno cura di farsi rilasciare dal tecnico certificatore unitamente al primo esemplare, quello destinato alla consegna alla controparte, un secondo ed ulteriore esemplare, che dovrà, invece, essere consegnato al Notaio (qualora l'atto definitivo debba rivestire la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata ai fini della trascrizione).

La prescrizione sull'allegazione dei libretti di impianto all'attestato energetico non è nuova, ma era già contenuta nel *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici, ed è stata ora trasfusa nel corpo del *d.lgs. 192/2005* (all'art. 6, c. 5) per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*; si rileva, al riguardo, che, anche in passato, nel vigore del citato D.M., mai si è ritenuto che essa prevedesse una ipotesi di "allegazione materiale" di detti libretti all'attestato di certificazione energetica.

In definitiva, da quanto illustrato, si ritiene che l'art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore, non disponga che *l'attestato di prestazione energetica* da allegare agli atti, debba avere materialmente allegati i "libretti di impianto" <sup>(44)</sup>

Si segnala che la disciplina specifica, relativa ai libretti di impianto ed ai controlli di efficienza energetica, è contenuta nel *D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74* pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 149 del 27 giugno 2013 (*emanato in attuazione dell'art. 4, primo comma, lettere a) e c), d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013*); in particolare:

- l'art. 7, c. 1, di detto D.P.R. dispone che *le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice dell'impianto ai sensi della normativa vigente, ovvero in caso di mancanza o indisponibilità di tali istruzioni, conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche relative allo specifico modello elaborate dal fabbricante ai sensi della*



*normativa vigente.*

- l'art. 7, c. 5 di detto D.P.R. dispone che *gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione" e che in caso di **trasferimento a qualsiasi titolo** dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.*

- l'art. 8, c. 5 di detto D.P.R. dispone che *al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica. Una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega ai libretti di cui al comma 5 dell'articolo 7; una copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.*

- l'art. 7, c. 6 di detto D.P.R. dispone che *I modelli dei libretti di impianto di cui al comma 5 e dei rapporti di efficienza energetica di cui all'articolo 8, comma 5, nelle versioni o configurazioni relative alle diverse tipologie impiantistiche, sono aggiornati, integrati e caratterizzati da una numerazione progressiva che li identifica, con decreto del Ministro dello sviluppo economico, entro il 1° luglio 2013, ferma restando la facoltà delle Regioni e Province autonome di apportare ulteriori integrazioni. I predetti rapporti di efficienza energetica prevedono una sezione, sotto forma di check-list, in cui riportare i possibili interventi atti a migliorare il rendimento energetico dell'impianto in modo economicamente conveniente.*

Si precisa, con riguardo a quest'ultima disposizione, che i modelli dei libretti di impianto e dei rapporti di efficienza energetica, da utilizzare a partire dal 1 giugno 2014, sono stati approvati con D.M. 10 febbraio 2014, pubblicato in G.U. 7 marzo 2014 n. 55.

### **8.3. Certificazione energetica e decadenza**

Il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica non determina l'immediata caducazione dell'*attestato di prestazione energetica*: la norma, infatti, dispone che lo stesso 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. Ne consegue che:

- se entro il termine suddetto del 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la scadenza non rispettata, il proprietario regolarizza la situazione, procedendo ai prescritti controlli ed agli eventuali necessari adeguamenti, si deve ritenere rimossa la causa di decadenza: l'attestato già rilasciato, rimasto nel frattempo valido (ed utilizzabile anche ai fini dell'allegazione) non decade e mantiene la sua efficacia e validità sino alla successiva scadenza; si ritiene, infatti, che il termine di decadenza previsto dalla norma in questione debba essere inteso



come termine ultimo, oltre il quale il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica, rende inutilizzabile *l'attestato di prestazione energetica*; in caso contrario non si spiegherebbe il motivo per il quale il legislatore abbia previsto un periodo di "tolleranza" tra la data di scadenza delle operazioni di controllo e la data di decadenza dell'attestato; in sostanza, un attestato rilasciato non oltre l'anno precedente a quello in cui si stipula l'atto traslativo o di nuova locazione, è sempre valido ed utilizzabile ai fini dell'allegazione (a meno che sull'immobile siano stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che modifichino la classe energetica dell'edificio)

- se, invece, il proprietario regolarizza la situazione, procedendo ai prescritti controlli ed agli eventuali necessari adeguamenti, oltre il termine suddetto del 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la scadenza non rispettata, *l'attestato di prestazione energetica*, ormai decaduto, non potrà più essere utilizzato ed in caso di trasferimento o locazione, si dovrà procedere con la formazione di un nuovo attestato.

## **9. I SOGGETTI CERTIFICATORI**

### **9.1. I certificatori abilitati**

Sono abilitati al rilascio *dell'attestato di prestazione energetica*, e quindi riconosciuti come *soggetti certificatori*, giusta quanto disposto nell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 75, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 149 del 27 giugno 2013 (*emanato in attuazione dell'art. 4, primo comma, lett. c), d.lgs. 192/2005, nel testo in vigore prima dell'entrata in vigore del D.L. 63/2013*) e successivamente modificato dall'art. 1, comma 8ter, D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito con modificazioni con L. 21 febbraio 2014 n. 9:

- i *tecnici abilitati* (ossia i tecnici operanti, sia in veste di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, che in veste di professionisti liberi od associati)

- gli Enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che esplicano l'attività con un *tecnico*, o con un *gruppo di tecnici abilitati*, in organico;

- gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, opere di ingegneria civile in generale e impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui *all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n. 99*, o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17020, criteri generali per il funzionamento dei vari tipi di organismi che effettuano attività di ispezione, sempre che svolgano l'attività con un *tecnico*, o con un *gruppo di tecnici abilitati*, in organico;

- le società di servizi energetici (ESCO) che operano conformemente alle disposizioni di



recepimento e attuazione della direttiva 2006/32/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici sempre che svolgano l'attività con *un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati*, in organico

Ma quando un soggetto può considerarsi "*tecnico abilitato*" e ritenersi quindi abilitato al rilascio della certificazione energetica, sia che esso agisca quale dipendente di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, sia che esso agisca quale professionista libero od associato?

**a)** innanzitutto sono *tecnici abilitati* i soggetti, in possesso di uno dei titoli di studio elencati al *comma 3 dell'art. 2 del D.P.R. 75/2013* che siano iscritti ai relativi ordini e collegi professionali, ove esistenti, ed abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente. In questo caso, peraltro, il *tecnico abilitato* opera all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente in tutti i campi richiesti (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

Per questi tecnici, il possesso del titolo di studio (*ad es. laurea in ingegneria, laurea in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metalmeccanica, diploma di geometra, ecc. ecc.*) congiuntamente all'iscrizione al relativo ordine professionale ed all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, sono requisiti sufficienti per la legittimazione al rilascio della certificazione energetica.

**b)** sono, inoltre, *tecnici abilitati* i soggetti, in possesso di uno dei titoli di studio elencati al *comma 4 dell'art. 2 del D.P.R. 75/2013* e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici. In questo caso i soggetti sono *tecnici abilitati* esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti.

- a livello nazionale: da università, da organismi ed enti di ricerca, e da consigli, ordini e collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico;

- a livello regionale: da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale con competenza in materia di certificazione energetica autorizzati dalle predette da regioni e province autonome.

Per questi tecnici, il possesso del titolo di studio (*ad es. laurea in ingegneria, laurea in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, diploma di geometra, ecc. ecc.*), in mancanza dell'iscrizione al relativo ordine professionale ed



all'abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, non è requisito sufficiente all'abilitazione al rilascio della certificazione energetica. Necessita, pertanto, la frequenza, con superamento dell'esame finale, di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici.

### **9.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità**

Al fine di assicurare *indipendenza ed imparzialità* di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, debbono dichiarare:

a) nel caso di *certificazione di edifici di nuova costruzione*, l'assenza di conflitto di interessi (da intendere come 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 può 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 (da intendere come 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 può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado)

Qualora il tecnico abilitato sia dipendente e operi per conto di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza previsto dalla legge si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti e organismi.

### **9.3. La disciplina in tema di certificazione**

Entro *quindici giorni* dalla consegna al richiedente *dell'attestato di prestazione energetica*, il *soggetto certificatore* deve trasmettere *copia dell'attestato* suddetto al competente Ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

Nel caso di *edifici di nuova costruzione* o di *ristrutturazioni totali*, la nomina del soggetto certificatore deve avvenire *prima* dell'inizio dei lavori.

Nei medesimi casi, qualora fossero presenti, a livello regionale o locale, incentivi legati alla qualità energetica dell'edificio (bonus volumetrici, ecc.), la richiesta della certificazione energetica può essere resa obbligatoria prima del deposito della richiesta di autorizzazione edilizia.

Per gli edifici già dotati di attestato di certificazione e/o prestazione energetica, sottoposti ad adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, l'eventuale aggiornamento dell'attestato di prestazione energetica, può essere predisposto anche da un *tecnico abilitato* dell'impresa di costruzione ovvero installatrice incaricata dei predetti adeguamenti.



Si ritiene che gli eventuali attestati rilasciati da meno di dieci anni e *prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 75/2013* (e quindi in conformità ai criteri ed alle prescrizioni poste, in via transitoria, dal *paragrafo 2 dell'allegato III del d.lgs. 30 maggio 2008 n. 115*), non debbano essere sostituiti o aggiornati, in relazione alle nuove prescrizioni introdotte dal suddetto D.P.R. 75/2013; infatti l'art. 6, comma 5, del d.lgs. 192/2005, stabilisce che l'attestato energetico *"ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare"*; la necessità di aggiornamento, posta dalla norma in commento, discende esclusivamente da un intervento di ristrutturazione che incida sulla prestazione energetica e non da eventuali modifiche della normativa in materia di certificazione energetica. L'attestazione rilasciata in conformità alle norme e prescrizioni in vigore al momento del suo rilascio mantiene pertanto la sua validità decennale, in mancanza di interventi che possano modificare la prestazione energetica.

#### **9.4. La disciplina regionale**

Le disposizioni *D.P.R. 75/2013* si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti regionali.

Da segnalare che molte Regioni hanno provveduto a dettare specifiche norme in ordine ai requisiti dei soggetti certificatori ed a istituire appositi Albi o Registri di tecnici accreditati.

L'art. 4 del *D.P.R. 75/2013*, comunque, stabilisce che per promuovere la tutela degli interessi degli utenti attraverso una disciplina omogenea in materia su tutto il territorio nazionale, le regioni e le province autonome possono:

- *adottare un sistema di riconoscimento dei soggetti abilitati a svolgere le attività di certificazione energetica degli edifici, nel rispetto delle norme comunitarie in materia di libera circolazione dei servizi;*
- *riconoscere, quali soggetti certificatori, i soggetti che dimostrino di essere in possesso di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, di specifico corso di formazione per la certificazione energetica degli edifici, attivato precedentemente alla data di entrata in vigore del D.P.R. 75/2013 e comunque conforme ai contenuti minimi definiti nel decreto medesimo;*
- *promuovere iniziative di informazione e orientamento dei soggetti certificatori e degli utenti finali;*
- *promuovere attività di formazione e aggiornamento dei soggetti certificatori;*
- *monitorare l'impatto del sistema di certificazione degli edifici in termini di adempimenti burocratici, oneri e benefici per i cittadini;*
- *predisporre, nell'ambito delle funzioni delle regioni e degli enti locali, un sistema di*



*accertamento della correttezza e qualità dei servizi di certificazione, direttamente o attraverso enti pubblici ovvero organismi pubblici o privati di cui sia garantita la qualificazione e indipendenza, e assicurare che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti interessati al servizio;*

*- promuovere la conclusione di accordi volontari ovvero di altri strumenti al fine di assicurare agli utenti prezzi equi di accesso a qualificati servizi di certificazione energetica degli edifici.*

*Giovanni Rizzi*

- 1) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 222 del 23 settembre 2005 supplemento ordinario n. 158 ed è entrato in vigore l'8 ottobre 2005
- 2) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 26 del 1 febbraio 2007 supplemento ordinario n. 26/L ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2007
- 3) La legge di conversione è stata pubblicata nella G.U. n. 195 del 21 agosto 2008 supplemento ordinario n. 196 ed è entrata in vigore il 22 agosto 2008
- 4) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 132 del 10 giugno 2009 ed è entrato in vigore il 25 giugno 2009
- 5) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed è entrato in vigore dal 25 luglio 2009
- 6) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 71 del 28 marzo 2011 (suppl. ordinario n. 81) ed è entrato in vigore il 29 marzo 2011
- 7) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 290 del 13 dicembre 2012 ed è entrato in vigore dal 28 dicembre 2012
- 8) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 130 del 5 giugno 2013 ed è entrato in vigore il 6 giugno 2013
- 9) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 181 del 3 agosto 2013 ed è entrato in vigore il 4 agosto 2013
- 10) Con sentenza in data 13 giugno 2013, causa C-345/12, la Corte di Giustizia Europea ha infatti dichiarato e statuito quanto segue: *"La Repubblica italiana, non avendo previsto l'obbligo di consegnare un attestato relativo al rendimento energetico in caso di vendita o di locazione di un immobile, conformemente agli articoli 7 e 10 della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, sul rendimento energetico nell'edilizia, e avendo omesso di notificare alla Commissione europea le misure di recepimento dell'articolo 9 della direttiva 2002/91, è venuta meno agli obblighi ad essa incombenti in forza degli articoli 7, paragrafi 1 e 2, e 10 di detta direttiva, nonché 15, paragrafo 1, della medesima, letti in combinato disposto con l'articolo 29 della direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia; la Repubblica Italiana è condannata alle spese."*
- 11) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 300 del 23 dicembre 2013 ed è entrato in vigore il 24 dicembre 2013
- 12) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 43 del 21 febbraio 2014 ed è entrato in vigore il 22 febbraio 2014
- 13) Con tale nota il Ministero ha confermato, nella sostanza, quanto dallo stesso già comunicato con la precedente Circolare n. 12976 del 25 giugno 2013.
- 14) In questo senso anche le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA (paragrafo 8): *"L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione (ora prestazione), essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".*
- 15) Vedasi al riguardo il successivo § 2.8
- 16) Ai sensi dell'art. 6, c. 1, d.lgs. 192/2005 l'attestato di prestazione energetica deve essere richiesto per gli edifici di nuova costruzione, tali dovendosi considerare, giusta quanto disposto dall'art. 2, c. 1, lett. b) d.lgs. 192/2005, gli edifici per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (ovviamente per gli interventi di cui all'art. 22, c. 3, D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del d.lgs. 192/2005 (ossia dopo l'8 ottobre 2005). Nessun particolare problema sembra porsi per l'individuazione degli immobili di "nuova costruzione", fermo restando che è al primo titolo edilizio (quello in base al quale è stata autorizzata "ab origine" la costruzione) che bisogna fare riferimento. Del tutto irrilevanti, ai fini della disciplina in commento, sono invece le varianti al progetto originario. Pertanto, qualora dopo la richiesta originaria fossero state presentate richieste di varianti in corso



*d'opera* si dovrà far sempre riferimento alla data della presentazione *del progetto originario*. Ovviamente qualora si fosse trattato, più che di una variante in corso d'opera, della presentazione di un nuovo progetto, radicalmente diverso dal progetto originario, e sostitutivo del progetto originario, si dovrà, invece, fare riferimento alla data della nuova richiesta. In base a *consolidato orientamento giurisprudenziale*, la variante viene distinta dal nuovo progetto qualora comporti *variazioni quantitative e/o qualitative* rispetto al progetto originario, senza peraltro stravolgere il progetto originario e quindi senza toccare quelle che sono le caratteristiche sostanziali del progetto originario stesso: in sostanza si è in presenza di una variante quando la costruzione, nonostante le variazioni e le modifiche apportate in corso d'opera, può ancora ricondursi al progetto originario e, pertanto, ritenersi regolata dal primo titolo edilizio. Non prevedendo, poi, la normativa in commento, eccezioni di sorta, deve ritenersi la regola in questione applicabile anche in caso di abusi edilizi, ossia di costruzioni realizzate in assenza di titolo edilizio o in totale difformità. Pertanto se, a seguito di un *abuso "totale"*, la richiesta del rilascio del titolo edilizio in "sanatoria" fosse stata successiva alla data dell'8 ottobre 2005, benché i lavori di costruzione fossero iniziati (abusivamente) o fossero stati eseguiti in totale difformità, in data precedente, l'edificio così realizzato dovrà considerarsi "nuovo edificio" (*con conseguente obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica*). Ovviamente se si trattasse non tanto di un *abuso "totale"* (costruzione in assenza di titolo edilizio o in totale difformità) bensì di un *abuso "minore"* (ossia una variante a progetto debitamente e regolarmente autorizzata eseguita in assenza di titolo edilizio ovvero in totale difformità) tornerà applicabile la disciplina sopra illustrata per tutte le varianti in corso d'opera: sarà sempre alla data di presentazione del *primo progetto* che si dovrà fare riferimento per determinare l'applicabilità o meno dell'obbligo di dotazione.

- 17) Per le problematiche connesse all'applicabilità o meno della certificazione energetica alle procedure esecutive si rinvia allo studio CNN n. 12/2011/E "*Certificazione energetica ed espropriazione forzata*" approvato dal Gruppo Esecuzioni Immobiliari il 20 gennaio 2012 (estensore E. GASBARRINI)
- 18) In questo senso anche lo Studio CNN 432/2006/C approvato dalla Commissione Studi civilistici in data 14 luglio 2006 – *Il d.lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni* (estensore G. RIZZI), in *Studi e Materiali* 2006, 2, p. 1443); da segnalare, infatti, che anche nel testo originario del d.lgs. 192/2005 si faceva riferimento solo alla "*compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare*". Solo a seguito delle modifiche apportate con il d.lgs. 311/2006 l'espressione "*compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare*" venne sostituita dall'espressione "*trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare*".
- 19) per la disciplina delle sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione vedasi § 7.1
- 20) In questo senso anche lo studio CNN n. 342/2011/C "*Certificazione energetica degli edifici. Il comma 2ter dell'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 42*" approvato dalla Commissione studi civilistici l'8 giugno 2011 (estensore A. VALERIANI).
- 21) Nella disposizione dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, vi è un evidente errore di formulazione: infatti l'obbligo di fornire evidenza della futura prestazione energetica e di produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità viene posto, testualmente, a carico del "locatario". E' evidente che tale obbligo invece non può che far carico al locatore e non al locatario, che invece è colui che deve beneficiarie delle attività previste da tale disposizione.
- 22) vedasi successivo § 7.
- 23) Definizione recepita anche nella nota dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Catasto e Cartografia - prot. 29439 del 30 luglio 2013 in tema di dichiarazioni in catasto di Unità Collabenti (categoria F/2).
- 24) Vedasi la Circolare CNN del 6 dicembre 2010 "*La legge 30 luglio 2010 n. 122 di conversione del D.L. 30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare – novità e aspetti controversi*" a cura di M. LEO, A. LOMONACO, G. MONTELEONE, A. RUOTOLO.
- 25) A norma dell'art. 6, c. 1, lett. c) del Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28 "alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"
- 26) Vedasi successivo § 7.
- 27) Vedasi successivo § 7.
- 28) Vedasi successivo § 7.
- 29) Circolare Agenzia del Territorio n. 3/10 del 10 agosto 2010
- 30) In questo senso CNN – risposta a quesito n. 647-2011/C (estensore A. VALERIANI).
- 31) Vedasi sul punto quanto riportato al successivo § 9
- 32) "*Allegazione dell'APE a pena di nullità*" – segnalazione di novità normativa a cura del Settore Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in CNN Notizie n. 149 del 2 agosto 2013.



- 33)** Su tale aspetto si rinvia alla segnalazione pubblicata su CNN Notizie del 9 settembre 2013.
- 34)** Nello stesso senso, con riguardo alla disciplina in tema di nullità per mancata allegazione dell'attestato energetico dettata dagli originari artt. 6, c. 3, e 15 c. 8, dal d.lgs. 192/2005, lo Studio CNN 432/2006/C approvato dalla Commissione Studi civilistici in data 14 luglio 2006 – *Il d.lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni* (estensore G. RIZZI), in *Studi e Materiali* 2006, 2, p. 1443.
- 35)** In questo senso si è pronunciato lo studio CNN - 357/2012/C – approvato dalla Commissione studi civilistici in data 16.2.2012.
- 36)** In questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637 e Commissione orientamenti in materia societaria del Comitato Notarile Triveneto, orientamento L.A. 15)
- 37)** Cassazione, Sezione V, 6 ottobre 2011, n. 20445. Vedasi anche F. ALCARO, "Il Mutuo Dissenso", studio n. 343/2012 approvato dalla Commissione studi Civilistici del CNN in data 17 gennaio 2013
- 38)** In questo senso CNN – risposta a quesito n. 647-2011/C (estensore A. VALERIANI)
- 39)** Vedasi sub § 7.
- 40)** Art. 2, c. 282, legge 24 dicembre 2007, n. 244: 82: "Per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio"
- 41)** Così dispone l'art. 17, legge 24 novembre 1981, n. 689:  
"Qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, il funzionario o l'agente che ha accertato la violazione, salvo che ricorra l'ipotesi prevista nell'articolo 24, deve presentare rapporto, con la prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, all'ufficio periferico cui sono demandati attribuzioni e compiti del Ministero nella cui competenza rientra la materia alla quale si riferisce la violazione o, in mancanza, al prefetto.  
Deve essere presentato al prefetto il rapporto relativo alle violazioni previste dal testo unico delle norme sulla circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393, dal testo unico per la tutela delle strade, approvato con regio decreto 8 dicembre 1933, numero 1740, e dalla legge 20 giugno 1935, numero 1349, sui servizi di trasporto merci.  
Nelle materie di competenza delle regioni e negli altri casi, per le unzioni amministrative ad esse delegate, il rapporto è presentato all'ufficio regionale competente.  
Per le violazioni dei regolamenti provinciali e comunali il rapporto è presentato, rispettivamente, al presidente della giunta provinciale o al sindaco.  
L'ufficio territorialmente competente e' quello del luogo in cui è stata commessa la violazione.  
Il funzionario o l'agente che ha proceduto al sequestro previsto dall'articolo 13 deve immediatamente informare l'autorità amministrativa competente a norma dei precedenti commi, inviandole il processo verbale di sequestro.  
Con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare entro centottanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, in sostituzione del decreto del Presidente della Repubblica 13 maggio 1976, n. 407, saranno indicati gli uffici periferici dei singoli Ministeri, previsti nel primo comma, anche per i casi in cui leggi precedenti abbiano regolato diversamente la competenza.  
Con il decreto indicato nel comma precedente saranno stabilite le modalità relative alla esecuzione del sequestro previsto dall'articolo 13, al trasporto ed alla consegna delle cose sequestrate, alla custodia ed alla eventuale alienazione o distruzione delle stesse; sarà altresì stabilita la destinazione delle cose confiscate. Le regioni, per le materie di loro competenza, provvederanno con legge nel termine previsto dal comma precedente."
- 42)** In questo senso Cass. 3687/1995, Cass. 8445/2000, Cass. 8800/2000.
- 43)** CNN - "Ulteriori Note in materia di allegazione dell'attestato di prestazione energetica" – segnalazione di novità normativa, (estensori M.L. CENNI, A. VALERIANI, P. SBORDONE) in CNN Notizie n. 165 del 9 settembre 2013.
- 44)** E' questa la conclusione cui perviene CNN - "Ulteriori Note in materia di allegazione dell'attestato di prestazione energetica" – segnalazione di novità normativa, (estensori M.L. CENNI, A. VALERIANI, P. SBORDONE) in CNN Notizie n. 165 del 9 settembre 2013.

(Riproduzione riservata)