

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI NEL PIANO “DESTINAZIONE ITALIA”

MASSIMILIANO PARRINO*



In tema di certificazione energetica le novità sostanziali contenute nella Legge 21 febbraio 2014 numero 9 di conversione del c.d. Decreto Destinazione Italia.

La normativa relativa alla Certificazione Energetica degli Edifici, originariamente disciplinata nel Decreto Legislativo n. 192/2005, è stata recentemente modificata più volte, con ripetuti interventi legislativi succedutisi in un breve lasso di tempo. In queste pagine prendiamo in esame in particolare le novità contenute nella Legge 21 febbraio 2014 numero 9 di conversione del c.d. Decreto Destinazione Italia (D.L. 145/2013). Si tratta come noto di una materia in continua evoluzione, a partire dal fatto che si rimane tutt'oggi in attesa dei decreti attuativi nazionali (espressamente previsti dal DL 63/2013) e delle norme regionali di recepimento, per quelle Regioni, come il Lazio, che ancora non si sono pronunciate in materia. Dato l'interesse dell'argomento ci riserviamo di ritornare sull'argomento sui prossimi numeri della rivista.

Legge 21 febbraio 2014 numero 9.

Le novità sostanziali

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale numero 43 del 21 febbraio 2014 è divenuta pienamente operativa la Legge 21 febbraio 2014 numero 9, di conversione con modificazioni del Decreto Legge numero 145 del 23 dicembre 2013 recante “*Interventi urgenti di avvio del piano Destinazione Italia, per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas, per la riduzione dei premi RC-auto, per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015*”.



SONO MOLTE LE NOVITÀ CHE RIGUARDANO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, DELLE QUALI LA PIÙ RILEVANTE È, SENZA DUBBIO, LA MODIFICA DEL REGIME SANZIONATORIO.

Questa legge pone una parola definitiva sulla materia della certificazione energetica, mettendo ordine ad un quadro normativo non univoco, che si era andato via via a configurare a partire dalla Legge n. 90 del 2013, in vigore da 4 agosto del 2013 che, come sappiamo, ha introdotto rilevanti novità in materia, tra cui la trasformazione della denominazione dell'Attestato di Certificazione Energetica in Attestato di Prestazione Energetica.

**LA LEGGE 9/2014
PONE UNA PAROLA
DEFINITIVA IN
MATERIA E ORDINA UN
QUADRO NORMATIVO
COMPLESSO.**

Sono molte le novità che riguardano l'Attestato di prestazione energetica, delle quali la più rilevante è, senza dubbio, la modifica del regime sanzionatorio.

La norma, infatti, pone due obblighi, definiti come la "dotazione" e la "allegazione" dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai contratti di compravendita e di locazione degli immobili residenziali e commerciali. La relativa sanzione, per la mancata osservanza dei suddetti obblighi, non è più la nullità degli atti stipulati o sottoscritti, bensì una mera sanzione amministrativa. Questa modifica ha recepito le critiche sul regime sanzionatorio precedente, che reputavano una misura eccessiva la nullità, ma sostanzialmente adeguata la sanzione pecuniaria. In particolare, in caso di omessa dichiarazione – nel contratto – della prestazione energetica dell'edificio o unità immobiliare, oppure di mancata allegazione dell'APE al contratto, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali,

della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000 (da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari, e ridotta alla metà se la durata della locazione non eccede i 3 anni).

Si tenga presente che la sanzione scatta anche nel caso che, ai contratti di compravendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o ai nuovi contratti di locazione non venga aggiunta una clausola con la quale l'acquirente o l'affittuario dichiarino di aver ricevuto tutte le informazioni e la documentazione, compreso l'attestato energetico, sulle prestazioni energetiche dell'edificio o dell'unità immobiliare.

In sostanza, si configurano quattro specifiche tipologie di obbligo: informativa, consegna, dotazione, allegazione.

Vediamo nel dettaglio:

- *informativa*: l'obbligo di informazione è l'imposizione, a chi cede l'immobile, di rendere edotto colui che riceve l'immobile di tutte le caratteristiche del medesimo in materia di prestazione energetica, caratteristiche e notizie che si evincono, in particolare, proprio dall'Attestato di Prestazione Energetica;

- *consegna*: l'obbligo di consegna è un'imposizione autonoma e distinta a carico di colui che trasferisce o cede in locazione un immobile, che deve essere adempiuto prima della dotazione o della allegazione; in sostanza, il venditore/locatario deve materialmente consegnare l'attestato all'acquirente/connettore;

- *dotazione*: l'obbligo di dotazione determina che,

ALTRA NOVITÀ IMPORTANTE È IL FATTO CHE LA TRASFORMAZIONE DELLA NULLITÀ IN SANZIONE PECUNIARIA HA EFFETTO RETROATTIVO.

al momento del trasferimento dell'immobile, in proprietà o in locazione, questo deve già essere fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, ovvero l'attestato deve essere stato redatto in data anteriore alla stipula del relativo contratto; questo obbligo vale anche per circostanze non legate ad atti traslativi, come le procedure per opere di ristrutturazione edilizia ed impiantistica che incidono in modo rilevante sulla prestazione energetica di un edificio o di una singola unità immobiliare;

-*allegazione*: l'obbligo di allegazione è la prescrizione che impone di corredare materialmente il contratto dell'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data antecedente.

Con la presente legge è stato finalmente eliminato l'erroneo richiamo al non più vigente comma 3/bis dell'articolo 6, dato che le "Linee guida per la certificazione energetica degli edifici" non sono ancora state concretamente attuate.

Altra novità importante è il fatto che la trasformazione della nullità in sanzione pecuniaria ha effetto retroattivo: per le violazioni commesse prima dell'entrata in vigore del decreto Destinazione Italia, quindi prima del 23 dicembre 2013, su richiesta dell'interessato, la nullità dei contratti può essere sostituita dalla sanzione pecuniaria.

Ovviamente, vi sono delle condizioni:

- deve sussistere una nullità stabilita dal giudice con ordinanza o con sentenza;
- il provvedimento del giudice non deve essere sentenza passata in giudicato;
- la richiesta di trasformazione della nullità in sanzione può essere presentata sia dal venditore/locatore che dall'acquirente/conducente.

IL PAGAMENTO DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA PER L'OMESSA DICHIARAZIONE O ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO NON ESENTA DALL'OBLIGO DI PRESENTARE L'APE.

Il pagamento della sanzione amministrativa per l'omessa dichiarazione o allegazione dell'attestato non esenta dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'APE nel termine di 45 giorni successivi. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione dei contratti, dall'Agenzia delle Entrate.

La nuova norma abolisce l'obbligo di allegare l'APE ai nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari, mentre permangono gli obblighi di informazione e di dotazione, e viene totalmente eliminata la necessità di valutare la prestazione energetica degli edifici per gli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito.

Una ulteriore modifica riguarda uno degli aspetti prettamente tecnico: infatti, nel rilascio dell'attestato di prestazione energetica, bisogna tener conto del raffrescamento derivante dalle schermature solari mobili, a condizione che la prestazione energetica delle schermature sia di "Classe 2", così come definita dalla norma europea EN 14501:2006, o superiore.

Titolo abilitante alla certificazione energetica

Importante novità per i professionisti riguarda i titoli di studio che abilitano al ruolo di certificatore energetico.

In particolare, sono abilitati a certificare senza aver seguito un corso di formazione specifico, oltre le figure di tecnici laureati già previste, anche i laureati in ingegneria (aerospaziale, biomedica, dell'automazione, delle telecomunicazioni, elettronica, informatica e navale) e i laureati in pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale.

segue a p. 23

segue da p. 10

IN REGIONI SENZA UN REGOLAMENTO CHE PREVEDA L'OBBLIGO DI FREQUENTARE UN CORSO, I GEOMETRI POSSONO CERTIFICARE L'ESISTENTE E SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI.

LA COMPETENZA AD EFFETTUARE L'APE IN TUTTI I CAMPI CONCERNENTE LA PROGETTAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI AD ESSI ASSERVITI È ESTESA AI GEOMETRI CHE ABBIANO SEGUITO UN CORSO ABILITANTE.

Tra i diplomi che permettono la redazione delle certificazioni energetiche senza corso, sono stati inseriti anche quelli in aeronautica, energia nucleare, metallurgia, navalmeccanica e metalmeccanica. Le nuove figure si aggiungono a quelle già previste dalla normativa.

Si ricorda che la competenza a redigere gli APE viene confermata per i geometri iscritti all'albo, in quanto tecnici abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle specifiche competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente.

Pertanto, nelle Regioni che non si sono dotate di un apposito regolamento, come ad esempio la Regione Lazio, che preveda ai fini dell'iscrizione all'albo dei certificatori l'obbligo di un corso, gli iscritti all'albo dei geometri possono certificare sicuramente l'esistente e in particolare singole unità immobiliari (appartamenti o negozi), senza per il momento dover effettuare alcun corso.

Invece, la competenza ad effettuare l'APE in tutti i campi concernente la progettazione di edifici ed impianti ad essi asserviti (quindi anche per interi fabbricati residenziali, commerciali, terziari, industriali) è estesa anche ai geometri iscritti all'albo che siano in possesso dell'attestato di frequenza di uno specifico corso di formazione con superamento dell'esame finale.

I *corsi abilitanti* passano dalle precedenti 64 alle attuali **80 ore** e possono essere organizzati esclusivamente dagli Ordini e dai Collegi professionali, dall'Università e dagli Enti di ricerca previo accreditamento presso i ministeri competenti.

Le Regioni e le Province autonome possono rico-

noscere come certificatori i professionisti che dimostrino di aver frequentato e superato un corso di formazione per la certificazione energetica attivato prima dell'entrata in vigore del DPR 75/2013 e conforme ai requisiti minimi stabiliti dallo stesso DPR, compresa la nuova durata di 80 ore.

Le novità marginali

Da ultimo, la legge introduce anche alcune modifiche marginali, quali:

- sono esonerati dai requisiti di indipendenza e imparzialità i tecnici abilitati che siano dipendenti o operino per conto di enti pubblici o di organismi di diritto pubblico;
- viene modificato l'Allegato A del D.Lgs. 192/2005, consentendo anche alle imprese non costituite in forma di persona giuridica di essere nominate come soggetto "terzo responsabile dell'impianto termico", mentre in precedenza si consideravano nel novero del "terzo responsabile" solo le persone giuridiche;
- gli annunci di locazioni ad uso turistico non devono riportare gli indici di prestazione energetica, né la classe energetica se riguardano la locazione di edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi l'anno;
- gli interventi e i lavori per il contenimento del consumo energetico che riguardino fabbricati condominiali, possono essere deliberati in assemblea a maggioranza semplice e non più con un numero di voti tale da rappresentare la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (maggioranza qualificata).

**Commissione Energetico Acustica del Collegio dei Geometri di Roma*