

## **Regole d'Oro per il cittadino: un vademecum che illustra obblighi e requisiti degli attestati di prestazione energetica**

*Cosa devono fare i venditori, gli acquirenti, i locatari e i locatori di immobili, i professionisti che devono redigere un attestato di prestazione energetica, gli agenti immobiliari che devono pubblicare annunci conformi, il cittadino che vuole essere informato?*

Lorenza Magnani  
Professore a contratto di Termofisica dell'Edificio  
Dipartimento di Ingegneria Civile e Architettura  
Università degli Studi di Pavia, Pavia

A partire dalla Direttiva Europea 2002/91/UE, la normativa italiana in materia di efficienza energetica ha subito numerosi sviluppi e modifiche. In ultimo il Decreto Legislativo n. 63 del 2013, recepimento della recente Direttiva Europea 2010/31/EU, ha introdotto una serie di novità. Tra queste la più evidente è la soppressione dell'attestato di certificazione energetica, sostituito dall'attestato di prestazione energetica e l'introduzione di una serie di obblighi e requisiti ad esso legati.

Fermo restando il fatto che non sono ancora disponibili tutti gli strumenti e le indicazioni pratici con cui redigere un attestato di prestazione energetica, può essere utile fare il punto della situazione analizzando quali sono ad oggi le disposizioni previste dal Decreto n.63.

In particolare si illustra in quali casi sia obbligatorio dotare l'edificio di attestato di prestazione energetica e quali siano i requisiti che esso debba avere, nonché le limitazioni alla validità temporale, allo scopo di fare chiarezza per l'utente finale. È infatti importante che il cittadino conosca quali sono le disposizioni legislative che lo possono vedere coinvolto in occasione di compravendita o di locazione di un immobile, o semplicemente a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia.

La recente estensione dell'obbligo di indicazione della classe energetica negli annunci commerciali e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai contratti di compravendita e locazione, richiede che anche i notai e i titolari delle agenzie immobiliari conoscano gli adempimenti necessari.

Inoltre le metodologie di calcolo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica non sono ad oggi disponibili e saranno fornite dal ministero dello Sviluppo Economico con un futuro regolamento ed è quindi importante per il professionista che deve redigere un attestato di prestazione energetica capire cosa deve fare, anche in relazione alle normative regionali in vigore.

-----

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **Decreto Legislativo n. 192** in recepimento e attuazione della **Direttiva europea 2002/91/UE** sul rendimento energetico in edilizia. Nel corso degli anni successivi si sono susseguiti una serie di decreti e delibere a parziale modifica e a completamento di quanto contenuto nel decreto del 2005. Nel frattempo è entrata in vigore la nuova **Direttiva comunitaria 2002/91/UE** che ha introdotto una serie di modifiche e innovazioni nell'ambito dell'efficienza energetica degli edifici. In Italia si è data attuazione a tale direttiva con il **D.L. n. 63 del 4 giugno 2013**, convertito con la **Legge n. 90 del 3 agosto 2013**, con un provvedimento d'urgenza per porre fine alla procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea in merito al mancato recepimento nel nostro paese proprio della Direttiva 2010/31/UE.

La principale novità del Decreto n. 63 è la soppressione dell'attestato di certificazione energetica che viene sostituito dall'attestato di prestazione energetica.

L'**attestato di certificazione energetica** era definito come il "documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio" e doveva essere redatto in conformità alle indicazioni contenute nella Direttiva Europea 2002/91/UE e nel D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009.

L'**attestato di prestazione energetica** viene invece 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 e deve essere elaborato conformemente alle indicazioni contenute nella nuova Direttiva comunitaria 2010/31/UE.

Al fine di una corretta comprensione delle caratteristiche dell'attestato di prestazione energetica è utile richiamare la definizione di **prestazione energetica di un edificio** (sempre con riferimento al D.L. 63) ovvero la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici. La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti.

Il primo aspetto interessante da chiarire è *quali sono gli ambiti in cui il Decreto n. 63 prevede l'obbligo di redigere l'attestato di prestazione energetica.*

#### **Edifici di nuova costruzione e interventi sugli edifici esistenti**

L'attestato di prestazione energetica deve essere prodotto per gli edifici e le unità immobiliari di nuova costruzione e nel caso di interventi importanti sugli edifici esistenti. Rientrano in quest'ultima categoria i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione e di risanamento conservativo che riguardano *oltre il 25% della superficie dell'involucro* (inteso come l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio) dell'intero edificio. Ricadono in questa casistica ad esempio il rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, di tetti o l'impermeabilizzazione delle coperture.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità.

Inoltre, l'attestato di prestazione per un edificio di nuova costruzione deve essere prodotto *a cura del costruttore*, sia nel caso in cui sia committente della costruzione sia nel caso si tratti della società di costruzione. Gli edifici esistenti sottoposti agli interventi di cui sopra, devono invece essere dotati di attestato di prestazione energetica *a carico del proprietario dell'immobile.*

Si ricorda, per una maggiore comprensione, che 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", mentre un'**unità immobiliare** è definita come "parte, piano o appartamento di un edificio progettati o modificati per essere usati separatamente".

#### **Vendita e locazione di edifici**

L'attestato di prestazione energetica deve essere rilasciato per degli edifici o le unità immobiliari, venduti o locati ad un nuovo locatario. Nel caso di vendita o locazione, ma anche di trasferimento di immobili a titolo gratuito, l'attestato di prestazione energetica deve essere prodotto *a cura del proprietario* che lo deve anche *rendere disponibile acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle trattative* e lo deve consegnare alla fine delle stesse. Qualora l'edificio oggetto di vendita o locazione sia in costruzione, il venditore o il locatario devono indicare la futura prestazione energetica dell'edificio e poi produrre l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Il Decreto n. 63 prevede inoltre che nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e nei nuovi contratti di locazione di edifici e unità immobiliari si inserisca *una specifica clausola* con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica.

Inoltre l'attestato di prestazione energetica *deve essere allegato* al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, *pena la nullità* dei contratti stessi.

Infine, gli *annunci di vendita o di locazione* diffusi tramite qualsiasi mezzo di comunicazione commerciale devono riportare la classe energetica e gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare oggetto della proposta di vendita o locazione.

A questo proposito è utile ricordare che le parti coinvolte in un contratto di vendita e locazione non possono concordare di fare a meno dell'attestato di prestazione energetica: il contratto di compravendita o locazione privo di attestato di prestazione energetica sarebbe nullo. Anzi, l'attestato di prestazione energetica deve essere prodotto e reso disponibile fin dall'inizio della trattativa. In particolare, per quanto riguarda le compravendite, si ritiene che non sia necessario allegarlo al contratto preliminare ma semplicemente che sia consegnato: l'allegazione va fatta al momento del rogito.

Si sottolinea anche che il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 22 novembre 2012 ha *abrogato* la disposizione delle Linee Guida Nazionali che consentiva l'*autodichiarazione di classe G* da parte del proprietario, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, nel caso di edificio con superficie utile non superiore ai 1000 m<sup>2</sup>.

Nel caso di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica per gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il costruttore e il proprietario rispettivamente sono soggetti a una *sanzione amministrativa* da 3000 euro a 18000 euro, mentre in caso di violazione dell'obbligo di dotare di attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari oggetto di vendita, il proprietario è punibile con una sanzione amministrativa da 3000 euro a 18000 euro. Qualora si ometta l'attestato di prestazione energetica in occasione di un nuovo contratto di locazione, il proprietario è assoggettabile a una sanzione amministrativa da 300 euro a 1800 euro.

Per quanto riguarda annunci commerciali di vendita o locazione non conformi a quanto richiesto dal Decreto n. 63, la sanzione amministrativa a carico del responsabile dell'annuncio va da 500 euro a 3000 euro.

### **Edifici pubblici**

Gli edifici utilizzati dalle pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico con superficie *utile superiore a 500 m<sup>2</sup>*, hanno l'*obbligo di produrre* l'attestato di prestazione energetica entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto in questione e *di affiggere* l'attestato di prestazione all'ingresso dell'edificio stesso o comunque in un luogo ben visibile al pubblico. Dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m<sup>2</sup> è abbassata a 250 m<sup>2</sup>.

Inoltre nel caso di contratti nuovi o rinnovati relativi alla gestione degli impianti di climatizzazione degli edifici pubblici o nei quali figura come committente un soggetto pubblico si deve predisporre l'attestato di prestazione energetica dell'edificio. Tale obbligo decade qualora sia già disponibile un attestato di certificazione energetica valido e conforme alla Direttiva 2002/91/UE.

### **Edifici aperti al pubblico**

Per quanto riguarda gli edifici aperti al pubblico, con superficie utile totale superiore a 500 m<sup>2</sup>, provvisti di attestato di prestazione energetica, il proprietario o il soggetto responsabile della gestione dell'edificio ha l'obbligo di affiggere l'attestato in luogo visibile al pubblico.

Un altro punto su cui fare chiarezza è se l'attestato di prestazione energetica *può essere riferito a una o più unità immobiliari e quali sono i limiti di validità*.

Il Decreto n. 63 prevede che l'attestato di prestazione energetica possa *riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio purché sussistano le seguenti ipotesi*: le unità immobiliari abbiano la medesima destinazione d'uso, la stessa situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, se presente, dallo stesso impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, se presente, dallo stesso impianto di climatizzazione estiva.

L'attestato di prestazione energetica ha una validità temporale massima di *dieci anni* a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato qualora si effettuino interventi che ne possano modificare la classe energetica. Inoltre la validità dell'attestato di prestazione energetica è *subordinata al rispetto delle prescrizioni che riguardano il controllo dell'efficienza energetica dei sistemi tecnici* dell'edificio, in

particolare degli impianti termici. Qualora ciò non avvenga la validità dell'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui non viene rispettata la prima scadenza delle precedenti operazioni di controllo. Inoltre il libretto d'impianto deve essere allegato, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare nel caso di impianto autonomo, l'amministratore del condominio o l'eventuale terzo responsabile nel caso di impianto centralizzato che non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici è punibile con una sanzione amministrativa da 500 euro a 3000 euro.

Un aspetto importante da tenere presente è che *non tutti gli immobili sono soggetti agli obblighi di dotazione* di attestato di prestazione energetica.

In particolare sono esclusi dall'applicazione degli obblighi di dotazione di attestato di prestazione energetica del Decreto n. 63 gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o ne utilizzano reflui energetici non altrimenti utilizzabili, gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione e i fabbricati isolati con una superficie utile inferiore a 50 metri quadrati.

Sono parimenti esclusi gli edifici non compresi nelle destinazioni d'uso previste dal D.P.R. n. 412 del 1993 (ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc.) e gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose. L'attestato di prestazione energetica è invece richiesto per le porzioni eventualmente utilizzate come uffici, purché siano individuabili e scorporabili ai fini del calcolo della prestazione energetica

Ci si chiede a questo punto *quali siano le normative di riferimento e le metodologie di calcolo che il professionista deve utilizzare* per redigere un attestato di prestazione energetica.

Il Decreto n. 63 rimanda a un futuro regolamento del ministero dello Sviluppo Economico la definizione delle modalità di calcolo e di emissione dell'attestato di prestazione energetica. Una circolare del Ministero Sviluppo Economico ha recentemente fornito alcuni chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni del Decreto n. 63 stabilendo che, in attesa di un aggiornamento tecnico normativo, si continuerà a redigere l'attestato di certificazione energetica così come indicato nel *D.P.R. 59/2009* e dalle norme *UNI/TS 11300*.

Un'eccezione è rappresentata dalle *regioni* che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici e in attuazione della direttiva 2002/91/UE all'interno delle quali si continuerà ad applicare la normativa regionale.

Si segnala a questo proposito che il professionista che rilascia un attestato di prestazione energetica senza rispettare i criteri di cui all'articolo 6 del decreto n. 63, è soggetto a una sanzione amministrativa da 700 euro a 4200 euro.

Si ricorda inoltre che sono abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica i tecnici che posseggono i requisiti previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 75 del 16 aprile 2013 e che essi devono assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica.

Concludendo, si osserva che in questi anni si è purtroppo assistito a una selvaggia mercificazione del settore dell'efficienza energetica degli edifici con attestati di certificazione energetica venduti a cifre risibili che fanno dubitare riguardo la loro corretta elaborazione. La procedura di certificazione energetica di un edificio è infatti un processo lungo e complesso e si invitano i cittadini e i proprietari di edifici e unità immobiliari a verificare che il tecnico certificatore sia in possesso dei requisiti di legge e operi nel rispetto delle normative regolamentari e tecniche in vigore.