

NOVITA' NORMATIVE IN TEMA DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI - RILEVANZA NOTARILE (DI MODESTA ENTITA'.....)

Sono stati emanati dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2015 **tre distinti Decreti in tema di prestazione energetica degli edifici**; i suddetti Decreti sono stati pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, numero 162, del 15 luglio 2015 - Supplemento Ordinario numero 39.

Il primo Decreto (**Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici**) ha una **rilevanza esclusivamente tecnica**, definendo i criteri e le metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, i criteri generali ed i requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici, i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti, e gli strumenti di calcolo.

Il secondo Decreto (**Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici**) ha anch'esso una **rilevanza pressoché esclusivamente tecnica**, definendo gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto in funzione delle diverse tipologie di lavori, quali le nuove costruzioni, le ristrutturazioni importanti, e gli interventi di riqualificazione energetica.

Il terzo Decreto (**Adeguamento del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009 - Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**) aggiorna le Linee Guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, ed assume una qualche **rilevanza ai fini dell'attività notarile**.

Anzitutto tale ultimo Decreto definisce le **Linee Guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici** (adeguando le "vecchie" Linee Guida emanate dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2009), come risulta dall'articolo 1 del Decreto Ministeriale in oggetto.

Le predette Linee Guida sono inserite nell'**Allegato 1** al Decreto Ministeriale in parola, e prevedono, fra le altre cose, il (nuovo) **"format"** dell'attestato di prestazione energetica (di cui all'**appendice B** delle stesse Linee Guida), e lo schema di annuncio di vendita o locazione (di cui all'**appendice C** delle stesse Linee Guida), di rilevanza - soprattutto - per le agenzie immobiliari.

E' importante sottolineare che le disposizioni contenute nel Decreto Ministeriale in oggetto entreranno in vigore e saranno direttamente operative nelle regioni e nelle province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla Direttiva 2010/31/UE (**fra cui la regione Toscana**), **a decorrere dal giorno 1 ottobre 2015**, mentre per quanto concerne le regioni e le province autonome che alla data di entrata in vigore del Decreto in parola (ripetesi, **1 ottobre 2015**) abbiano già adottato propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla Direttiva 2010/31/UE, viene previsto che esse intraprendano misure atte a favorire, entro due anni dall'entrata in vigore del Decreto summenzionato (e pertanto **entro il giorno 1 ottobre 2017**) l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle Linee Guida (**articolo 3 del Decreto in oggetto**).

L'**articolo 4** del Decreto in parola dà indicazione degli **elementi essenziali** del sistema di attestazione della prestazione energetica degli edifici, desumibili dalle Linee Guida di cui all'Allegato 1 (come sarà in appresso specificato), conferma in **10 (dieci) anni la validità temporale massima dell'attestato di prestazione energetica**, ribadisce la necessità che

lo stesso attestato di prestazione energetica sia redatto da un soggetto abilitato ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013 n.75 (**che in ogni caso dovrà effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione**), e dispone che nel medesimo attestato di prestazione energetica siano contenuti, **a pena di invalidità del documento**, gli elementi indicati nel quarto comma dello stesso articolo 4, ovvero:

- a) la prestazione energetica globale sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- b) la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- c) la qualità energetica del fabbricato ai fini del contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento ed il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- d) i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- e) le emissioni di anidride carbonica;
- f) l'energia esportata;
- g) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, distinguendo gli interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

Particolare attenzione deve essere prestata al disposto di cui al **quinto comma** del medesimo articolo 4, che prevede **la possibilità che l'attestato di prestazione energetica sia sottoscritto con firma digitale** e che lo stesso venga depositato su catasti o registri telematici appositamente creati dalle Pubbliche Amministrazioni o da loro enti o società "in house". A tale riguardo ricordo che, ai sensi della vigente normativa della

regione Toscana (peraltro non sempre osservata) l'attestato di prestazione energetica deve essere redatto in **formato cartaceo e firmato manualmente dal tecnico certificatore**. **A decorrere dal giorno 1 ottobre 2015, dunque, anche per gli immobili ubicati entro l'ambito della regione Toscana sarà pienamente legittima la redazione dell'attestato di prestazione energetica con firma digitale.**

Il **settimo comma** dell'articolo 4, infine, dispone che "Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet ed a mezzo stampa, del format di cui all'Appendice C delle Linee Guida approvate dal presente Decreto".

A tale riguardo c'è da osservare che se fino ad oggi nell'annuncio era sufficiente indicare, peraltro in modo del tutto informale, i parametri energetici, adesso (rectius, a decorrere dall'entrata in vigore della norma sopra trascritta, e cioè dal giorno 1 ottobre 2015) **tutti gli annunci dovranno essere uniformati al nuovo schema.**

Come sopra evidenziato, poi, **tutte le disposizioni di cui al Decreto Ministeriale in oggetto, ivi compresi gli allegati, entreranno in vigore a decorrere dal giorno 1 ottobre 2015, ferma restando la validità degli attestati di prestazione energetica redatti in epoca precedente, ai sensi delle Linee Guida di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (articolo 10 del Decreto Ministeriale in parola).**

Si ribadisce che le regioni e le province autonome che alla data sopra indicata (**1 ottobre 2015**) abbiano già adottato propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla Direttiva 2010/31/UE, devono intraprendere misure atte a

favorire, entro due anni dall'entrata in vigore del Decreto summenzionato **(e pertanto entro il giorno 1 ottobre 2017)** l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle Linee Guida.

L'Allegato 1 del Decreto Ministeriale per ultimo (sia pur sommariamente) esaminato, contiene le (nuove) **Linee Guida nazionali** per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Per quanto di interesse notarile, segnaliamo:

1) Il **Paragrafo 5.2**, nel quale vengono evidenziate le varie classi energetiche degli edifici, dalla **classe "A"** (che rappresenta quella con il miglior indice di prestazione) alla **classe "G"** (che rappresenta quella con il peggior indice di prestazione), e che introduce, nell'ambito della classe "A", **quattro categorie**, ovvero la **"A4" (la più efficiente in assoluto)**, la **"A3"**, la **"A2"** e la **"A1" (con il venir meno, quindi, della classe A+)**.

2) il **Paragrafo 6**, che dà indicazione degli elementi che devono essere obbligatoriamente presenti nell'attestato di prestazione energetica, pena la sua invalidità **(peraltro già elencati nell'articolo 4 del Decreto Ministeriale, e sopra trascritti)**.

3) Il **Paragrafo 6.1**, che dà indicazione del **"format"** dell'attestato di prestazione energetica, che deve contenere, fra gli altri elementi, la destinazione d'uso dell'immobile (residenziale o non residenziale), i suoi riferimenti catastali, le motivazioni per le quali viene redatto il documento (es., per nuova costruzione, per trasferimento di proprietà, per locazione, per ristrutturazione importante), la dichiarazione di indipendenza, eccetera.

4) Il **Paragrafo 6.2**, in tema di **"Annunci commerciali"**, che fa obbligo dell'utilizzo, con esclusione degli annunci via internet ed a mezzo stampa, del **"format"** di cui all'Appendice C delle Linee Guida.

5) Il **Paragrafo 7**, in tema di **"Procedura di attestazione della prestazione energetica degli edifici"**, secondo cui **"L'attestazione va richiesta, a proprie spese, dal titolare**

del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile, ai soggetti certificatori abilitati ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013 n.75...." (norme derogabile, ad avviso di scrive, mentre la dottrina prevalente è orientata nel senso della sua inderogabilità).

6) Il **Paragrafo 7.1.5**, in tema di **"Obbligo di registrazione dell'attestazione energetica"**, secondo cui **"Entro i quindici giorni successivi alla trasmissione, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, della copia del certificato alla regione o provincia autonoma competente per territorio, il soggetto certificatore procede alla consegna dell'APE al richiedente. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà"**.

Si ricorda che, secondo l'opinione della dottrina pressoché unanime, ai fini di quanto sopra **non necessita una apposita e specifica dichiarazione sostitutiva di atti di notorietà a corredo dell'APE**, ma che tale dichiarazione sostitutiva è da considerarsi insita nello stesso documento energetico.

Peraltro, nel nuovo **"format"** dell'attestato di prestazione energetica, subito prima della firma del tecnico, in apposito riquadro, compare la seguente espressione: **"Il presente attestato è reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1, del D.Lgs 192/2005, così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013"**.

L'Appendice A dell'Allegato 1 elenca alcuni casi di **esclusione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica**, senza tuttavia apportare alcuna novità rispetto alle ipotesi di esclusione già legislativamente disciplinate. Rispetto alla precedente previsione di cui alle Linee Guida adottate con il (vecchio) Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, non è specificato che non sono esclusi dagli obblighi di dotazione gli edifici aventi **destinazione abitativa privi di impianti (cfr. Paragrafo 2, comma primo,**

delle "vecchie" Linee Guida), ma ciò non autorizza affatto a ritenere che, a tale riguardo, si sia verificato un cambio di rotta da parte del legislatore; è infatti previsto che **restino esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica "gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base delle destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n.412"**. Ebbene, la norma sopra citata contempla espressamente gli immobili aventi **destinazione abitativa**, onde questi ultimi **non rientrano** nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (e quindi, in definitiva, **gli immobili aventi destinazione abitativa, per quanto privi di impianti, dovranno essere senz'altro dotati dell'attestato di prestazione energetica**).

L'Appendice B dell'Allegato 1, come visto, dà indicazione del (nuovo) **"format"** dell'attestato di prestazione energetica, mentre l'Appendice C dello stesso Allegato 1 dà indicazione del (nuovo) **"format"** di indicatore per gli annunci commerciali.

In estrema sintesi ed in buona sostanza, pertanto:

- 1) In tema di attestato di prestazione energetica, non ci sarà alcuna variazione fino al 30 settembre 2015.**
- 2) A decorrere dal giorno 1 ottobre 2015 sarà in vigore (almeno nelle regioni - tra cui la regione Toscana - che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla Direttiva 2010/31/UE) un nuovo "format" di attestato di prestazione energetica.**
- 3) Sarà pienamente legittimo, anche nella regione Toscana, l'attestato di prestazione energetica sottoscritto con firma digitale.**
- 4) Il notaio dovrà controllare (come peraltro già doveva.....) tutti gli elementi che devono essere obbligatoriamente presenti nell'attestato di prestazione energetica a pena di invalidità del medesimo e sopra elencati (cfr. articolo 4 del Decreto**

Ministeriale in oggetto), dovendosi comunque ritenere che, per quanto concerne gli aspetti strettamente e squisitamente tecnici, non essendo normalmente il notaio in grado di effettuare un controllo di merito, egli dovrà comunque prestare attenzione alla presenza di tali elementi nell'attestato di prestazione energetica).

Roberto Romoli

**Notaio in San Giuliano Terme
Distretto Notarile di Pisa**