

## **NOVITA' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DAL 01/10/2015**

### **LA NUOVA NORMATIVA**

Con tre decreti, tutti datati 26 Giugno 2015 (e pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, numero 162, del 15 luglio 2015 - Supplemento Ordinario numero 39), sono state emanate ulteriori norme in tema di Ape, che regoleranno il nuovo attestato di prestazione energetica, da utilizzarsi per la determinazione dell'efficiamento degli immobili.

Tra l'altro, con uno dei tre decreti, il terzo, il legislatore ha provveduto alla revisione delle vecchie Linee Guida, emanate con il D.M. 26 giugno 2009, dettando così nuove Linee Guida le cui disposizioni entreranno in vigore a decorrere dal 1° ottobre 2015.

In ogni caso, resta ferma 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). Per quanto concerne in dettaglio l'operatività, le nuove disposizioni sono direttamente operative nelle Regioni (e nelle Province autonome) che non abbiano ancora provveduto ad adottare i propri strumenti di attestazione della prestazione energetica degli edifici in conformità alla direttiva 2010/31/UE.

Viceversa, le Regioni e Province autonome che dispongono già di propri strumenti di attestazione, dovranno adeguarli entro due anni dall'entrata in vigore del decreto (e pertanto entro il giorno 1 ottobre 2017).

Solo per mera conoscenza, la Lombardia e l'Emilia Romagna, alla data in cui scriviamo, hanno già adottato nuove disposizioni in materia, per cui nei confronti di queste Regioni non varranno le disposizioni nazionali (in forza della clausola di cedevolezza).

### **CARATTERISTICHE DELLA NUOVA NORMATIVA**

Volendo riassumere, in sintesi, le principali caratteristiche della nuova normativa posta dalle nuove "Linee Guida Nazionali" appena introdotte, si segnala:

- a) l'obbligo di pervenire, entro la data del 31 dicembre 2018, per gli edifici pubblici, ed entro la data del 31 dicembre 2020, per gli edifici privati, ad un parametro energetico "quasi zero". Il che consiste, in relazione ad edifici di nuova realizzazione o soggetti ad integrale ristrutturazione, nel formulare una progettazione adeguata a consentire che il fabbisogno energetico di tali edifici sia vicina allo zero, nel senso che le progettazioni tecniche degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento, di raffrescamento, di climatizzazione) devono prevedere sistemi capaci di consentire una sorta di "autarchia" del fabbisogno energetico secondo cui l'energia di cui l'edificio ha bisogno per essere utilizzato secondo la destinazione che è sua propria, deve essere ricavata con la minima dispersione di elementi inquinanti per l'ambiente esterno;
- b) la realizzazione di nuove modalità di calcolo che verranno applicate per l'identificazione delle diverse classi energetiche di appartenenza dell'edificio o della singola unità immobiliare, con la conseguenziale introduzione di nuovi software di calcolo ai quali i certificatori dovranno fare riferimento;

c) una parametrizzazione generale all' "edificio ideale" caratterizzato da emissioni zero, rispetto al quale l'edificio concretamente considerato (sia esso, "vecchio" o "nuovo"), avrà un certo grado di "lontananza" (dalla definizione di "edificio ideale"), con la conseguenza che maggiore è la lontananza dal parametro ideale, minore sarà l'efficienza energetica attribuita, mentre maggiore sarà la vicinanza al parametro ideale, migliori saranno le prestazioni energetiche documentabili;

d) l'introduzione di nuovi requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, che conducono alla previsione, non più di classi energetiche "fisse" e genericamente standardizzate, ma a classi energetiche "variabili" che saranno riferite alle caratteristiche del singolo involucro edilizio considerato (sicché, ad esempio, la classe "A" conseguita dal mio appartamento non necessariamente induce a ritenere che tutti gli appartamenti dello stesso edificio siano di classe "A" o che l'intero edificio sia di classe "A");

e) nuovi sistemi di accreditamento per i certificatori energetici;

f) l'eliminazione della marcatura temporale della firma del certificatore sull'APE. Pare evidente come, nell'ambito strettamente correlato alle contrattazioni immobiliari, non si scorgano eclatanti novità rispetto al passato, se non quelle relative all'impossibilità di servirsi di certificazioni energetiche facenti riferimento ai vecchi parametri, a partire da un preciso calendario che parrebbe coincidere con le suesposte date del 31.12.2018 (per gli edifici pubblici) e del 31.12.2020 (per gli edifici privati) relativamente agli edifici di nuova costruzione.

Per gli edifici già esistenti, come già accennato sopra, resta fermo il principio secondo il quale, se essi sono già dotati di certificazione energetica, la stessa continua ad essere pienamente utilizzabile fino alla sua naturale scadenza decennale (salvo, ovviamente, che non siano di ostacolo ipotesi di decadenza della certificazione stessa, di invalidità o di inefficacia sopravvenute derivanti, ad esempio, da una radicale modificazione degli ambienti, da una integrale sostituzione degli infissi, da interventi atti ad aumentare l'isolamento termico o ad alterare la trasmittanza termica, da interventi di sostituzione di impianti idrico-sanitari utilizzando acqua riscaldata o di sostituzione degli impianti termici, etc...).

Se, invece, manchino ancora della dotazione, la nuova certificazione necessaria ad essere allegata all'atto notarile, nelle ipotesi legalmente previste, dovrà rispettare i nuovi parametri, nonché le nuove procedure di calcolo.

## LE NUOVE LINEE GUIDA NAZIONALI

Venendo al dettaglio, dei tre, solo il terzo decreto assume maggiore rilevanza ai fini contrattuali.

Difatti, il primo decreto aggiorna la metodologia di calcolo, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e per quelli sottoposti a ristrutturazione, il secondo decreto riguarda gli schemi e le 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, ma è con il terzo decreto che sono state invece aggiornate le linee guida per la certificazione della prestazione energetica degli edifici (APE), al fine di poter adottare un nuovo modello valido, unico, da valere su tutto il territorio nazionale.

Qui di seguito le principali novità.

## A) CLASSI ENERGETICHE

Le classi energetiche con la nuova Ape passeranno da sette a dieci, dalla A4 (la migliore, dopo la A1, A2 e A3, (con il venir meno, quindi, della classe A+) alla G (la peggiore). Viene inoltre introdotto uno schema di annuncio di vendita e di locazione contenente informazioni uniformi sulla qualità energetica degli edifici. Per fornire un quadro completo dell'immobile in tale schema saranno riportati anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente. Inoltre verranno inseriti simboli grafici, come degli emoticon, per facilitare la comprensione ai non tecnici.

## B) FORMAT DELL'APE

Il nuovo attestato sarà unico per tutto il territorio e con una metodologia di calcolo omogenea per la classificazione delle prestazioni energetiche.

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 decorrere dal giorno 1 ottobre 2015, dunque, sarà pienamente legittima in tutto il territorio nazionale la redazione dell'attestato di prestazione energetica con firma digitale.

Il nuovo "format" dell'attestato di prestazione energetica 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.

## C) RICHIEDENTI, CERTIFICATORI, ELEMENTI DI VALIDITA' DEL NUOVO ATTESTATO

Il Paragrafo 7 del terzo decreto (quello, per intenderci, introduttivo delle nuove Linee Guida), in tema di "Procedura di attestazione della prestazione energetica degli edifici", dispone che "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. Tale disposizione deve essere letta in correlazione con l'articolo 4 del Decreto in parola, il quale conferma in 10 (dieci) anni la validità temporale massima dell'attestato di prestazione energetica, e 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, così al comma 6), 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, e che abbiamo in parte anticipato sopra, 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.

Pertanto, i nuovi attestati, oltre che forniti di una grafica diversa rispetto alla precedente, prevederanno l'indicazione della destinazione d'uso (residenziale o non) nonché dell'oggetto dell'attestato (intero edificio o solamente una parte), nonché il motivo della richiesta (se per nuova costruzione, passaggio di proprietà, locazione, ristrutturazione importante, riqualificazione energetica o altro).

Andranno inoltre specificati gli interventi da realizzare sull'edificio distinguendo tra interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di riqualificazione energetica. Il medesimo Paragrafo 7.1.5, in tema di "Obbligo di registrazione dell'attestazione energetica", prescrive che "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".

Pertanto sembra del tutto risolta la problematica relativa alla presenza o meno della dichiarazione sostitutiva (problematica che concerneva, secondo gli interpreti, la validità dello stesso APE), e che è quindi dallo stesso legislatore considerata insita nel documento energetico.

Infatti, nel nuovo "format" dell'attestato di prestazione energetica, subito prima della firma del tecnico, in apposito riquadro, comparirà 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".

## CASI DI ESCLUSIONE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE

L'Appendice A dell'Allegato 1 elenca i 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 "la certificazione energetica si applica a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del decreto Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412, indipendentemente dalla presenza o meno di

uno o più impianti tecnici" (così Paragrafo 2, comma primo, delle "vecchie" Linee Guida), nel senso dunque che la certificazione dovesse riguardare comunque tutti gli edifici per come definiti dal decreto 192/2005. Ciò tuttavia 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 mai nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (e quindi, neanche quando gli immobili abitativi stessi siano privi di impianti), così come era espressamente previsto nelle vecchie Linee Guida.

## ANNUNCIO DI VENDITA E LOCAZIONE

Viene infine definito uno schema di annuncio di vendita e locazione per uniformare le informazioni riguardanti la qualità energetica degli edifici riportando anche gli indici di prestazione energetica parziali, come quello riferito all'involucro, quello globale e la relativa classe energetica corrispondente.

Il settimo comma dell'articolo 4 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".

C'è da osservare che se fino ad oggi nell'annuncio era sufficiente indicare, peraltro in modo del tutto informale, i parametri energetici, dal giorno 1 ottobre 2015 tutti gli annunci dovranno essere uniformati al nuovo schema.

Occorre peraltro tenere presente che, salvo diversa normativa regionale, in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'art. 6, comma 8 del DLgs. 192/2005, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro.