



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Segnalazioni Novità Normative

ULTERIORI NOTE IN MATERIA DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DOPO LA LEGGE DI CONVERSIONE DEL "DECRETO DEL FARE

Si è posto il problema dell'allegazione, ai sensi dell'art. 6, comma 3-*bis* del D.lgs. n. 192/2005, unitamente all'attestato di prestazione energetica anche dei "libretti di impianto" di cui al comma 5, ultima parte della stessa norma.

Il dubbio nasce dal disposto, del citato comma 5, art. 6 del D.lgs. 192/2005, nel testo risultante dalle modifiche apportate dal D.l. 4 giugno 2013 n. 63 convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90, il quale prevede che:

*"5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è 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 dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 74 e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette 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 tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.**"*

La riportata norma, riguardo alle condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica, prevede:

1) che gli attestati di prestazione energetica 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, intendendosi che in presenza di tali interventi l'immobile debba essere dotato di un nuovo attestato "aggiornato" e che tale attestato sia quello da

allegare al contratto;

2) "che la validità massima *dell'attestato di prestazione energetica* 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**, come espressamente dispone la riportata norma, ***i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica;***

Riguardo a questa disposizione possono farsi le considerazioni seguenti:

- a) essa 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 anche nel testo *dell'art. 6, c. 5, D.lgs. 192/2005*, per effetto delle modifiche apportate dal *D.L. 63/2013*), dove è stabilito, al comma 3 dell'art. 6, che "*Ai fini del comma 2, i libretti di impianto o di centrale di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione energetica*". Per inciso si rileva che, dopo l'entrata in vigore del citato D.M., mai si è ritenuto che essa prevedesse una ipotesi di "allegazione materiale" ⁽¹⁾ ⁽²⁾;
- b) la norma qui in commento (in particolare art. 6, comma 5, ultima parte) prevede espressamente la finalità della particolare "allegazione" (dei libretti di impianto all'attestato di prestazione energetica) nella parte in cui precisa **"A tali fini"**. Testualmente *le* finalità normativamente individuate e rilevanti sono quelle del controllo circa la sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica ed in particolare di quella specifica condizione costituita dal "*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. Detta condizione opera 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" costituisca una modifica o integrazione anche "documentale" dell'attestato, deve piuttosto ritenersi che costituisca una "documentazione tecnica di corredo";
- c) 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";

d) 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;

e) 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); il documento da allegare si ritiene quindi che sia il solo attestato di prestazione energetica;

f) dall'intero contesto normativo emerge che è il solo originale da consegnare all'acquirente che deve essere accompagnato da copia dei predetti libretti. Al riguardo bisogna distinguere tra:

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

- e l'esemplare dell'*attestato di prestazione energetica* destinato ad essere allegato 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, come già evidenziato ⁽³⁾ 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. I libretti di impianto (in originale o in copia) si ritiene che debbano essere "uniti" solo all'esemplare dell'attestato 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, ai sensi dell'art. 6, comma 2 D.lgs. n. 192/2005 come modificato dal Decreto del Fare convertito, deve essere messo a disposizione dell'acquirente e/o del conduttore sin dall'avvio delle trattative). All'atto sarà invece allegato un "secondo" esemplare di attestato (quello, per l'appunto, destinato all'allegazione).

Si ritiene opportuno richiamare l'attenzione su altre due norme:

1) il comma 10 dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dalla nuova normativa in commento, che prevede (in modo certamente un po' "confuso", ma comunque di significato evidente)

che: *"L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE".* Pare evidente che detta disposizione renda di particolare rilievo la verifica della "validità" dell'attestato laddove prevede espressamente che non vi è obbligo di "nuova" dotazione" solo qualora per l'edificio sia già disponibile un attestato rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE **"in corso di validità"**;

2) il comma 1, art. 4, lettera "b" del D.lgs. 192/2005, richiamato dal qui commentato comma 5, art. 6 (che, come già detto, dispone *"A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui **all'articolo 4, comma 1, lettera b)** sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica."*), nel testo risultante dalle modifiche apportate dal D.l. n. 63/2013 convertito, il quale, prevede che:

- *"1. 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 e il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e, per i profili di competenza, con il Ministro della salute e con il Ministro della difesa, acquisita l'intesa con la Conferenza unificata, sono definiti: (.....)*

b) l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi, aggiornati ogni cinque anni, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, siano essi di nuova costruzione, oggetto di ristrutturazioni importanti o di riqualificazioni energetiche, sulla base dell'applicazione della metodologia comparativa di cui all'articolo 5 della direttiva 2010/31/UE, secondo i seguenti criteri generali:

1) i requisiti minimi rispettano le valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, fondate sull'analisi costi benefici del ciclo di vita economico degli edifici;

2) in caso di nuova costruzione e di ristrutturazione importante, i requisiti sono determinati con l'utilizzo dell'"edificio di riferimento", in funzione della tipologia edilizia e delle fasce climatiche;

3) per le verifiche necessarie a garantire il rispetto della qualità energetica prescritta, sono previsti dei parametri specifici del fabbricato, in termini di indici di prestazione termica e di trasmittanze, e parametri complessivi, in termini di indici di prestazione energetica globale, espressi sia in energia primaria totale che in energia primaria non rinnovabile."

Riguardo a tale norma giova rilevare:

- che i decreti previsti all'art. 4 comma 1 lettera "b" del D.lgs. 192/95 ad oggi non risulta che siano stati emanati;

- che gli unici controlli periodici ad oggi previsti sono quelli prescritti da specifiche, particolari, norme⁽⁴⁾.

Occorrerà quindi su questo punto svolgere ulteriori riflessioni ad avvenuta emanazione dei Decreti previsti dalla norma suddetta.

In definitiva, da quanto illustrato, si ritiene poter fare discendere che l'ultima parte del comma 5, in commento, ove dispone che **"A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica."**, non significhi che l'Attestato di Prestazione Energetica da allegare, a pena di nullità, agli atti ai sensi del nuovo comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (nuovo comma introdotto in sede di conversione del D.L. 63/2013) debba avere materialmente allegati i "libretti di impianto".

Maria Luisa Cenni – Alberto Valeriani – Pietro Sbordone

-
- 1) 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.
 - 2) Disposizioni analoghe esistono anche nelle norme regionali. Ad esempio la Deliberazione dell'Assemblea legislativa dell'Emilia Romagna n. 156/2008 all'art. 5.8 prevede: *"La validità massima dell'attestato di certificazione di un edificio, di cui al punto 5.7, è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni connesse agli esiti delle operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti di climatizzazione. Nel caso di mancato rispetto delle predette prescrizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di scadenza non rispettata delle prescrizioni medesime. A tal fine i libretti di impianto o di centrale di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati all'attestato di certificazione energetica"*, ma già in sede di interpretazione di tali norme si è sempre ritenuto che non si trattasse di "allegazione in senso materiale".
 - 3) Si veda il primo commento pubblicato su CNN notizie il 2 agosto scorso.
 - 4) In particolare:
 - 1) dall'art. 11 del D.P.R. 26 agosto 2013 n. 412 che:
 - * al comma 4-bis dispone: *"Al termine delle operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto, l'operatore ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto da rilasciare al responsabile dell'impianto, che deve sottoscriverne copia per ricevuta. L'originale del rapporto sarà da questi conservato ed allegato al libretto di cui al comma 9. Nel caso di impianti di riscaldamento unifamiliari, di potenza nominale del focolare inferiore a 35 kW, il rapporto di controllo e manutenzione dovrà essere redatto e sottoscritto conformemente al modello di cui all'allegato H al presente decreto. Tale modello potrà essere modificato ed aggiornato, anche in relazione al progresso della tecnica ed all'evoluzione della normativa nazionale o comunitaria, dal Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, con proprio decreto o mediante approvazione di specifiche norme tecniche UNI. Con la medesima procedura potranno essere adottati modelli standard per altre tipologie di impianto."*
 - * al comma 9 dispone: *"Gli impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW devono essere muniti di un «libretto di centrale» conforme all'allegato F al presente regolamento; gli impianti termici con potenza nominale inferiore a 35 kW devono essere muniti di un «libretto di impianto» conforme all'allegato G al presente regolamento."*
 - * al comma 11 dispone: *"La compilazione iniziale del libretto nel caso di impianti termici di nuova installazione sottoposti a ristrutturazione, e per impianti termici individuali anche in caso di sostituzione dei generatori di calore, deve essere effettuata all'atto della prima messa in servizio, previo rilevamento dei parametri di combustione, dalla ditta installatrice che, avendo completato i lavori di realizzazione dell'impianto termico, è in grado di verificarne la sicurezza e funzionalità nel suo complesso, ed è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità di cui all'articolo 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46, comprensiva, se del caso, dei riferimenti di cui alla nota 7 del modello di dichiarazione allegato al decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato 20 febbraio 1992, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 49 del 28 febbraio*

1992. Copia della scheda identificativa dell'impianto contenuta nel libretto, firmata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione, dovrà essere inviata all'ente competente per i controlli di cui al comma 18. La compilazione iniziale del libretto, previo rilevamento dei parametri di combustione, per impianti esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento nonché la compilazione per le verifiche periodiche previste dal presente regolamento è effettuata dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. Il libretto di centrale ed il libretto di impianto devono essere conservati presso l'edificio o l'unità immobiliare in cui è collocato l'impianto termico. In caso di nomina del terzo responsabile e successiva rescissione contrattuale, il terzo responsabile è tenuto a consegnare al proprietario o all'eventuale terzo responsabile subentrante l'originale del libretto, ed eventuali allegati, il tutto debitamente aggiornato.";

2) dall'art. 7 del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 che dispone: "1. 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.

2. Qualora l'impresa installatrice non abbia fornito proprie istruzioni specifiche, o queste non siano più disponibili, le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'impianto termico devono essere eseguite conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche relative allo specifico modello elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente.

3. Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione delle restanti parti dell'impianto termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili né reperibili le istruzioni del fabbricante, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle normative UNI e CEI per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo.

4. Gli installatori e i manutentori degli impianti termici, abilitati ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, nell'ambito delle rispettive responsabilità, devono definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:

a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;

b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) vadano effettuate.

5. Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione". 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.

6. I modelli dei libretti di impianto di cui al comma 5 e dei rapporti di efficienza energetica di cui all'articolo 8, comma 3, 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.";

3) dall'art. 8 del medesimo D.P.R. 74/2013 che dispone:

"1. In occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'articolo 7 su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW, si effettua un controllo di efficienza energetica riguardante:

a) il sottosistema di generazione come definito nell'Allegato A del decreto legislativo;

b) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di regolazione della temperatura centrale e locale nei locali climatizzati;

c) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua, dove previsti.

2. Le operazioni di cui al comma 1 sono effettuate secondo i rispettivi rapporti di controllo di efficienza energetica, come individuati all'Allegato A del presente decreto.

3. I controlli di efficienza energetica di cui ai commi 1 e 2 devono essere inoltre realizzati:

a) all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;

b) nel caso di sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione, come per esempio il generatore di calore;

c) nel caso di interventi che non rientrino tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.

4. Il successivo controllo deve essere effettuato entro i termini previsti a far data dalla effettuazione dei controlli di cui al comma 3.

5. 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, come indicato nell'Allegato A del presente decreto. 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, con la cadenza indicata all'Allegato A del presente decreto. Al fine di garantire il costante aggiornamento del catasto, la trasmissione alle Regioni o Province autonome deve essere eseguita prioritariamente con strumenti informatici. Restano ferme le sanzioni di cui all'articolo 11 in caso di non ottemperanza da parte dell'operatore che effettua il controllo.

6. Il rendimento di combustione, rilevato nel corso dei controlli, misurato alla massima potenza termica effettiva del focolare del generatore di calore nelle condizioni di normale funzionamento, in conformità alle norme tecniche UNI in vigore, deve risultare non inferiore ai valori limite riportati nell'Allegato B del presente decreto.

7. I generatori di calore per i quali, durante le operazioni di controllo, siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori ai limiti fissati nell'Allegato B del presente decreto, non riconducibili a tali valori mediante operazioni di manutenzione, devono essere sostituiti entro 180 giorni solari a partire dalla data del controllo. Ove il responsabile si avvalga della facoltà di richiedere, a sue spese, un'ulteriore verifica da parte dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 9, tale scadenza viene sospesa fino all'ottenimento delle definitive risultanze di tale verifica.

8. I generatori di calore per i quali, durante le operazioni di controllo, siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori a quelli fissati nell'Allegato B del presente decreto sono comunque esclusi dalla conduzione in esercizio continuo, di cui all'articolo 4, comma 6, lettera e).

9. Le macchine frigorifere e le pompe di calore per le quali nel corso delle operazioni di controllo sia stato rilevato che i valori dei parametri che caratterizzano l'efficienza energetica siano inferiori del 15 per cento rispetto a quelli misurati in fase di collaudo o primo avviamento riportati sul libretto di impianto, devono essere riportate alla situazione iniziale, con una tolleranza del 5 per cento. Qualora i valori misurati in fase di collaudo o primo avviamento non siano disponibili, si fa riferimento ai valori di targa.

10. Le unità cogenerative per le quali nel corso delle operazioni di controllo sia stato rilevato che i valori dei parametri che caratterizzano l'efficienza energetica non rientrano nelle tolleranze definite dal fabbricante devono essere riportate alla situazione iniziale, secondo il piano di manutenzione definito dal fabbricante.".