

PREMESSE

Il sistema normativo che ha introdotto, per gli edifici, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica determina sicuramente difficoltà applicative non indifferenti. E ciò, vuoi per la assoluta novità concettuale, vuoi a causa di norme di non chiarissima lettura, vuoi - infine - per la problematica della concorrenza tra fonti normative statali e fonti normative regionali le quali ultime, emanate di recente da alcune Regioni, hanno - non poco - contribuito all'aumento esponenziale dei dubbi sulle effettive modalità applicative della materia.

La necessità di promuovere, anche a livello normativo, interventi tesi alla razionalizzazione delle fonti energetiche e dei consumi, e al controllo delle fonti particolarmente inquinanti trova la sua radice nella Direttiva Comunitaria 2002/91/CE (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea n. L.1 del 4 gennaio 2003).

Il nostro Paese, tuttavia, aveva compiuto i primi passi legislativi in questo settore con la legge 9 gennaio 1991 n. 10 recante: "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" alla quale era succeduta, a tredici anni di distanza, la legge 23 agosto 2004 n. 239 portante "Riordino del settore energetico, nonché delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia".

In attuazione di quest'ultima delega, oltreché della succitata Direttiva Comunitaria, è stato emanato il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (in G.U. n. 222 del 23 settembre 2005) entrato in vigore il giorno 8 ottobre 2005.

LE NOVITA' DEL DECRETO LEGISLATIVO 192/2005

L'intervento normativo introduce un documento, prima pressoché sconosciuto nell'ambito edilizio, che va sotto il nome di "ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA". La sua funzione è quella di dare una rappresentazione delle prestazioni energetiche effettive dell'unità immobiliare in termini di consumi, di rendimento energetico e quindi di potenzialità inquinanti, raffrontati ai valori vigenti a norma di legge, ed è corredato da eventuali suggerimenti per il miglioramento della resa energetica dell'edificio (art. 2, comma 1, lett. d) e art. 6, comma 6 D.Lgs. 192/2005).

Di tale documento, sancisce la novella (Art. 6, comma 1; art. 3, comma 2, lett. a), dovranno essere dotati:

- a) gli edifici di nuova costruzione;
- b) gli edifici già esistenti di superficie utile superiore a mille metri quadrati che siano stati oggetto di "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro";
- c) gli edifici già esistenti di superficie utile superiore a mille metri quadrati che siano stati oggetto di "demolizione e

ricostruzione in manutenzione straordinaria.

L'"Attestato di certificazione energetica" ha validità per dieci anni e deve essere aggiornato ogniqualvolta vi siano interventi che modifichino la prestazione energetica dell'edificio o degli impianti termici (art. 6, comma 5).

L'art. 6, comma 3 del decreto legislativo 192/2005 sancisce, poi, l'obbligo di allegazione, in originale o in copia autentica, dell' "Attestato di certificazione energetica" agli atti di compravendita, sia quando oggetto dell'atto sia l'intero immobile, sia quando si tratti di compravendita della singola unità immobiliare.

Fermiamoci a queste prime battute innovative perché c'è già abbastanza materiale sul quale disquisire.

Occupiamoci, anzitutto, degli "edifici di nuova costruzione." Per fortuna sia il concetto di "edificio" che quello della "novità della costruzione" sono entrambi chiariti dallo stesso Decreto legislativo il quale:

- definisce "edificio" il complesso delle strutture esterne delimitanti uno spazio volumetrico definito, unitamente alle strutture interne che ripartiscono tale volume e ai relativi impianti e dispositivi tecnologici (art. 2, comma 1, lett. a));

- definisce "edificio di nuova costruzione" quello il cui permesso di costruire sia stato richiesto (o la D.I.A. sia stata presentata) successivamente all'entrata in vigore del D.Lgs. 192/2005, cioè successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 192/2005) (1).

Tuttavia occorre subito fare delle precisazioni. Anzitutto occorre chiarire che può essere dotato di "certificazione energetica" solo l'edificio finito. Infatti, sia il riferimento - contenuto nella norma definitoria di "edificio" - all'esistenza di impianti e dispositivi tecnologici, sia il riferimento temporale al sorgere dell'obbligo di dotazione previsto nel comma 1 dell'art. 6 ("al termine della costruzione") escludono che possa parlarsi di "edificio" qualora lo stesso non sia stato ancora terminato. Pertanto l'immobile in corso di costruzione o non ancora ultimato, anche quando formino, essi stessi, oggetto di negozi giuridici, non devono essere dotati di "certificazione energetica".

In secondo luogo, per quanto attiene alla "novità" della costruzione, resta definitivamente chiarito dal tenore letterale della stessa norma definitoria che il riferimento temporale non è al momento del rilascio del provvedimento abilitativo, ma al momento della richiesta (o, nel caso di D.I.A., della presentazione della stessa). Pertanto, qualsiasi altro edificio il cui permesso abilitativo alla costruzione sia stato rilasciato (o la cui D.I.A. sia stata annotata nel Registro dei Permessi di costruire) anche in data successiva all'8 ottobre 2005, in forza di una richiesta precedente tale

data, non è da considerarsi ai fini della normativa in commento "edificio di nuova costruzione".

A questo punto, però, il discorso si complica alquanto, con riferimento agli edifici già esistenti considerati dall'art. 3, comma 2, lettera a). La norma fa riferimento a concetti terminologici presi a prestito, quasi pedissequamente, dal T.U. sull'edilizia (D.P.R.380/2001) ma attribuendo ad essi un significato che, come vedremo, è diverso da quello considerato dalla normativa urbanistica. In più si fa riferimento ad un elemento concettuale del tutto nuovo e sconosciuto anche da quella normativa: il concetto di "involucro" edilizio che, come tra breve approfondiremo, acquisisce una importanza davvero centrale per la rilevanza degli interventi che necessitano della certificazione energetica alla fine del loro compimento. Se l' "involucro edilizio" viene esattamente definito al punto 14 dell'allegato "A" al decreto come "l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio", maggiori problemi pongono i riferimenti alle diverse tipologie di intervento edilizio concretamente rilevanti.

Qui v'è, anzitutto, da chiarire (cosa che il legislatore non ha direttamente fatto) che - comunque - deve trattarsi di interventi abilitati con permessi o D.I.A. rispettivamente richiesti o presentate dopo l'8 ottobre 2005. Tale riferimento temporale lo si ricava, invece, sia in via di stretta analogia a quanto disposto per le "nuove costruzioni" (che tali vengono considerate se abilitate con permessi richiesti o con D.I.A. presentate successivamente alla suddetta data), sia con riferimento alla data di entrata in vigore della norma che ciò dispone (il giorno 8 ottobre 2005, appunto). Diversamente non potremmo far riferimento ad un termine certo a partire dal quale individuare le "ristrutturazioni integrali" e le "demolizioni e ricostruzioni" rilevanti ai nostri fini.

Il problema è, poi, quello di stabilire cosa esattamente il legislatore abbia voluto intendere nell'utilizzo della terminologia: "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti" e "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria".

L'art. 3 comma 1, lettera "d" del T.U. 380/2001 fa rientrare espressamente nella "ristrutturazione edilizia" anche la "demolizione e ricostruzione", almeno quando essa determina realizzazione di edificio avente la medesima volumetria e sagoma di quello preesistente (2). Quindi i concetti di "ristrutturazione integrale edilizia" e di "demolizione e ricostruzione", trattati separatamente dal legislatore del decreto, rappresentano - sotto l'aspetto urbanistico-edilizio - esattamente lo stesso fenomeno. Appare, poi, ancora meno spiegabile l'utilizzo del concetto di "manutenzione straordinaria" per meglio definire l'intervento di "demolizione e ricostruzione" rilevante ai fini energetici

posto che la "manutenzione straordinaria", secondo l'art. 3, comma 1, lettera b) del T.U. sull'edilizia, nulla avendo a che vedere con la "demolizione e ricostruzione", definisce unicamente l'intervento volto alla sostituzione di singole parti, anche strutturali, di edifici esistenti, quando ciò si renda necessario per il loro rinnovamento e la loro conservazione in uso, senza alterazione delle sagome esterne, dei prospetti e delle superfici. Invero, il riferimento alla "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria" porterebbe ad evocare, con ogni probabilità, interventi che determinano sì una distruzione del fabbricato esistente ed una sua ricostruzione, ma con le stesse volumetrie e sagome preesistenti e dunque interventi che, pur essendo di integrale rinnovamento dell'edificio preesistente (senza di che non si potrebbe parlare di "demolizione e ricostruzione"), non determinano, al pari di un intervento in "manutenzione straordinaria", alterazioni delle sagome esterne, dei prospetti o delle superfici. Ordunque è logico attribuire al riferimento "manutenzione straordinaria" niente altro che il tentativo di meglio definire il fenomeno della "demolizione e ricostruzione", qualificandolo quale "intervento in manutenzione straordinaria" al solo fine di limitarne i connotati ai casi in cui la "demolizione e ricostruzione" abbia comunque a determinare il rispetto di sagome e volumetrie preesistenti (in mancanza di che si rientrerebbe nel caso descritto al n. 1 della lettera "a" del secondo comma dell'art. 3).

Allo stesso modo, l'aggiunta della accezione "integrale" accanto al concetto di "ristrutturazione" consentirebbe, per un verso, di richiamare il concetto edilizio della cosiddetta "ristrutturazione maggiore" (quella, per intenderci, definita dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001 che contempla la realizzazione di un organismo edilizio, in tutto o in parte diverso dal precedente, con conseguente modifica delle sagome, dei prospetti, delle superfici e dei volumi); ma, per altro verso, il riferimento letterale ad un intervento che incida (di fatto unicamente) sugli "elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti" esclude che ci si possa riferire in maniera pedissequa a quella fattispecie che, per sua natura, non comporta necessariamente soltanto modifiche dell'involucro.

Alla luce di queste perplessità è logico supporre che l'utilizzo della terminologia parzialmente presa a prestito dal T.U. sull'edilizia sia, da parte del legislatore del decreto sulla certificazione energetica, un utilizzo, per così dire "informale" e certamente lontano dal tecnicismo terminologico utilizzato dal legislatore del T.U. sull'edilizia.

La confusione ingenerata dall'utilizzo non proprio univoco di tali terminologie fa sorgere, tuttavia, il dubbio legittimo

che la normativa in commento possa trovare applicazione anche a casi diversi da quelli espressamente considerati dallo stesso legislatore.

In particolare all'interprete si sono poste le seguenti ipotesi:

a) il caso di un edificio "vecchio" (tale considerato perché abilitato in forza di provvedimento o di D.I.A. richiesto o presentato prima della data dell'8 ottobre 2005) sul quale siano stati compiuti interventi edilizi "minori" perché diversi da quelli elencati nell'art. 3, comma 2, lett. a);

b) il caso di un edificio "vecchio", tale considerato secondo la suddetta accezione terminologica, che sia stato oggetto di varianti prima della sua ultimazione, allorché tali varianti siano state autorizzate con provvedimenti posteriori alla data dell'8 ottobre 2005;

c) il caso di edifici che abbiano subito interventi per cambio di destinazioni d'uso;

d) il caso del recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Per risolvere questi casi dubbi, in mancanza di determinazioni normative che espressamente prendano in considerazione queste ipotesi, bisogna tener conto - in primo luogo - della "ratio legis" che informa la materia e quindi tenere presente la sanzione prevista, per il mancato rispetto degli obblighi inerenti la certificazione energetica.

La "ratio" che informa l'intera materia è essenzialmente quella di promuovere una maggiore salubrità dell'aria contro le emissioni inquinanti attraverso una razionalizzazione dei consumi e un aumento dell'efficienza degli impianti stessi, conducendo ad un generale ammodernamento tecnologico che consenta, da un lato, minori sprechi energetici e, dall'altro, inferiori emissioni inquinanti.

Questi scopi, oltre ad essere realizzati direttamente con interventi capaci di ridurre drasticamente le emissioni nocive, vengono realizzati anche attraverso una sorta di "campagna di sensibilizzazione" dell'utente finale il quale, per mezzo della certificazione energetica, viene posto in condizione di conoscere esattamente le caratteristiche energetiche dell'unità immobiliare in suo possesso, con la conseguenza di consentire un paragone con i parametri di legge e, in tal modo, scoraggiare l'acquisto di quelle unità immobiliari che siano, per così dire, "sparametrate" rispetto ai normali canoni energetici nazionali. Il che, giocoforza, dovrà condurre ad un adeguamento degli impianti più vecchi, necessario a rendere appetibile sul mercato l'unità immobiliare in oggetto, altrimenti ulteriormente svalutata a causa della vetustà e del mancato "allineamento energetico" dei propri impianti che la condurrebbero "fuori mercato".

Tutto ciò implicherebbe che la certificazione energetica si accompagni a ciascuna unità immobiliare, quasi a costituirne una "patente" di salubrità. Il legislatore si è, però, reso

conto che l'attuazione di un tale rivoluzionario progetto non poteva avvenire immediatamente col classico "colpo di bacchetta magica" a causa della limitata sensibilità naturalistica che fino ad oggi ha caratterizzato il settore e quindi a causa di un mercato quasi del tutto impreparato, anche tecnicamente, a tali novità. Perciò ha ideato una introduzione progressiva degli obblighi previsti dalla materia mediante una loro graduazione, sia temporale, che sostanziale. Si è partiti dagli immobili di nuova costruzione, accompagnati a quelli che avessero subito determinati interventi, espressamente previsti dalla norma, per arrivare, poi (come vedremo con le novità apportate dal decreto legislativo 311/2006) ad una graduazione temporale che condurrà al pieno regime solo a partire dal 1° luglio 2009. A quanto detto occorre aggiungere che la sanzione prevista per il mancato rispetto dell'obbligo di allegazione, agli atti di compravendita, dell' Attestato di certificazione energetica è la nullità degli atti stessi. La nullità, per sua stessa natura, è sanzione che non può essere virtuale ma solo testuale, e dunque applicabile unicamente ad ipotesi espressamente contemplate da chiare e specifiche norme di legge. Ora, il legislatore ha previsto testualmente l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, e di allegazione della stessa agli atti di compravendita (e, oggi agli atti di trasferimento in genere a titolo oneroso) solo nelle ipotesi soprarichiamate e tassativamente contemplate. Ed i casi rilevanti, a mente del decreto legislativo 192/2005, sono dati esclusivamente da tre variabili: la "novità" della costruzione; la presenza (ma solo in immobili di superficie utile superiore a metri quadri 1000) di interventi di "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro degli edifici esistenti"; la presenza in detti edifici, di interventi di "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria". Ed è quindi alla luce del rinvenimento, o meno, della presenza di tali condizioni, che ogni dubbio va risolto.

Certo, qualcuno dubita (e giustamente!) che, in presenza di interventi che determinano una modificazione dei bisogni energetici dell'edificio fuori dai casi citati dalla norma, non debba richiedersi la certificazione energetica. Appare, cioè, singolare che il legislatore non abbia considerato tra le variabili, in presenza delle quali obbligare alla certificazione energetica, quella determinata dalla "omogeneità energetica", o meno, dell'unità immobiliare assoggettata ad un qualsiasi intervento urbanistico-edilizio rispetto alla sua originaria essenza. A parere di chi scrive non si tratta di una svista o di una dimenticanza, ma di una precisa volontà volta - come si diceva - a consentire una graduale introduzione delle novità secondo una progressione che permetta una lenta ma incisiva maturazione del mercato e

delle consuetudini che, altrimenti, difficilmente potrebbero essere modificate.

Sicché può dedursi che la valutazione della necessità, o meno, di rispettare gli obblighi posti dalla normativa sulla certificazione energetica, va esclusivamente formulata sulla base della presenza, o meno, relativamente all'unità immobiliare considerata, di quegli interventi annoverati dal decreto quali interventi che determinano il sorgere degli obblighi di conformarsi alla normativa energetica. Ciò induce a ritenere che ogni altra valutazione, come quella che possa formularsi in relazione ad una avvenuta modifica dei fabbisogni energetici dell'edificio (o di sue singole porzioni) in conseguenza di un qualsiasi altro intervento (diverso da quelli considerati dal Decr.Lgs. 192/2005) resta del tutto estranea, almeno momentaneamente, agli obblighi in questione.

IL CASO SUB a): GLI INTERVENTI EDILIZI MINORI SU EDIFICI ESISTENTI

Così nel caso di un intervento di manutenzione, più o meno ordinaria, su un immobile esistente di "vecchia costruzione" (cioè realizzato ed ultimato con un permesso abilitativo richiesto, o con una D.I.A. presentata, in data antecedente l'8 ottobre 2005) consistente in opere di ristrutturazione parziale, di riparazione o sostituzione di finiture, di restauro, di risanamento conservativo, di realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari, ci troveremo dinanzi ad interventi caratterizzati dalla funzione di recupero e conservazione dell'edificio esistente nel rispetto degli elementi tipologici (viene fatta salva la destinazione), formali (viene lasciata intatta la sagoma); strutturali (vengono utilizzati materiali omogenei a quelli originari).

Si tratta di interventi che, comunque, non hanno inciso sull'"involucro" del quale non hanno determinato una "ristrutturazione integrale"; né, tantomeno, hanno determinato una "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria". Cosicché, al cospetto di immobili "vecchi" ed ultimati, gli stessi, o sono interessati da interventi qualificabili come "ristrutturazione integrale dell'involucro edilizio" o come "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria", ed allora gli obblighi di certificazione energetica sono integralmente applicabili, oppure - essendo interessati unicamente da interventi edilizi minori comunque non qualificabili quale "ristrutturazione integrale" o quale "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria" secondo il significato anzi riportato - nessun obbligo di certificazione energetica è, per il momento, in essere.

IL CASO SUB b): LE VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Altro caso dubbio è quello costituito da una variante in corso d'opera. Ci troviamo in ipotesi di un organismo edilizio "vecchio", la cui costruzione (o ristrutturazione integrale, o

demolizione e ricostruzione) è stata assentita, cioè, con un permesso di costruire richiesto (o con una D.I.A. presentata) in data antecedente l'8 ottobre 2005, ma i cui lavori sono ancora in corso di realizzazione e, rispetto a questi lavori, già assentiti, viene richiesta una variante con procedimento inoltrato in data successiva al giorno 8 ottobre 2005.

In tal caso diventa fondamentale la valutazione della portata della variante richiesta, secondoché la variante possa definirsi "essenziale", o meno; tale, cioè da da incidere in maniera "sostanziale" sul progetto originario. Il problema è, appunto, quello di stabilire quando una variante, ai nostri fini, può essere considerata una variante "essenziale", e perciò rilevante ai fini dell'applicazione della normativa sulla certificazione energetica, e quando no.

L' "essenzialità" della variante non può essere letta alla stregua delle norme urbanistiche del T.U. 380/2001, sia perché - come abbiamo visto - il legislatore energetico, pur avendo richiamato terminologie e tematiche di quelle, si è poi di fatto allontanato da quei concetti, sia perché la sanzione della nullità prevista per i casi di mancata ottemperanza agli obblighi di certificazione energetica da un lato, e l'eccezionalità delle norme dettate in materia di certificazione energetica, dall'altro, non consentono interpretazioni estensive o per analogia.

La chiave di lettura, ad avviso di chi scrive, non può che essere il riferimento a quanto enunciato in materia di "ristrutturazione integrale" e di "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria" dai numeri 1) e 2) della lettera a) del comma 2 dell'art. 3. Ragionando in questi termini devono essere considerate varianti "essenziali", ai nostri fini, quelle varianti che determinano:

a) al pari di una cd. "ristrutturazione maggiore", una integrale modifica "degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti". Espressione, questa, non proprio felicissima, ma che lascia intuire che solo le varianti che hanno determinato una modifica integrale delle strutture esterne (ciò che il legislatore chiama "involucro") rispetto a quelle originariamente assentite con il primitivo progetto di costruzione, di ristrutturazione, o di demolizione e ricostruzione, sono varianti rilevanti ai nostri fini;

b) al pari di una "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria", una richiesta di distruzione dell'esistente ed una ricostruzione del preesistente pur nel rispetto delle forme, delle sagome e delle superfici dell'organismo originario.

Il tutto, però, sotto l'ovvia condizione, perché espressamente richiesta dalla norma, che l'edificio di cui si tratti (indipendentemente però dal fatto che la variante abbia interessato l'intero edificio o la singola unità immobiliare) abbia una dimensione di superficie utile superiore a 1000

metri quadrati, al di sotto del cui limite qualsiasi intervento che esuli dalla "nuova costruzione" è scevro dalla applicazione della normativa energetica.

Solo in tali casi la variante rappresenta quella "rivisitazione sostanziale" del progetto originario al cospetto della quale (e solo al cospetto della quale!) si determina l'applicazione obbligatoria della normativa sulla certificazione energetica. Infatti, per quanto letteralmente espresso dalla norma, solo ricorrendo al presupposto di una modifica integrale dell'involucro esterno (determinata da alterazioni delle forme, delle dimensioni, delle sagome, delle altezze) o, in alternativa, al presupposto di una distruzione totale del preesistente e ricostruzione nel rispetto delle forme originarie, si giustifica l'obbligo di dotazione, e di allegazione agli atti, della certificazione energetica.

Ne resterebbero esclusi quindi, in via esemplificativa, i casi di semplice aumento o diminuzione delle unità immobiliari (le eventuali alterazioni volumetriche sono rilevanti unicamente quando vanno ad incidere sulle sagome esterne determinando alterazione di dimensioni e di forme dell'involucro dell'edificio); di spostamento di aperture e finestre sulle facciate (perché anche in tal caso la sagoma costituente involucro dell'edificio esistente è rimasta immutata); di rifacimento delle facciate; di modifica degli spazi interni mediante spostamento di tavolati; e comunque tutte le ipotesi rientranti nei cosiddetti interventi minori di cui ci si è sopra occupati.

IL CASO SUB c): IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Un cenno a parte merita, a questo punto, il caso dei cambi di destinazione d'uso, non foss'altro perché il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1898 del 2 aprile 2001, afferma che il cambio di destinazione d'uso rappresenta "variante essenziale". La pronuncia del Consiglio di Stato, però, è stata resa in materia urbanistica e quindi in una materia il cui stretto rigore tecnico nulla ha a che vedere, come abbiamo più volte ripetuto, nonostante i richiami terminologici contenuti nella normativa energetica, con le problematiche dipendenti dalla certificazione energetica.

Secondo alcuni il punto risolutivo dovrebbe far leva sulla "omogeneità energetica", o meno, che il cambio di destinazione d'uso abbia determinato rispetto alla situazione pregressa. Secondo questa tesi, infatti, se un ambiente fosse nato con caratteristiche e destinazione urbanistica per le quali non si poneva alcun problema di natura energetica (perché ad esempio, a causa della propria destinazione l'unità immobiliare non era originariamente dotata di impianti termici), e poi venisse modificato in altro che, per sue caratteristiche e destinazione, obbligasse, invece, ad un adeguamento degli impianti termici, allora la certificazione energetica diventa imprescindibile. Quando, viceversa, il cambio di destinazione

d'uso determinasse una piena "omogeneità energetica" perché la presenza o l'assenza degli impianti resta del tutto indifferente al cambio di destinazione d'uso il quale ha escluso qualsiasi intervento sugli impianti, la certificazione energetica non sarebbe necessaria. La tesi non è condivisibile perché, per quanto detto sopra, il legislatore non ha tenuto conto di tale variabile, determinata dalla "omogeneità energetica", o meno, rispetto alla situazione pregressa, per sancire gli obblighi relativi. La considerazione della "omogeneità energetica" di un edificio rispetto alla sua situazione, in essere prima dell'intervento che abbia determinato il cambio di destinazione d'uso, infatti, non risulta esplicitata in alcun punto della normativa e, pertanto, la mancanza di tale testualità renderebbe inapplicabile la sanzione che è connessa al mancato rispetto dell'obbligo di allegazione della certificazione energetica.

Ma nel caso di cambio di destinazione d'uso nemmeno può esserci d'aiuto la distinzione tra cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie e cambi di destinazione d'uso con opere.

Infatti l'eventualità di un intervento edilizio nell'ambito di un cambio di destinazione d'uso non sarebbe mai tale da determinare una "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro dell'edificio esistente" né - tantomeno - "demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio esistente".

Pertanto il cambio di destinazione d'uso non può farsi rientrare tra le ipotesi in presenza delle quali scatta l'obbligo di dotazione della certificazione energetica e della sua allegazione all'eventuale atto di trasferimento a titolo oneroso.

IL CASO SUB d): IL RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Qualche problema in più, invece, può dare il caso del recupero a fini abitativi dei sottotetti. La finalità sottesa alla normativa sul recupero abitativo dei sottotetti, è quella, non soltanto di contenere il consumo di nuovo territorio, ma anche "di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici" (L.R. Lombardia n. 12/2005, art. 63, comma 1). Il che lascia, in proposito, qualche margine di dubbio. Ad avviso di chi scrive la "ratio" sottesa alla normativa urbanistica del recupero dei sottotetti, da sola, non è sufficiente a determinare la sicura applicazione degli obblighi della certificazione energetica in qualunque caso di intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi. Occorre, infatti, che l'intervento possa essere, in qualche modo, correlato ad una norma, contenuta nel D.Lgs. 192/2005 (o nel successivo intervento modificativo-integrativo portato dal D.Lgs 311/2006), che preveda espressamente tale tipologia di intervento tra quelli rilevanti ai fini della certificazione energetica. Ma di tale norma non sembra esservi traccia diretta.

Per questo motivo saremmo portati a richiamare le conclusioni fin qui formulate per i casi sub a) e sub b).

Normalmente il recupero a fini abitativi dei sottotetti implica un mero adeguamento degli spazi interni ed un mero adeguamento dei requisiti di aeroilluminazione e degli impianti igienici al fine di consentire l'ottenimento della abitabilità degli spazi posti al di sopra dell'ultimo piano aventi, originariamente, funzioni diverse dalla dimora delle persone. In tal caso l'intervento non viene ad incidere, in nessun modo, sull'involucro edilizio già esistente perché non altera le altezze di colmo e di gronda e nemmeno le linee di pendenza delle falde. Perciò, non essendovi gli estremi che possano determinare una alterazione, per dirla con il legislatore, "degli elementi edilizi costituenti l'involucro dell'edificio esistente", il recupero del sottotetto è, in tal caso, del tutto ininfluenza ai fini dell'applicazione della normativa energetica.

Tuttavia è a volte previsto che il recupero a fini abitativi dei sottotetti possa avvenire anche attraverso modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e perfino mediante modificazioni dell'inclinazione delle falde del tetto con l'unico limite di rispettare l'altezza massima dell'edificio quale consentita, per quella zona, dallo strumento urbanistico.(3) In tal caso l'intervento di recupero non si limita ad un mero adeguamento degli spazi interni e dei requisiti igienici ed aeroilluminanti, ma potrebbe determinare un'alterazione delle sagome, o delle misure di altezza esterna, o soltanto delle linee di gronda, determinando, in tal modo, una modifica dell'involucro edilizio che riporterebbe l'intervento tra quelli per i quali diventa obbligatoria la dotazione della certificazione energetica e la sua allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso. Ma è davvero così?

Esemplificando la diversità dei casi si può dire che:

A) quando il recupero di un sottotetto abbia costituito l'unico oggetto di richiesta edilizia successiva all'8 ottobre 2005 rispetto ad un edificio "vecchio" del tutto ultimato, tale intervento anche quando abbia a modificare le sagome esterne, per variazione di altezze di colmo o di gronda o per modifica dei piani di inclinazione del tetto, è del tutto ininfluenza rispetto alla normativa energetica poiché non ha integrato una "ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti", né "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria". In questo caso, infatti, il recupero a fini abitativi del sottotetto è stato condotto attraverso un intervento autonomo che ha coinvolto esclusivamente il sottotetto, senza determinare una ristrutturazione integrale dell'intero edificio di cui il sottotetto fa parte (o, peggio, la sua demolizione e ricostruzione). Tale recupero, indipendentemente

dall'aver alterato, o meno, le sagome esterne, le misure di altezza, le linee di gronda o l'inclinazione delle falde del tetto, è escluso da quelli che determinano l'applicazione delle norme sulla certificazione energetica;

B) quando il recupero di un sottotetto rappresenti una variante (richiesta dopo l'8 ottobre 2005) rispetto ad un intervento di "nuova costruzione", di "ristrutturazione integrale" o di "demolizione e ricostruzione" (assentiti prima dell'8 ottobre 2005), occorre valutare se il recupero a fini abitativi abbia, o meno, modificato sostanzialmente il progetto originario, determinando, o meno, modifica delle sagome e delle misure dell'involucro. Solo in caso di modifica dell'involucro esterno, tale recupero a fini abitativi può determinare l'obbligo di allegazione dell' "Attestato di certificazione energetica" (oggi dell' "Attestato di qualificazione energetica") che è necessario, non solo quando oggetto dell'atto è l'unità immobiliare costituente il sottotetto recuperato, ma anche quando oggetto dell'atto sia una qualunque altra unità immobiliare facente parte dell'edificio che, a seguito del recupero abitativo del sottotetto, abbia subito, nella sua globalità, una modificazione del suo involucro edilizio.

Tali conclusioni, però, dovrebbero essere sottoposte ad una sorta di "prova di resistenza" alla luce delle disposizioni di dettaglio contenute negli strumenti urbanistici locali, la cui maggiore analiticità e puntualità rispetto alle normative statuali e regionali consente, di volta, in volta, una più precisa applicazione dei principi.

UN CASO PARTICOLARE: L'IMMOBILE OGGETTO DI CONCESSIONE IN SANATORIA PER ABUSO COMMESSO PRIMA DELL'8 OTTOBRE 2005 SANATO CON PROVVEDIMENTO RICHIESTO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA

Qui anzitutto occorre valutare il tipo di abuso e quindi verificare se le opere abusive rientrano, o meno, nella fattispecie considerata dall'articolo 3, comma 2, lett. a) e se l'edificio sul quale tale opere abusive abbiano inciso sia effettivamente di superficie utile superiore a mille metri quadrati. Se entrambe tali verifiche abbiano soddisfatto le condizioni in presenza delle quali la normativa va applicata, il problema sarà quello di decidere se la normativa sulla certificazione energetica va applicata sulla base dell'elemento formale rappresentato dalla data di presentazione della domanda di sanatoria (successiva all'8 ottobre 2005) oppure va disattesa considerato che, sostanzialmente, i lavori erano stati compiuti prima di quella data. V'è da chiedersi, in altri termini, se è credibile che la norma si applichi, non solo in presenza di un intervento coevo alla richiesta del permesso abilitativo (successivo all'8 ottobre 2005), ma anche in presenza di un intervento vecchio, abusivo, abilitato, ex post, con una sanatoria (la cui data di richiesta è successiva all'8 ottobre 2005).

Da una interpretazione sistematica della normativa si ricava l'impressione che il legislatore, come sopra accennato, nel tentativo di introdurre gradualmente la novità della certificazione energetica, si sia voluto riferire agli interventi caratterizzati dalla "novità" temporale degli stessi (nuove costruzioni, anzitutto, ma anche ristrutturazioni integrali e demolizioni e ricostruzioni coeve ad abilitazioni urbanistiche richieste dopo l'8 ottobre 2005). Ora, se la data di richiesta del permesso abilitativo conferisce il carattere di "novità" all'intervento ai fini dell'applicazione della norma, tale "novità" dell'intervento, d'altro canto, è da escludere nel caso di un permesso in sanatoria (il quale, invece, fa riferimento certamente ad un intervento vecchio!). E se, per gli immobili vecchi (in essi inclusi anche quelli che nel passato siano stati oggetto di interventi tra quelli a tal fine considerati dal comma 2, lettera "a)" dell'articolo 3 citato, abilitati con permessi ante 8 ottobre 2005) l'obbligo della allegazione scatta, come appresso vedremo, solo a partire dal giorno 1 luglio 2009, mi sembra illogico supporre che per un edificio "vecchio", pur soggetto ad un intervento (anch'esso vecchio, perchè anteriore all'8 ottobre 2005) che abbia alterato l'involucro (ex art. 3, comma 2, lettera "a" numero 1) si richieda la necessità della allegazione della certificazione energetica sol perchè l'abilitazione edilizia è stata ottenuta con un provvedimento in sanatoria facente riferimento ad una richiesta posteriore alla famigerata data dell'8 ottobre 2005. A meno che non vuole interpretarsi la norma sulla certificazione energetica come attributiva di un ulteriore "gravame" a carico di chi abbia effettuato nel passato interventi abusivi (poi pur sanati) e dunque come una sorta di integrazione delle norme sulla sanatoria edilizia. Il che, in effetti, pare escluso dalla ratio legis che è naturalmente sottesa alla normativa sulla certificazione energetica.

I CASI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELL'OBBLIGO PER ESPRESSA PREVISIONE NORMATIVA

Letterali sono, invece, alcuni casi di esclusione dall'applicazione delle norme del Decreto in esame. L'art. 3, comma 3 del D.Lgs. 192/2005 esclude:

a) i beni di interesse storico-artistico-archeologico sottoposti alla disciplina del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), siano essi già vincolati, siano essi non vincolati ma rappresentanti comunque un valore estetico d'insieme che va preservato anche da eventuali interventi di miglioramento o di adattamento energetico che ne possano alterare le caratteristiche di aspetto. Con la conseguenza, in particolare, che quando questo pericolo di alterazione manchi, le prescrizioni in materia di certificazione energetica tornano ad applicarsi;

b) i fabbricati industriali (gli opifici ad esempio),

artigianali (i laboratori) ed agricoli non residenziali (quindi vi rientrano comunque i fabbricati rurali costituenti residenza degli agricoltori ancorché annotati al Catasto dei Terreni) quando gli ambienti siano riscaldati esclusivamente per esigenze legate ai processi produttivi o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) i fabbricati isolati, con ciò probabilmente intendendosi i fabbricati ubicati in contesti che escludono l'immediata vicinanza di altri corpi di fabbrica, di superficie utile totale inferiore a cinquanta metri quadrati, qualunque sia la loro destinazione.

Se le voci sub a) e sub c) non pongono grandi problematiche, sicuramente è la voce sub b) che ha creato i maggiori problemi applicativi.

La norma è davvero di oscura interpretazione! Non si capisce, infatti, il significato della specificazione "quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo". Posto, infatti, che gli enti immobiliari considerati dalla norma "de quo" sono tutti enti non destinati alla residenza delle persone, sarebbe ovvio concludere che gli eventuali impianti di riscaldamento ivi presenti siano strumentali, sempre e comunque, all'attività produttiva svolta, con la conseguenza, altrettanto ovvia, che la certificazione energetica - per queste unità immobiliari - non è mai obbligatoria.

Una chiave di lettura potrebbe essere azzardata in tal senso. Ai fabbricati genericamente definibili come "produttivi" (opifici industriali, laboratori artigianali, locali di ricovero bestiame, fattorie agricole o di allevamento) spesso sono strettamente collegati in funzione pertinenziale unità immobiliari limitrofe che formano, anche catastalmente, un tutt'uno, con l'unità principale, ma che sono adibite a servizi strumentali rispetto all'attività produttiva (es.: uffici, locali spogliatoi del personale dipendente, abitazione del custode, locali mensa, etc.). Ora è probabile che quando l'impianto termico (che non utilizzi reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabile) serva, oltretutto per una utilità direttamente connessa alla produzione (il che escluderebbe gli obblighi di certificazione energetica), anche per altre utilità direttamente o indirettamente connessa al soddisfacimento di esigenze connaturate alla maggiore godibilità dell'ambiente da parte delle persone che lo frequentano, gli obblighi legati all'applicazione del D.Lgs. 192/2005 tornano ad applicarsi.

Ai suddetti casi di esclusione esplicita vanno aggiunti i casi degli immobili che non rientrano nella classificazione, determinata dalla destinazione d'uso, prevista dal D.P.R. 412/1993 richiamato dall'Allegato "I" del D.Lgs. 192/2005:

- edifici residenziali;

- uffici;
- edifici adibiti a ricoveri sanitari;
- edifici adibiti ad attività ricreative, culturali, sportive, di culto, sportive, commerciali;
- edifici adibiti ad attività scolastiche.

Quando l'edificio non rientra in una di queste categorie, è implicitamente escluso dagli obblighi energetici perché l'Allegato "I" (che si occupa della disciplina del calcolo della prestazione energetica e del fabbisogno annuo di energia primaria) fa un espresso riferimento soltanto agli edifici di cui alla detta classificazione che richiama espressamente.

I CASI DUBBI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICABILITA' DELLA NORMATIVA

Ci si è chiesti se la normativa sulla certificazione energetica trovi, o meno, applicazione in relazione a quei manufatti che, a causa della specifica destinazione non residenziale, siano privi di impianti termici. Le opinioni, in proposito, sono discordi.

Si è giustamente affermato che se l'Attestato di certificazione energetica ha il compito di dare un prospetto documentale dello stato e del rendimento energetico degli impianti e delle loro caratteristiche in ordine ai consumi e alle potenzialità inquinanti, è ovvio che tale certificazione ha ragione di esistere in presenza di manufatti ove vi siano tali impianti, con esclusione quindi, ad esempio, di: autorimesse non climatizzate o riscaldate; depositi; sottotetti non abitabili aventi esclusiva funzione di isolamento termico passivo con l'esterno; locali di sgombero; cantine; e quant'altro sia effettivamente privo, per la propria specifica destinazione, di impianti. Quando, tuttavia, si è parlato di "impianti" si è sempre sottinteso che tali dovessero essere considerati soltanto gli impianti termici (di riscaldamento, di climatizzazione degli ambienti, di produzione di acqua calda per scopi igienico-sanitari); gli unici che, a prima vista, sono presi in considerazione dalla legislazione sulla certificazione energetica. A questa convinzione si è obiettato che la normativa parla di "impianti" con termine generico e che, quindi, escludere dal novero degli stessi gli impianti di illuminazione, sarebbe operazione del tutto arbitraria. A seguire quest'ultima tesi, perciò, la semplice presenza di una lampadina e, dunque di un impianto elettrico, determina, pur in assenza di qualsiasi impiantistica termica, l'obbligo della certificazione energetica.

Da una lettura globale del decreto legislativo 192/2005 (ma in tal senso il successivo 311/2006 nulla innova), l'impressione che si ricava è che il legislatore, in relazione alle problematiche connesse alla razionalizzazione delle fonti energetiche e dei consumi, e al controllo delle fonti particolarmente inquinanti, abbia ritenuto rilevanti unicamente gli impianti termici. Infatti, sia l'insieme dei

concetti utilizzati nel corso del contenuto dell'intero intervento normativo, sia l'insieme delle definizioni ricavabili dall'art. 2 e dall'allegato "A", e, non da ultimo, le stesse finalità espresse dall'art. 1, fanno intuire che la rilevanza della certificazione energetica sia sempre connaturata all'esistenza di una impiantistica termica, alle variabili climatiche e alla produzione di acqua calda per uso igienico-sanitario; tutti concetti tecnici, questi, rispetto ai quali l'impiantistica relativa alla illuminazione artificiale sembra estranea.

Nell'intervento normativo in commento ci sono pochissimi passaggi nei quali, in effetti, si fa cenno al concetto di illuminazione. Il primo riferimento lo si trova all'articolo 2, lettera c). Si tratta di una norma definitoria del concetto di "rendimento energetico dell'edificio" il quale, secondo la norma, rappresenta la quantità di energia effettivamente consumata (o che si prevede necessaria) al fine di soddisfare i bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio e, tra questi "bisogni", la norma annovera anche l'illuminazione. A parere di chi scrive, la disposizione va letta in correlazione con altra (anch'essa richiamante il concetto di "illuminazione"), l'art. 4, comma 1, lettera a), nella quale è specificato che la rilevanza della variabile "illuminazione artificiale" è solo marginale in quanto limitata al solo settore del terziario. Questo perché, probabilmente, il legislatore ha inteso prendere in considerazione gli impianti di illuminazione artificiale solo in relazione ad un settore (quello della produzione e fornitura di servizi) ove gli impianti di illuminazione diventano, per ampiezza e complessità, energeticamente rilevanti, ma ha probabilmente inteso escludere una tale rilevanza all'ambito degli impianti, per così dire "domestici" o comunque connaturati ad esigenze private. Quindi, in conclusione, se l'art. 2, lettera c), nel dare una definizione al concetto di "prestazione energetica" non poteva - nella sua necessaria genericità - non far cenno anche al concetto di illuminazione, tale rilevanza, per effetto di quanto sancito dall'art. 4, comma 1, lettera a), è limitata al solo settore del terziario.

A conferma di questa assunta marginale rilevanza degli impianti di illuminazione, il fatto che i descrittori elencati nella seconda parte del citato art. 2, lett. c), i quali rappresenterebbero gli elementi che servono ad esprimere la quantità di energia necessaria ad assicurare gli standard normali di utilizzo dell'edificio (gli unici, ad avviso di chi scrive, che entrano a far parte dell'attestato di certificazione energetica) non contengono alcun riferimento a variabili inerenti impianti di illuminazione, ma fanno riferimento a concetti, quali la "coibentazione", la "posizione in relazione agli aspetti climatici", l'"esposizione al sole", il "clima degli ambienti interni", del

tutto estranei, ancora una volta, ad elementi relativi ad impianti di illuminazione artificiale(4).

Se, peraltro, dovessimo ritenere sempre e comunque rilevanti, a fini energetici, anche tutti gli altri impianti (compreso gli impianti di illuminazione), non si comprenderebbe perché l'art. 3, comma 3, al fine di escludere dall'applicazione degli obblighi di cui alla certificazione energetica, tra l'altro, i fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali, si accontenta esclusivamente della presenza della condizione che questi siano *riscaldati* per esigenze del processo produttivo o mediante reflui energetici del processo produttivo, togliendo rilevanza, a tal fine il tenore letterale della norma, ad ogni considerazione relativa all'esistenza di altri impianti (impianti elettrici di produzione industriale, impianti di luce artificiale) che pur dovrebbero impegnare energia e che, quindi, dovrebbero comunque rilevare ai fini dell'applicazione della normativa sulla certificazione energetica.

Infine, ma non per questo meno rilevante, v'è da considerare che il primo intervento normativo "moderno" compiuto dal nostro legislatore in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, la legge 10/91, fa riferimento soltanto agli impianti di climatizzazione e non agli impianti di illuminazione artificiale.

In definitiva, quindi, a parere di chi scrive, la dotazione di certificazione energetica e quindi l'obbligo di allegazione della stessa agli atti di trasferimento a titolo oneroso di unità immobiliari costituite da edifici che, per loro natura e per la destinazione che è loro propria, non prevedono *necessariamente* la presenza di impianti termici o di produzione-trasformazione di acqua calda per scopi igienico-sanitari (capannoni non destinati al terziario, autorimesse, cantine, magazzini-deposito, sottotetti non abitabili, etc.), ancorché dotati di impianti di illuminazione, è esclusa. E perciò, al di fuori di immobili adibiti ad uso del settore terziario, la presenza di impianti di illuminazione non rileva ai fini del calcolo energetico e quindi ai fini dell'attestato di certificazione energetica e della sua allegazione agli atti di trasferimento. Attenzione, però, che non tutti i manufatti privi di impianti termici sono, solo per questo, escludibili dagli obblighi di certificazione energetica, poiché occorre aver riguardo alla loro natura, soprattutto in relazione all'eventuale destinazione residenziale che li riguarda. In tale ultimo caso l'eventuale scelta volontaria di privare l'immobile di qualsiasi impianto termico non esimerebbe comunque dagli obblighi di certificazione.

Si comprende come nella pratica tali circostanze siano a volte non facilmente accertabili, soprattutto da parte di chi, come il notaio, chiamato a ricevere un atto traslativo a titolo

oneroso, non ha nemmeno le cognizioni tecniche all'uopo necessarie. Perciò il consiglio, nei casi dubbi, è quello di ricorrere ad una dichiarazione da parte del venditore, posta nel corpo dell'atto, magari da recepirsi nelle forme della dichiarazione sostitutiva, con la quale si faccia dare atto: o che l'edificio, per le sue caratteristiche di destinazione d'uso, non è soggetto alle disposizioni inderogabili di cui alla normativa in oggetto; oppure che l'edificio non può, sempre ai fini di tale normativa, considerarsi ultimato con espressa indicazione delle cause specifiche che, ai fini dell'obbligatorietà della certificazione energetica, giustificano l'esclusione della ultimazione dei lavori.

IL DECRETO LEGISLATIVO 311/2006 E LE SUE NOVITÀ

L'entrata in vigore dell'obbligo di dotazione degli edifici dell'Attestato di certificazione energetica che, a norma dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. 192/2005, sarebbe coincisa con la data del giorno 8 ottobre 2006 (un anno dalla data di entrata in vigore del Decreto stesso) è rimasta - di fatto - procrastinata "sine die" a causa della mancata emanazione dei Decreti presidenziali attuativi (previsti dall'art.4, comma 1 D.Lgs. 192/2005) e delle "Linee guida nazionali" (previste dall'art. 6, comma 9 D.Lgs. 192/2005) preposti alla determinazione delle modalità di rilascio del detto Attestato e all'osservanza di criteri di massima per il rilascio della certificazione energetica. Avendo, la fonte normativa primaria (il Decreto Legislativo), fatto riferimento a fonti delegificate, l'assenza delle stesse ha determinato l'inattuabilità della medesima fonte primaria la quale è rimasta, pertanto, "provvedimento ad applicazione sospesa".

A questa "impasse" legislativa ha rimediato, di recente, il Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 (pubblicato sulla G.U. del 1° febbraio 2007) entrato in vigore il giorno 2 febbraio 2007 che ha introdotto almeno tre novità salienti in materia.

La novità principale è contenuta nell'art. 5 che ha introdotto all'art. 11 dell'originario D.Lgs. 192/2005, il comma 1-bis il quale sancisce che, in assenza delle "Linee Guida Nazionali" e fino alla loro emanazione, l'"Attestazione di certificazione energetica" è sostituita - a tutti gli effetti - dall'"Attestazione di qualificazione energetica", documento, questo, introdotto non solo con funzioni temporaneamente sostitutive rispetto all'Attestato di certificazione energetica, ma altresì con funzioni aggiuntive e diverse (cfr. art. 8, comma 2 del D.Lgs. 192/2005 come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. 311/2006) rispetto a quello.

In secondo luogo, come già sopra accennato, l'art. 2 del D.Lgs. 311/2006, modificando il comma 3 dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, prevede, (con effetto a partire dall'entrata in vigore del Decr. Lgs. 311/2006, e cioè a partire dal 2 febbraio 2007) l'obbligo di allegazione della certificazione

energetica, non più soltanto agli atti di compravendita, ma altresì a tutti gli atti di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso.

Infine, per effetto dell'aggiunta, ad opera dell'art. 2 del D.Lgs. 311/2006, dei commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, gli obblighi di dotazione della certificazione energetica e di allegazione della stessa agli atti di trasferimento a titolo oneroso viene estesa ad una serie di altre tipologie di immobili anche in funzione di un calendario temporale che prevede una serie di date successive a partire dalle quali gli obblighi stessi vanno inderogabilmente applicati.

L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA E ...

In relazione all'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.C.E.), al di là della sua funzione e delle linee contenutistiche generali stabilite dall'art. 6, comma 6 del D.Lgs. 192/2005, poco è dato sapere, sia in relazione ai suoi esatti contenuti formali, sia in relazione alle esatte modalità di richiesta e di rilascio, data la persistente latitanza di quei Decreti Presidenziali attuativi e di quelle cosiddette "Linee Guida Nazionali" che dovrebbero provvedere a determinare metodologie di calcolo nonché criteri di redazione e requisiti professionali richiesti ai professionisti abilitati al rilascio dello stesso.

Esso, in analogia alla certificazione di agibilità (la cui mancanza, però, contrariamente alla certificazione energetica, non è di ostacolo alla circolazione degli immobili) deve essere richiesto:

a) per gli edifici di nuova realizzazione e per quelli che sono stati oggetto di opere di ristrutturazione o di demolizione e successiva ricostruzione (tra quelle considerate dall'art. 3, comma 2, lett. a) a cura del costruttore (art. 6, comma 1 D.Lgs. 192/2005);

b) per gli edifici già esistenti (a partire dalle diverse date, previste dal comma 1-bis dell'art. 6 introdotto dal D.Lgs. 311/2006, in cui questi edifici dovranno, anch'essi, esserne dotati), a cura del venditore (e, nei casi di locazione, a cura del locatore).

Ciò che va sottolineato è che sicuramente i soggetti abilitati alla redazione e al rilascio di tale documento sono persone (o organismi) estranei alla proprietà (ciò al fine di garantire una reale indipendenza ed oggettività nell'elaborazione della certificazione), che abbiano maturato una particolare esperienza tecnica nell'ambito dell'edilizia e della impiantistica (ingegneri, architetti, geometri, periti bioclimatici, etc.).

... L'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Diverso dall'"Attestato di certificazione energetica" è l'"ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA" (A.Q.E.). E qui bisogna chiarire che, in effetti, il D.Lgs. 311/2006 ha

introdotto questo nuovo documento attribuendo allo stesso una molteplicità di funzioni:

A) la funzione temporaneamente sostitutiva rispetto all'A.C.E. (funzione prevista dal comma 1-bis dell'art. 11 introdotto dall'art. 5 del D.Lgs. 311/2006);

B) la funzione di accompagnamento alla documentazione di fine lavori (funzione prevista dall'art. 8, comma 2, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 311/2006);

C) la funzione di "preparazione" del rilascio dell'A.C.E. al fine di semplificarne la consegna (funzione prevista dall'Allegato 1, paragrafo 2 del D.Lgs. 192/2005 come integrato dal D.Lgs. 311/2006).

L' A.Q.E. si caratterizza, in tutti i casi, diversamente dall'A.C.E., per la predisposizione "di parte". Esso, infatti, è redatto e rilasciato, non da organismi terzi rispetto alla proprietà ma, a richiesta e a cura della proprietà, da un professionista privato qualificato, (normalmente sarebbe naturale farlo redigere dal progettista dell'edificio e degli impianti) che lo predispone per conto e nell'interesse del costruttore e che poi cura di farlo asseverare dal direttore dei lavori (ex art. 8, comma 2 in relazione all'art. 15, comma 4).

LA FUNZIONE DELLA ASSEVERAZIONE E LA SUA FORMA

La funzione della asseverazione è essenzialmente quella di confermare la correttezza dell'attestato e la veridicità di quanto in esso riportato. In relazione ad essa va qui sottolineato che, ferma restando comunque la responsabilità di chi emette la dichiarazione di asseverazione anche in relazione al disposto sanzionatorio di cui all'art. 15, comma 4 D.Lgs 192/2005, tale asseverazione non richiede formule particolari. A queste conclusioni si giunge tenendo conto che, da un lato, le disposizioni vigenti in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 445/2000 (in particolare gli artt. 33 e seguenti), nell'intento di applicare la più ampia semplificazione in materia, sembrano aver disposto un principio generale per cui forme e modalità documentative particolari, ove volute, devono essere espressamente richieste dalla legge. Dall'altro lato, bisogna considerare che la funzione della asseverazione non è quella di attribuire una qualche pubblica fede a quanto attestato e, pertanto, prescinde dal rispetto della forma del giuramento documentato con verbale notarile, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 1666/1937. Perciò, in mancanza di alcuna esplicita richiesta di ricorso a particolari modalità o forme di asseverazione che, altrimenti, avrebbero dovuto, per l'appunto, essere espressamente richiamate, vige senz'altro il principio della libertà delle forme.

I CONTENUTI DELL'A.Q.E.

Non esiste, nel corpo del D.Lgs. 311/2006 alcuna previsione di schema contenutistico dell'A.Q.E. e l'unico schema cui sarebbe

possibile fare riferimento è quello da utilizzare a fini fiscali (in sostituzione dell'A.C.E. richiesto a tal fine dal comma 1-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 introdotto dal D.Lgs. 311/2006) per godere, in particolare, delle agevolazioni previste dall'ultima legge finanziaria (5). Si tratta dello schema indicato dall'art. 5, comma 2 del Decreto del Ministero delle Finanze 19 febbraio 2007 riprodotto nell'allegato "A" a detto D.M.

La diversità delle funzioni dell'A.Q.E. soprarichiamate esigerebbe, invero, schemi contenutistici non del tutto omogenei.

L' A.Q.E. IN FUNZIONE SOSTITUTIVA DELL' A.C.E.

Infatti quando l'A.Q.E. venisse predisposto per ottemperare alla funzione sub "A" (funzione sostitutiva dell'A.C.E.), esso sarebbe chiamato a svolgere, in analogia all'A.C.E., la funzione meramente informativa delle prestazioni energetiche effettive relative all'unità immobiliare considerata ed i consigli inerenti gli eventuali interventi di miglioramento. In tal caso, poi, dovendo essere predisposto (ed allegato ai relativi atti di trasferimento), non solo per le unità immobiliari di nuova realizzazione o oggetto di ristrutturazione (ai sensi dell'art. 6, comma 1 del D.Lgs. 192/2005), ma anche (per effetto dei nuovi commi 1-bis, 1-ter ed 1-quater aggiunti al vecchio art. 6 del D.Lgs. 192/2005) in taluni casi, per le unità immobiliari vecchie, non esistendo, per queste ultime, un direttore dei lavori cui fare riferimento, l'A.Q.E. non potrebbe essere oggetto di asseverazione da parte di alcuno.

Esso, in analogia a quanto disposto per la certificazione energetica dovrà indicare:

- 1) la classe di appartenenza dell'edificio in una scala di valori che va dalla classe "A" (basso consumo) fino alla classe "G" (alto consumo) in base al fabbisogno di calore dell'immobile e al fabbisogno di energia per uso termico; il tutto rapportato ai valori di riferimento previsti dalla legge;
- 2) la tipologia dell'immobile;
- 3) la data di costruzione o di ristrutturazione con indicazione del tecnico progettista;
- 4) i dati volumetrici e di superficie dell'immobile;
- 5) la struttura edilizia con esatta specificazione del tipo di superficie che costituisce l'involucro esterno perimetrale (compresi gli infissi) e la struttura delle coperture;
- 6) le caratteristiche degli impianti termici;
- 7) il rendimento degli impianti termici;
- 8) gli eventuali consigli ed osservazioni per attuare un miglioramento energetico ed un possibile passaggio di classe.

L'attestato di qualificazione energetica deve evidenziare inoltre in maniera chiara che esso non costituisce "Attestazione di certificazione energetica".

Tale A.Q.E. è quello che va allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 6, comma 3, in originale o in copia autentica.

Da ultimo va ricordato che, in ordine a tale funzione sostitutiva svolta dall'A.Q.E. rispetto all'A.C.E., l'art. 11 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art. 5, comma 1-bis del D.Lgs. 311/2006, prevede la possibilità che l'"Attestato di qualificazione energetica" sia rilasciato, attraverso apposita procedura amministrativa, direttamente dal Comune competente per territorio (in base all'ubicazione degli immobili), ma solo per i Comuni che si siano dotati di un proprio regolamento per la certificazione energetica antecedente la data dell'otto ottobre 2005.

L' A.Q.E. IN FUNZIONE DI COMPLETAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE DI FINE LAVORI

Diversa è la funzione che istituzionalmente è riservata all'A.Q.E. dal nuovo comma 2 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 311/2006 e che è una funzione che l'A.Q.E. conserverà comunque, anche quando sarà possibile finalmente disporre dell' A.C.E.

In tal caso l' A.Q.E. svolge essenzialmente, non una funzione informativa, ma una funzione di controllo relativamente alla esatta conformità dei lavori edili e di impiantistica rispetto ai progetti di cui alla richiesta dei permessi abilitativi o alla presentazione delle D.I.A. in relazione agli immobili che, o siano di nuova realizzazione, o abbiano subito interventi tra quelli considerati dall'art. 3, comma 2, lett. a) e che, pertanto, necessitano di una comunicazione di fine lavori funzionalizzata anche al successivo rilascio della certificazione di agibilità. La mancanza dell'A.Q.E. rende inefficace la dichiarazione di fine lavori, con conseguente sostanziale mancanza di valore della certificazione di agibilità eventualmente rilasciata.

Il documento, predisposto dal progettista e regolarmente asseverato dal direttore dei lavori, deve essere presentato al Comune, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori ed ha un contenuto specifico (non necessariamente del tutto analogo a quello che ha l'A.Q.E. quando prodotto in funzione sostitutiva dell'A.C.E.) funzionalizzato essenzialmente a comprovare che i dati tecnici degli impianti (a tal fine essendo rilevanti anche gli impianti di illuminazione e di servizio artificiali) siano conformi a quelli da progetto.

L' A.Q.E. IN FUNZIONE "PREPARATORIA" DELL' A.C.E.

Infine l' A.Q.E. potrà svolgere un altro compito, ovviamente procrastinato, attualmente, al momento in cui, a seguito dell'emanazione delle norme attuative, sarà possibile il rilascio dell'A.C.E.: quello preparatorio e strumentale al rilascio dell'A.C.E. che permetta, dunque, una certa semplificazione nella procedura di rilascio dell'A.C.E. ma che, ai fini notarili, resta del tutto ininfluenza, sia sotto

l'aspetto dell'obbligo di allegazione (in quanto a quel tempo saremo obbligati ad allegare l'A.C.E.), sia sotto l'aspetto della efficacia del fine-lavori (in quanto ciò che dovremmo controllare è che vi sia stata la predisposizione di un A.Q.E., non in funzione preparatoria rispetto al rilascio dell'A.C.E. ma in funzione necessariamente accompagnatoria alla documentazione presentata per il fine-lavori).

CONCLUSIONI

In definitiva, potremmo trovarci al cospetto di varie tipologie di A.Q.E., aventi tutti una funzione diversa e quindi con scopi diversi, ma quello che dovrà essere allegato all'atto, per l'esatto rispetto dello spirito della norma, certamente non dovrà essere l'A.Q.E. predisposto a fini fiscali secondo le disposizioni di cui all'art. 5, comma 2 del Decreto del Ministero delle Finanze 19 febbraio 2007 riprodotto nell'allegato "A" a detto D.M. (l'unico, peraltro, del quale *paradossalmente* disponiamo di uno schema contenutistico) in quanto destinato a fini precisi che non sono quelli "informativi" connaturati all'A.Q.E. in funzione sostitutiva dell'A.C.E. Ma non dovrebbe essere neppure l'A.Q.E. predisposto per le finalità di regolarizzazione della documentazione di fine-lavori che, come abbiamo detto, svolge una funzione di mero controllo dell'esatta osservanza, nella realizzazione del manufatto, di tutti gli elementi di progetto; anche se, stante la maggiore rispondenza di quest'ultima tipologia a quella prevista per l'A.Q.E. in funzione sostitutiva dell'A.C.E., in tal caso potremmo essere maggiormente possibilisti.

LE NOVITA' DEL D.LGS. 311/2006 RELATIVE ALLA TIPOLOGIA DI ATTI PER I QUALI VIGE L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE

Quanto agli atti per i quali vige l'obbligo di allegazione, ad una prima stesura della norma, contenuta nel testo originario del D.Lgs. 192/2005, che sanciva tale obbligo con riferimento esclusivo alle "compravendite", oggi il testo aggiornato, a seguito del D.Lgs. 311/2006, obbliga all'allegazione in tutti i casi di trasferimento immobiliare a titolo oneroso. Vi rientrano, quindi, senz'altro la permuta (anche per il richiamo codicistico che in tale materia è effettuato alle norme compatibili sulla compravendita); al conferimento in società, alla datio in solutum, alla cessione di beni ai creditori, alle assegnazioni ai soci in sede di liquidazione; e, comunque, a tutte le altre ipotesi che prevedono l'immissione del bene nel mercato immobiliare e la sua successiva commercializzazione. In relazione al diritto oggetto dell'atto, il legislatore ha taciuto, ma sembra plausibile che il trasferimento a titolo oneroso che obbliga all'allegazione può essere qualsiasi trasferimento di diritti reali di godimento (non solo della proprietà) che determinano una sollecitazione del mercato immobiliare.

Stante lo specifico riferimento agli atti di trasferimento e,

dunque, agli atti dispositivi di diritti, è da escludere l'applicabilità dell'obbligo al contratto preliminare che, pur potendo, nella sua eventuale fase patologica della sentenza costitutiva di esecuzione in forma specifica, determinare trasferimento coattivo di diritti, in realtà, in relazione alla sua specifica natura, non ha funzione ed effetti traslativi. Al pari è da escludere tale obbligo di allegazione alle divisioni stante la natura normalmente dichiarativa delle stesse, salvo, probabilmente il caso di presenza di conguagli, talmente sproporzionati rispetto alle quote attribuite da determinare, al di là di problematiche fiscali, attribuzioni di diritti in funzione sostanzialmente costitutiva.

**IL NUOVO ELENCO DI CASI PER I QUALI VIGE L'OBLIGO DI
DOTAZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E DI
ALLEGAZIONE DELLA STESSA AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI
IMMOBILI A SEGUITO DEL D.LGS. 311/2006**

L'art. 6, comma terzo del D.Lgs 192/2005, come integrato dall'art. 2 del D.Lgs. 311/2006, pone l'obbligo di allegazione della certificazione energetica agli atti "di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater [...]"

La non felicissima dizione letterale della norma potrebbe, ad una prima lettura, trarre in inganno.

In primo luogo, e questa è l'obiezione più elementare e più facilmente superabile, si potrebbe asserire che, essendo previsto l'obbligo di allegazione soltanto per gli edifici (o loro parti) che siano già dotati di attestato di certificazione energetica, poiché la norma sulla certificazione energetica, per i motivi sopra richiamati, è rimasta lettera morta, ad oggi non esistono edifici (o loro parti) dotati di "Attestazione di certificazione energetica". Pertanto il richiamo agli edifici "che ne siano già dotati" escluderebbe, per il momento, qualsiasi obbligo di allegazione. Tale interpretazione è, alla luce del D.Lgs. 311/2006, assolutamente da rigettare stante che la funzione attribuita oggi all' "Attestato di qualificazione energetica", è generalmente sostitutiva di tutte le funzioni originariamente riservate all' "Attestato di certificazione energetica", ed in primo luogo a quella della allegazione agli atti di trasferimento.

In secondo luogo si è detto che, se è vero che il comma 3 prevede l'obbligo di allegazione sia nel caso di trasferimento di interi edifici che di singole unità immobiliari, è altrettanto vero che il comma 1 fa riferimento, quanto all'obbligo di dotazione, solo ad edifici e non a singole unità immobiliari che, invece, (ai sensi del successivo comma 1-bis, lettera "c") dovrebbero esserne dotate solo a partire dal 1° luglio 2009. Cosicché l'inciso "già dotati di attestato di certificazione energetica" servirebbe, appunto, ad

escludere l'applicazione dell'obbligo di allegazione, per il momento, nel caso di atti dispositivi di singole unità immobiliari che siano ricadenti nell'ambito del comma 1 che, invece, dovrebbero essere dotate di certificazione energetica solo a partire dal 1° luglio 2009. Questa tesi non è condivisibile. Infatti, il legislatore, quanto all'obbligo di dotazione, ha fatto una netta distinzione tra gli immobili di "nuova costruzione" (o soggetti ad opere di "ristrutturazione integrale" o di "demolizione e ricostruzione"), da un lato (prese in considerazione dal comma 1), ed altre tipologie immobiliari che possiamo definire "vecchie" in quanto non ricadenti in nessuna delle ipotesi contemplate dal comma 1. Orbene, a condividere la tesi che qui si contesta, si dovrebbe giungere all'assurdo per il quale, mentre per le singole unità immobiliari "vecchie" (come tali non ricadenti nel campo di applicazione del comma 1) sorgerebbe l'obbligo di dotazione e quindi di allegazione a partire dal 1° luglio 2009, per le singole unità immobiliari cd. "nuove" (quelle contemplate dal campo di applicazione del comma 1) l'obbligo di allegazione non scatterebbe mai in quanto il riferimento letterale all'obbligo di dotazione della certificazione energetica delle singole unità immobiliari "nuove" non è in alcun modo rintracciabile nell'ambito del comma 1.

Infine si è sostenuto che, non essendo specificamente sanzionata la mancata osservanza dell'obbligo di dotazione di certificazione energetica previsto dall'art. 6, tutte le volte in cui, per i più svariati motivi, l'edificio o la sua singola porzione, mancasse dell' "Attestato di certificazione energetica" (oggi "Attestato di qualificazione energetica") l'atto sarebbe comunque ricevibile, pur in assenza di allegazione del relativo certificato. Nemmeno questa interpretazione è condivisibile in quanto, se la si accettasse, verrebbe irrimediabilmente compromessa la finalità stessa che la legge ricollega a tale allegazione, che è sì quella di fornire all'acquirente una chiara rappresentazione documentale delle prestazioni energetiche dell'immobile che sta per acquistare, ma è - ancor prima - quella di controllare il puntuale adempimento, da parte del venditore, dell'obbligo di dotazione. In poche parole se da un lato la legge non ha direttamente sanzionato la mancata dotazione della certificazione energetica, ha però previsto, dall'altro lato, una norma che rende incommerciabili gli immobili che non ne siano dotati. Sicché si può dire che l'obbligo di dotazione della certificazione energetica ed l'obbligo di allegazione della stessa agli atti di trasferimento, viaggiano su binari paralleli ed i presupposti in presenza dei quali vige l'obbligo di allegazione agli atti di trasferimento sono i medesimi per i quali sorge l'obbligo di dotazione. Letto in questa ottica, l'inciso soprarichiamato contenuto nel comma 3 dell'art. 6 ("già dotati di attestato di certificazione

energetica"), serve dunque esclusivamente a richiamare la diversa gradualità temporale con la quale, obbligo di dotazione della certificazione ed obbligo di allegazione della stessa agli atti, dovrà essere applicato.

L'obbligo di dotare gli edifici della certificazione energetica e quindi l'obbligo di allegare la stessa agli atti di trasferimento a titolo oneroso degli stessi (o di loro parti) è testualmente previsto, a seguito della integrazione del D.Lgs. 192/2005 ad opera del D.Lgs. 311/2006 per i seguenti casi:

A)- edifici di nuova costruzione (ossia realizzati con permesso di costruire richiesto o D.I.A. presentata in data successiva al giorno 8 ottobre 2005) o singole unità immobiliari facenti parte degli stessi (art. 6 comma 3 in riferimento al comma 1);

B)- edifici, di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (o singole unità immobiliari facenti parte di edifici della suddetta superficie utile) che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale degli elementi costituenti l'involucro o che siano stati oggetto di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1 e all'art. 3, comma 2, lett. a) [ciò significa che se la singola unità immobiliare facesse parte di un edificio che, sebbene abbia subito i suddetti tipi di intervento, fosse di superficie inferiore a 1000 metri quadrati, l'obbligo della certificazione energetica verrebbe meno];

C)- edifici di qualunque grandezza, vecchi o nuovi, o loro singole unità immobiliari, che siano stati oggetto di interventi di miglioramento energetico per i quali interventi si intenda accedere (o si sia acceduto) ad incentivi ed agevolazioni fiscalmente all'uopo previsti (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-ter)

D)- A PARTIRE DAL 1° LUGLIO 2007: edifici pubblici dotati di A.C.E. (oggi di A.Q.E.) in dipendenza della stipulazione di un contratto (nuovo o rinnovato) relativo alla gestione di impianti termici o di climatizzazione (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-quater);

E)- A PARTIRE DAL 1° LUGLIO 2007: edifici (vecchi o nuovi) di superficie utile complessiva superiore a 1000 metri quadrati, quando venga alienato a titolo oneroso l'intero edificio (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono) [per esempio: una villa di dimensioni superiori a 1000 metri quadrati richiede la certificazione energetica, ma la vendita di una singola unità immobiliare facente parte di un edificio superiore a 1000 metri quadrati non richiede certificazione energetica] (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-bis lett. a));

F)- A PARTIRE DAL 1° LUGLIO 2008: edifici (vecchi o nuovi) di superficie utile complessiva fino a 1000 metri quadrati quando

venga alienato a titolo oneroso l'intero edificio (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono) [in tal caso quindi l'alienazione di una singola villetta che, come tale, costituisce edificio autonomo, di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, richiede la certificazione energetica] (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-bis, lett. b));

G)- A PARTIRE DAL GIORNO 1 LUGLIO 2009: tutti gli edifici (vecchi e nuovi) o le singole unità immobiliari di qualunque superficie utile.

Data la rilevanza, da ultimo assunta, della metratura, vale la pena spendere qualche cenno su che cosa deve essere considerato ai fini del raggiungimento o del mancato raggiungimento del limite di misura considerato dalla norma (i famigerati 1000 metri quadrati). La norma parla di "superficie utile" e non vi è alcun altro riferimento nell'ambito della legislazione energetica in commento che possa valere a meglio definirne il concetto. E', però, possibile trovare un riferimento più concreto nell'Allegato "A" al Decreto del Ministero delle Finanze 19 febbraio 2007, dettato in materia di agevolazioni fiscali nel campo degli interventi energetici, dove per "superficie utile" si intende la superficie netta calpestabile. Ma ciò non è ancora sufficiente perché resta il dubbio se nella considerazione di tale superficie vada ricompresa anche la superficie delle pertinenze, quali autorimesse, cantine, cortili, portici, scale comuni, etc...

Ad avviso di chi scrive, è a tal fine opportuno partire dalla definizione di "edificio" rilevante ai fini energetici, quale contenuta nell'art. 2 del D.Lgs. 192/2005. Qui si parla di "edificio" come l'insieme delle strutture edilizie esterne delimitanti uno spazio di volume definito e delle strutture interne che delimitano e ripartiscono detto volume. La dizione definitoria è già sufficiente, dunque, per escludere dal novero delle superfici rilevanti, gli spazi esterni non delimitati da un involucro (quali cortili, giardini, aiuole, etc.). Dipoi, per quanto attiene alle superfici che non facciano parte di quella tipologia per la quale la certificazione energetica assume rilevanza (cantine, autorimesse, ripostigli, depositi, etc.) la loro assunzione nel computo della superficie utile rilevante a fini energetici è, per ciò stesso, da escludere. E quindi il concetto di superficie utile va verificata al netto degli spazi che non facciano parte di quella specifica tipologia per la quale la certificazione energetica è richiesta.

* * *

I NUOVI INTERVENTI REGIONALI NELLA MATERIA

PREMESSE

Nel panorama legislativo fin qui considerato si è innestato un

ulteriore intervento da parte di alcune regioni che modifica, non poco, alcune conclusioni cui siamo giunti.

Va subito detto che lo stesso decreto 192/2005 chiama in causa le regioni essenzialmente in due norme: nell'art. 17 (cd. clausola di cedevolezza) ove si conferisce alle sole regioni e province autonome di Trento e Bolzano il compito di istituire un sistema di norme attuative delle disposizioni di cui al decreto 192/2005; e all'articolo 9 il cui comma 1 reca un'anticipazione di ciò che la suddetta "clausola di cedevolezza" poi svolge in maniera più organica; ed il cui comma 3-bis conferisce a tutte le regioni e alle province autonome il compito di predisporre (entro il 31.12.2008) un programma di sensibilizzazione nonché di riqualificazione energetica del parco immobiliare sviluppando, tra gli altri aspetti, l'applicazione di un sistema di certificazione energetica coerente con i principi generali del Decreto legislativo (art. 9, comma 3-bis). Ora, se la "clausola di cedevolezza" si riferisse a tutte le regioni (e non alle sole regioni e province autonome come la stessa norma esplicita), come sostenuto da taluno sulla base dell'accertata competenza concorrente della legislazione regionale in materia di tutela della salute e dell'ambiente, significherebbe togliere significato alle norme di attuazione sancite dal D.Lgs. 192/2005 all'art. 4, comma 1 e all'art. 6, comma 9 e fors'anche togliere rilevanza a tutto il decreto nazionale, visto che, sulla certificazione energetica avrebbero dovuto direttamente provvedere le singole regioni, in attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE.

L'impressione che si ricava da una prima lettura degli interventi regionali fin qui conosciuti (Piemonte e Lombardia) è che tali interventi si siano spinti ben oltre rispetto a quanto previsto dalla "delega" contenuta nel D.Lgs. Si tratta, invero, di sensazioni per così dire "epidermiche", che avrebbero bisogno, certo, di ben altri supporti di natura costituzionalistica ed amministrativa che qui non si ha né la competenza, né la capacità di affrontare. Tuttavia, pur da profano della materia, sembra che le regioni abbiano avocato a sé il potere di predisporre ciò che le norme attuative nazionali, richiamate dall'art. 4, comma 1 (i D.P.R. attuativi per l'adozione dei criteri generali inerenti le metodologie di calcolo della prestazione energetica) e dall'articolo 6, comma 9 (le cd. "Linee Guida Nazionali"), non ancora emanate, avrebbero dovuto stabilire, laddove l'intervento regionale sembrerebbe dovesse essere limitato ad un intervento, come dire, "di contorno", funzionalizzato, non alla predisposizione di un sistema di certificazione energetica (il che non sembrava, appunto, essere compito delegato e delegabile alle regioni), sibbene un sistema di norme che servisse a sensibilizzare le persone e a riqualificare, a livello energetico, il parco immobiliare sviluppando l'applicazione

(ma non la creazione!), in coerenza con le norme del decreto nazionale, della certificazione energetica. E dunque ciò che si richiedeva alle regioni era forse, più limitatamente, il compito di predisporre, "programmi" e "sistemi" costituiti da - ad esempio - norme preventive, norme di controllo, norme sanzionatorie, gravitanti sulla effettiva applicazione del sistema di certificazione previsto dal decreto nazionale e dai decreti (nazionali) attuativi e che quindi facessero da "contorno" al sistema di certificazione predisposto a livello istituzionale con norme statali senza diventare sostitutivi di quello.

L'altra sensazione che si ricava è che lo strumento utilizzato, quello della delibera di Giunta, non sia proprio lo strumento comunque più adatto alle previsioni di delega previste dal decreto, posto che una delibera di Giunta rappresenta, pur sempre, un atto amministrativo non adatto a raggiungere gli effetti normativi che, probabilmente, il decreto avrebbe voluto riservare agli interventi regionali. In ciò una cosa è di lapalissiana evidenza: l'intervento regionale, a prescindere dalle problematiche di conflittualità e di prevalenze di norme di diversa fonte, non può - allo stato attuale - derogare ad una norma statale, semplicemente per il fatto che esso non ha prodotto "norme legislative" poiché una delibera di Giunta non può acquisire certamente l'essenza di legge. Ed è quindi, peraltro, escluso, almeno sotto questo aspetto (a prescindere cioè dalla considerazione dell'ampiezza della "delega" a favore delle regioni contenuta nella norma nazionale), che l'intervento regionale possa considerarsi sostitutivo dei D.P.R. di cui all'art. 4, primo comma, o delle "Linee guida nazionali" [e non "regionali"] invocate dall'art. 6, nono comma.

LA NORMA CHE RIGUARDA GLI ATTI NOTARILI

Poste queste personalissime premesse di massima, vediamo di affrontare più da vicino le novità, andando a considerare essenzialmente la Delibera di Giunta della Regione Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018.

L'articolo 6 della citata delibera regionale è sicuramente di complessa interpretazione. Anzitutto essa pone una distinzione di fondo tra "edifici nuovi" o che siano stati oggetto di ristrutturazione (art. 6.1) ed "edifici vecchi" (art. 6.2). Entrambe le definizioni si discostano dagli analoghi concetti presenti nel D.Lgs. 192/2005. Se ne discostano, sia per gli elementi temporali considerati, per cui diventano rilevanti gli interventi edilizi abilitati sulla base di un permesso di costruire o di una D.I.A. rispettivamente richiesto o presentata in data successiva al giorno 1 settembre 2007 (laddove per il D.Lgs. 192/2005 la data di riferimento per la "novità" dell'edificio era quella del giorno 8 ottobre 2005). ma se ne discostano anche per l'aspetto concettuale dell'intervento di ristrutturazione. Infatti, per "edificio

ristrutturato" si intende ora l'edificio che abbia subito interventi di "ristrutturazione" o di "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria" o di "ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito". Ciò che si evince dalla disposizione in discorso è che, mentre il concetto di "demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria" ricalca l'analogo concetto già presente nel D.Lgs. 192/2005, la "ristrutturazione" viene concepita senza alcuna specificazione ulteriore, sicché verrebbe da ritenere che non esista più, perché la ristrutturazione sia considerata *energeticamente rilevante*, il limite, disposto dall'art. 3, comma 2, lett. a) n. 1 del D.Lgs. 192/2005, per il quale la stessa dovesse riguardare l'integralità dell'involucro esterno. Di più: assume una sua specifica rilevanza anche la ristrutturazione che coinvolge la sola superficie disperdente dell'edificio (ad esempio sostituzione degli infissi esterni) quando essa coinvolga più del 25% di tale superficie. Di conseguenza, per quanto sin qui enunciato, rimane residualmente modificata anche l'accezione di "edificio esistente".

La norma si caratterizza, poi, per una ulteriore novità. Dalla lettura globale dell'articolo 6, si evince che la disposizione regionale opera una distinzione, sia pure solo formale, tra "obbligo di dotazione" ed "obbligo di allegazione" (dell'Attestato di certificazione energetica), sussumendo entrambi i concetti sotto l'unico denominatore definito "obbligo della certificazione energetica", laddove il D.Lgs. nazionale, come abbiamo sopra accennato, sembrerebbe porre l'obbligo di dotazione e l'obbligo di allegazione su due binari paralleli. E questo è l'unico modo di leggere il significato del punto 6.3, senza incorrere nell'aberrante equivoco che, a partire dal 1 settembre 2007, tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari richiedano l'allegazione dell'A.C.E.

Mi spiego meglio. La disposizione dell'art. 6.3 ("Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all'atto di trasferimento a titolo oneroso.") non va letta come norma di chiusura, ma come principio generale, teso ad evidenziare l'esistenza dell'obbligo di allegazione ma pur sempre alla stregua della casistica indicata dai punti 6.1 e 6.2.

Sicché:

PER GLI EDIFICI ESISTENTI:

- la disposizione dell'art. 6.2 lettera a) prevede che, a partire dal giorno 1 settembre 2007, tutti gli edifici vengano dotati dell'A.C.E. ma solo qualora l'edificio debba costituire

oggetto di atto di trasferimento a titolo oneroso nella sua interezza **(ma indipendentemente dalla sua estensione, anche inferiore ai fatidici 1000 metri quadrati)**, con la precisazione che, se l'edificio è costituito da singole unità termoautonome, l'A.C.E. non sarà unico ma dovrà riguardare le singole unità immobiliari (un A.C.E. per ciascuna unità termoautonoma). In altre parole l'obbligo di dotazione dell'A.C.E. sorge, per gli edifici esistenti, solo nel momento in cui gli stessi debbano essere alienati a titolo oneroso nella loro interezza. Non c'è alcun obbligo di dotazione dell'A.C.E. quando l'edificio esistente che debba essere alienato non è costituito da un intero immobile nella sua completezza, ma da una singola unità immobiliare. L'obbligo di allegazione all'atto di trasferimento a titolo oneroso, non sorge direttamente dall'art. 6.2, lettera a) ma solo mettendo in correlazione tale disposizione con quella dell'art. 6.3 per cui: A PARTIRE DAL GIORNO 1 SETTEMBRE 2007 gli edifici che debbano essere alienati a titolo oneroso nella loro interezza devono essere dotati dell'A.C.E. e l'atto di trasferimento a titolo oneroso, quando riguardi tutto l'immobile, deve avere allegato un A.C.E. complessivo di tutto l'immobile se le singole unità che lo compongono non sono termoautonome, ovvero tanti A.C.E. quante sono le singole unità immobiliari che lo compongono se ciascuna di esse sia termoautonoma;

- la disposizione dell'art. 6.2 lettera b) prevede che, a partire dal giorno 1 settembre 2007, tutti gli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, purché abbiano una superficie utile superiore a metri quadrati 1000, vengano dotati di A.C.E. Ovviamente, mettendo in correlazione tale disposizione con quella dell'art. 6.3, si evince che nel caso di trasferimento a titolo oneroso di tale tipologia di edificio, l'A.C.E. va allegato all'atto di trasferimento;

- la disposizione dell'art. 6.2 lettera c) prevede che, a partire dal giorno 1 settembre 2007, gli edifici o le singole unità immobiliari per le quali si sia acceduto ad incentivi o a sgravi fiscali per spese sostenute per il miglioramento energetico, siano dotati, a tale scopo dell'A.C.E. (la norma ricalca quasi pedissequamente l'art. 6, comma 1-ter del D.Lgs. 192/2005). Ovviamente, mettendo in correlazione tale disposizione con quella dell'art. 6.3, si evince che nel caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici, o singole unità immobiliari, che siano stati oggetto di tali tipi di intervento, l'A.C.E. va allegato all'atto di trasferimento;

- la disposizione dell'art. 6.2 lettera d) prevede che, a partire dal giorno 1 gennaio 2008, gli edifici pubblici o privati per i quali siano stati stipulati o rinnovati contratti relativi alla gestione di impianti termici o di climatizzazione ("contratti di servizio energia") siano dotati dell'A.C.E. Ovviamente, mettendo in correlazione tale disposizione con quella dell'art. 6.3, si evince che nel caso

di trasferimento a titolo oneroso di tale tipologia di edificio, l'A.C.E. va allegato all'atto di trasferimento;

- la disposizione dell'art. 6.2 lettera e) prevede che, a partire dal giorno 1 luglio 2009, tutte le singole unità immobiliari vengano dotate dell'A.C.E. qualora costituiscano oggetto di atto di trasferimento a titolo oneroso; e l'A.C.E., ai sensi dell'art. 6.3, dovrà essere allegato all'atto di trasferimento;

Mentre:

PER GLI EDIFICI NUOVI O OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE O DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COINVOLGENTE PIU' DEL 25% DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE:

- la disposizione dell'art. 6.1 prevede che tali edifici (interi edifici o singole unità immobiliari) vengano dotati dell'A.C.E. al termine dei lavori. Sicché gli atti di alienazione a titolo oneroso di questi edifici, una volta terminati, vedranno - ai sensi del disposto dell'art. 6.3 - la necessaria allegazione dell'A.C.E. all'atto di trasferimento.

PER GLI EDIFICI OGGETTO DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO CHE DETERMINI UN AUMENTO MAGGIORE AL 20% DI QUELLO ESISTENTE:

- la disposizione dell'art. 6.1, lettere a) e b) prevede che, in tal caso, sia dotato dell'A.C.E.:

1) solo l'ampliamento, se servito da un impianto termico autonomo;

2) tutto l'edificio se l'ampliamento è allacciato all'impianto termico dell'edificio già esistente.

La norma, messa in correlazione con l'art. 6.3, implica l'obbligo di allegazione dell'A.C.E. all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'edificio oggetto di ampliamento, con la differenza che, nel primo caso, dovrà essere allegato l'A.C.E. che riguardi il solo ampliamento e, nel secondo caso, l'A.C.E. che riguardi l'intero edificio.

CONTENUTI DELL'A.C.E. "REGIONALE"

Mentre il D.Lgs. 192/2005 nulla dice circa gli esatti contenuti dell'A.C.E., rinviando a successive norme attuative, l'intervento regionale contiene uno specifico Allegato, l'Allegato C, in cui è riportata una bozza di A.C.E.

Esso dovrà essere sottoscritto da un soggetto certificatore all'uopo abilitato tra coloro che appartengano a determinate categorie professionali stabilite dall'art. 13.2 che dovrà essere del tutto estraneo alla proprietà e alla realizzazione dei lavori e controfirmato dal Comune.

Una particolarità che sembra alquanto importante sottolineare, non foss'altro per la soluzione della diatriba, cui sopra si accennava, tra chi richiederebbe l'A.C.E. anche in presenza di soli impianti di illuminazione e chi, invece, afferma che in tal caso non vi sarebbe spazio per l'A.C.E., è che l'intervento regionale, quanto agli utilizzi di energia riportati sull'A.C.E., non fa alcun cenno agli impianti di

illuminazione, ma solo ad impianti termici e a quelli per l'utilizzo di acqua calda a scopi igienico-sanitari.

LE CONSEGUENZE DELLA MANCATA ALLEGAZIONE DELL' A.Q.E. O DELL'

A.C.E. OVE OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA: LA NULLITÀ'

Le disposizioni regionali non prevedono esplicitamente alcuna sanzione per la mancata allegazione dell'A.C.E. né, a mio avviso, avrebbe potuto prevederle. Infatti, nell'ambito della nullità, le pesanti conseguenze correlate a tale sanzione, secondo l'opinione dominante, fanno sì che tale misura sanzionatoria debba essere testualmente prevista ed espressamente sancita da norme di legge statale, essendovi, dunque, in materia una competenza esclusiva dello Stato.

La nullità è infatti prevista esclusivamente dal D.Lgs. 192/2005 il quale all'art. 15, comma 8 dice che: "In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3 [l'obbligo di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso], il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente.".

La norma dunque pone due principi: si tratta di una nullità non parziale, ma totale perché coinvolge l'intero contratto; si tratta di una nullità che può essere azionata solo dall'acquirente, e dunque di una cd. "nullità relativa".

Non è questa la sede adatta, né tantomeno se ne vanta la competenza, per trattare di un argomento così complesso come quello delle diverse categorie delle invalidità negoziali, tuttavia, solo al fine di promuovere una riflessione sull'argomento, vale la pena soffermarci con un breve cenno sulla categoria della nullità relativa prevista dal decreto energetico.

L'ammissibilità della nullità relativa come categoria a se stante rispetto alla nullità negoziale codicisticamente trattata non è del tutto pacifica anche se, da ultimo, sempre più frequenti sono le norme, soprattutto in tema di protezione del contraente debole, che legittimano all'azione di nullità soltanto taluni soggetti nel cui esclusivo interesse è prevista, in tal modo derogando al principio generale, sancito dall'art. 1421 C.C., secondo il quale la nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse. Quindi da taluni si afferma che, non di relatività della nullità si può parlare, ma di relatività della legittimazione attiva all'azione. In altre parole - si sostiene - la categoria della nullità è una ed una soltanto, perché la nullità, una volta riconosciuta, anche quando sia posta nell'interesse soltanto di alcuni soggetti che la possono far valere, determina a tutti gli effetti una invalidità assoluta del contratto ed è accompagnata dalle identiche conseguenze derivanti dalla nullità ordinaria. Ciò sul quale è consentito incidere nella previsione di una causa di nullità da parte del legislatore, e ciò per espressa previsione dello stesso articolo 1421 C.C. (che fa salve le diverse disposizioni di legge), è la

legittimazione all'azione che, per le nullità che non siano preposte alla tutela di un interesse pubblicistico, ma a tutela dell'interesse di alcuno, può essere relativizzata, appunto, in capo ad alcuni soltanto.

Tuttavia la stessa giurisprudenza di Cassazione ha sempre più frequentemente richiamato la categoria concettuale della nullità relativa. Ad esempio, nell'ambito delle conseguenze che il contratto subisce in presenza di clausole vessatorie non specificamente approvate dal contraente debole, accanto ad alcune pronunce che, ritenendo essenziale tale prescrizione formale, tacciono di nullità assoluta il contratto, ve ne sono altre che dichiarano il contratto nullo "relativamente" perché invalidabile ad istanza di colui che non abbia interesse alla conservazione del contratto stesso in presenza di clausole vessatorie dal contraente non conosciute o non conoscibili.

Proprio queste ultime indicazioni giurisprudenziali devono far riflettere sulla necessità di far prevalere la conservazione del contratto quando l'interesse della parte lesa alla conservazione (comunque) del contratto prevalga sul suo stesso interesse ad invalidarlo. In altri termini se la nullità del contratto, quando prevista a tutela di uno specifico interesse di parte, arrecasse al contraente a favore del quale è prevista un danno ancor più grave di quello che allo stesso derivi dal mantenimento del contratto secondo quel "funzionamento" distorto a causa del quale è predisposta la sanzione, non deve esserci spazio per condannare comunque il contraente debole a far valere la nullità.

Il ragionamento "mutatis mutandis" andrebbe applicato alle conseguenze notarili della nullità (in specie in relazione all'applicazione dell'art. 28 L.N. al notaio che abbia ricevuto l'atto colpito da nullità relativa). Se, infatti, alla nullità relativa dovessimo far conseguire l'applicazione inevitabile dell'art. 28, trasformeremmo la nullità relativa riportandola all'alveo di una nullità assoluta che, in quanto potenzialmente azionabile da chiunque ne abbia interesse, autorizza il notaio a ricusare l'atto; laddove, invece, la nullità relativa - una volta che la parte a vantaggio della quale fosse prevista venisse convenientemente avvertita dei propri diritti e delle proprie tutele - viene automaticamente a subire una sorta di sanatoria allorchè essa parte (a tutela della quale è prevista l'azionamento della nullità) dichiarasse la propria volontà di concludere comunque il contratto.

Viceversa, l'applicazione della tesi più rigida, con conseguente rifiuto dell'atto da parte del notaio, potrebbe paradossalmente determinare effetti dannosi al contraente debole ben più gravi di quelli subiti a causa di una mancata documentale rappresentazione delle capacità energetiche dell'edificio acquistato.

**TENTATIVO DI UN QUADRO SINOTTICO DEI CASI IN CUI VIGE
L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TITOLO
ONEROSO**

**(A seguito delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. 311/2006
come integrate con le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/2007)**

1) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (interi immobili o singole unità immobiliari) COSTRUITI CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'8 OTTOBRE 2005 MA FINO ALLA DATA DEL 1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3 in riferimento al comma 1 del D.Lgs. 192/2005);

2) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (interi immobili o singole unità immobiliari) COSTRUITI CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.1 in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

3) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI DI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI (o singole unità immobiliari facenti parte di edifici della suddetta superficie utile) OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI L'INVOLUCRO o OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'8 OTTOBRE 2005 MA FINO ALLA DATA DEL 1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1 e all'art. 3, comma 2, lett. a) D.Lgs. 192/2005);

4) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (o singole unità immobiliari facenti parte di tali edifici) OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE o DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA o DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE SUPERIORE AL 25% o DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO CON VOLUME DELL'AMPLIAMENTO SUPERIORE AL 20% DI QUELLO ESISTENTE CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.1 lettere a) e b) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

5) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI, QUANDO VENGA ALIENATO A TITOLO ONEROSO L'INTERO EDIFICIO (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono):

fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-bis lett. a));

6) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) QUANDO VENGA ALIENATO A TITOLO ONEROSO L'INTERO EDIFICIO (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono):

dopo il giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (con la precisazione che, se l'edificio è costituito da singole unità termoautonome, l'A.C.E. non sarà unico ma dovrà riguardare le singole unità immobiliari (un A.C.E. per ciascuna unità termoautonoma) (art. 6.2, lett. a) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

7) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI DI QUALUNQUE GRANDEZZA, VECCHI O NUOVI (o loro singole unità immobiliari) OGGETTO DI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO PER I QUALI INTERVENTI SI INTENDA ACCEDERE (O SI SIA ACCEDUTO) AD INCENTIVI ED AGEVOLAZIONI:

fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-ter D.Lgs. 192/2005);

dopo il giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. c) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

8) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA DOTATI DI CONTRATTI DI GESTIONE DI IMPIANTI TERMICI O DI CLIMATIZZAZIONE:

fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA; (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-quater del D.Lgs. 192/2005);

9) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA O ADIBITI AD USO PUBBLICO DI SUPERFICIE SUPERIORE A METRI QUADRATI 1000:

a partire dal giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. b) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

10) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA DOTATI DI CONTRATTI DI "SERVIZIO ENERGIA" DI IMPIANTI TERMICI O DI CLIMATIZZAZIONE (indipendentemente dalla loro ampiezza):

a partire dal giorno 1 gennaio 2008: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. d) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

11) Atti aventi ad oggetto: QUALUNQUE EDIFICIO (VECCHIO O NUOVO) O LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI DI QUALUNQUE SUPERFICIE UTILE A PARTIRE DAL GIORNO 1 LUGLIO 2009:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

(art. 6.2, lett. e) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007).

Mentre, per effetto della disposizione di cui all'art. 6.2, lett. a) della D.G.R. 8/2007 perde di efficacia la previsione di cui all'art. 6, comma 1-bis, lett. b del D.Lgs. 192/2005 inerente l'obbligo di allegazione per le alienazioni a titolo oneroso di interi edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, a partire dal giorno 1 luglio 2008.

NOTE:

(1): La D.I.A. cui la norma fa riferimento è quella che comunemente viene definita come "super D.I.A." cioè la D.I.A. contemplata dall'art. 22, terzo comma D.P.R. 380/2001, quella, cioè, prevista per gli interventi di nuova realizzazione la cui procedura è utilizzabile in alternativa alla richiesta del permesso di costruire. Ciò lo si evince, sia pure indirettamente, dal dato letterale della norma del Decreto in esame che pone, appunto, la D.I.A. in termini alternativi al permesso di costruire, tenuto conto che tutti gli altri interventi edilizi "minori" vengono assentiti unicamente tramite D.I.A. e non con il permesso di costruire.

(2): La "ristrutturazione edilizia" è definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del T.U. come l'intervento determinante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente. In tale ambito di interventi sono ricompresi anche le demolizioni e ricostruzioni con la stessa volumetria e sagoma dell'organismo preesistente.

(3): L'art. 64 della Legge Regionale Lombardia n. 12/2005, ha espressamente previsto che il recupero abitativo dei sottotetti possa avvenire, nei Comuni ove lo strumento urbanistico generale vigente sia stato approvato dopo l'entrata in vigore della legge 51/1975, anche attraverso modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e modifica dei piani di inclinazione delle falde del tetto.

(4): In relazione ai descrittori, in particolare, torna a far capolino il concetto di "impianto di illuminazione" solo nell'allegato "B" al decreto, richiamato dall'art. 4, lettera b) che si occupa di quegli elementi che devono essere tenuti in considerazione dagli emanandi D.P.R. al fine di fissare le metodologie di calcolo della prestazione energetica in generale. Non si tratta, tuttavia, di elementi comunque connessi alla certificazione energetica di ogni singolo edificio, ma di elementi che, in generale, vanno presi in considerazione per stabilire le metodologie di calcolo e che, pertanto, non possono, ancora una volta nella loro genericità programmatica - non comprendere anche l'illuminazione artificiale che, lo ribadiamo, assume una sua rilevanza energetica solo nell'ambito del terziario.

(5): I commi da 344 a 348 della legge Finanziaria per il 2007,

in particolare, hanno previsto la detraibilità fino al 55% (in tre quote annuali di pari importo) delle spese sostenute, fino al 31 dicembre 2007, per interventi di riqualificazione energetica in edifici esistenti con importi massimi variabili a seconda del tipo di intervento da un minimo di Euro 30.000,00, fino ad un massimo di Euro 100.000,00.

La detrazione è applicabile sia a vantaggio delle persone fisiche che a vantaggio di soggetti, persone fisiche o giuridiche, esercenti impresa, arte o professione, in relazione ad interventi su immobili già esistenti, siano essi a destinazione residenziale, siano essi strumentali. Il vantaggio fiscale è, poi, riservato non soltanto al soggetto proprietario ma anche al soggetto possessore del bene in base a titolo idoneo ad acquisire un diritto di godimento sul bene stesso (usufruttuario, inquilino, comodatario, utilizzatore in locazione finanziaria). Tali incentivi fiscali si innestano sullo storico filone del bonus del 36%/41% delle ristrutturazioni anche se attraverso una procedura operativa senz'altro semplificata dalla quale resta esclusa, in relazione all'ammodernamento degli impianti termici, solo il caso del passaggio dall'impianto di climatizzazione centralizzato a quello autonomo, ma che, per il resto, prevede un ventaglio di ipotesi tese a coinvolgere il più alto numero di contribuenti alla tutela dell'ambiente.