



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T – P. IVA: 01302980030

La normativa attuativa della Regione Piemonte in materia di certificazione energetica

PREMESSA.....	2
1. EFFETTIVA ENTRATA IN VIGORE DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA REGIONALE PIEMONTESE.....	3
2. OGGETTO DELL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE. ATTESTATI DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE) REDATTI DAL 25 LUGLIO 2009 FINO AL 30 SETTEMBRE 2009 SULLA BASE DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI.....	3
3. OGGETTO DELL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE. ATTESTATI DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE) REDATTI FINO AL 24 LUGLIO 2009.....	4
4. AUTOCERTIFICAZIONE DEL PROPRIETARIO.....	4
5. SOGGETTI ABILITATI AL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	5
6. MODALITÀ DI RILASCIO DELL'ATTESTATO E SUA VALIDAZIONE.....	7
7. UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDOMINIO CON IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO.....	7
8. EDIFICI INAGIBILI. – ALTRE ESCLUSIONI DALL'OBBLIGO DI CERTIFICAZIONE E ALLEGAZIONE.....	8
9. EDIFICI O PORZIONI DI EDIFICIO LOCATI A CANONE VINCOLATO O CONVENZIONATO.....	10
10. CATEGORIE DI TRASFERIMENTI A TITOLO ONEROSO PER I QUALI È RICHIESTA L'ALLEGAZIONE.....	11
11. MODELLO DI ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. ALLEGAZIONE. CONTROLLO NOTARILE.....	11
12. SANZIONI.....	12

Premessa.

Con Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2009, n. 43-11965, pubblicata sul Bollettino Ufficiale - Supplemento n. 4 del 07/08/09 al n. 31 del 06/08/09, in vigore dal 1° ottobre 2009 (per tutti gli edifici, nuovi o già esistenti, anche a seguito delle modifiche apportate dall'art. 32 della legge regionale 6 agosto 2009, n. 22), sono state approvate le norme attuative della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13, in materia di certificazione energetica.

Con tale provvedimento si completa quindi la filiera normativa regionale, nell'ambito della quale va tenuto conto anche della Deliberazione della Giunta Regionale 30 settembre 2008, n. 35-9702 (in B.U.R. 9.10.2008, n. 41, sono state dettate disposizioni attuative in materia di impianti termici ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere h), i), j), k), l), m) ed o), della legge regionale 28 maggio 2007, n. 13¹.

Dalla prima lettura del testo della suddetta Deliberazione sono emersi numerosi dubbi interpretativi, ai quali la Regione ha fornito una risposta con lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721², indirizzata al Comitato notarile interregionale Piemonte e Valle d'Aosta, riservandosi peraltro alcuni approfondimenti³.

Di seguito vengono commentate le singole questioni e le risposte fornite dalla Regione; non senza sottolineare, preliminarmente, che l'interpretazione appare non sempre agevole, in considerazione dei delicati problemi posti dalla necessità di coordinamento con la normativa nazionale. Da un lato, infatti, la clausola di "cedevolezza", contenuta nell'art. 17 del d. lgs. n. 192/2005, prevede l'applicazione delle norme di quest'ultimo decreto, nonché dei decreti applicativi (comprese, quindi, le linee guida nazionali), "*fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione*".

D'altra parte:

1) - il suddetto art. 17 del d. lgs. n. 192/2005 dispone che le regioni sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti, oltre che dall'ordinamento comunitario, dai "*principi fondamentali*" desumibili dal d. lgs. n. 192/2005;

2) - l'art. 18, comma 6, del d. lgs. n. 115/2008 dispone che le disposizioni dell'allegato III al medesimo decreto (che disciplinano in particolare metodologie di calcolo e requisiti dei soggetti abilitati) cessano di applicarsi a partire dal momento in cui le Regioni adottano propri provvedimenti in materia di certificazione energetica, disponendo però nel contempo che le regioni "*adottano misure atte a favorire la coerenza e il graduale ravvicinamento* dei propri provvedimenti con i contenuti dell'allegato III";

3) - allo stesso modo, a norma dell'art. 3, comma 3, del d.m. 26 giugno 2009 (che approva le Linee guida nazionali in materia di certificazione energetica), le Linee guida nazionali cessano di trovare applicazione dal momento dell'entrata in vigore delle

¹ La normativa di riferimento, unitamente ad informazioni di carattere generale sulla normativa piemontese, è reperibile sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/energia/certificazione.htm>.

² La lettera della Regione Piemonte, citata nel testo, è reperibile sul sito <http://www.gaetanopetrelli.it>.

³ Per chiarimenti particolari, è inoltre possibile – come precisato all'indirizzo internet citato alla nota 1 – telefonare al numero verde della Regione Piemonte 800-333444; inoltre gli uffici della Direzione regionale Ambiente - Settore Politiche Energetiche, Via Pomba 29, Torino, sono a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e informazioni (orario 9:30-12:00 dal lunedì al venerdì).

norme attuative regionali; nell'allegato "A" al suddetto decreto si precisa poi che le regioni "provvedono affinché sia assicurata la *coerenza* dei loro provvedimenti con gli elementi essenziali" della certificazione energetica quali risultanti dalle medesime Linee guida nazionali.

Alla luce di quanto sopra, occorre sottolineare che *i provvedimenti attuativi regionali devono essere interpretati – secondo il canone dell'interpretazione conservativa ed adeguatrice, pacificamente applicato dalla giurisprudenza costituzionale e di legittimità – in modo tale da assicurare la "coerenza" delle norme regionali con quelle nazionali*⁴.

1. Effettiva entrata in vigore dell'attestato di certificazione energetica regionale piemontese.

Come sopra chiarito, la D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965 prevede, quale data di entrata in vigore delle disposizioni attuative, il 1° ottobre 2009.

Senonché, al punto 5.1 dell'Allegato alla suddetta Deliberazione, si dispone che "Gli aspetti metodologici e operativi che i certificatori devono osservare in fase di redazione dell'attestato di certificazione energetica sono definiti con apposita determinazione del responsabile della struttura regionale competente", che non risulta essere stata ancora emanata.

La Regione Piemonte, nella lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha anticipato che la suddetta determinazione sarà adottata anteriormente al 1° ottobre 2009, in modo tale, quindi, da far decorrere l'effettiva applicazione della normativa regionale dalla suddetta data. Residua peraltro qualche dubbio sulla bontà di tale interpretazione (che qualifica evidentemente la determinazione stessa come provvedimento amministrativo di natura non regolamentare, mentre è evidente che lo stesso contiene norme "generali ed astratte", la cui natura appare di "atto normativo", piuttosto che di "atto amministrativo"). L'eventuale natura regolamentare comporterebbe l'entrata in vigore solo decorsi quindici giorni dalla pubblicazione della determinazione nel bollettino ufficiale della regione, a norma dell'art. 10 delle disposizioni preliminari al codice civile.

Corre infine l'obbligo di segnalare che l'art. 32 della legge regionale 6 agosto 2009, n. 22, ha abrogato tra l'altro i commi 2 e 3 dell'art. 21 della legge regionale n. 13/2007, che prevedevano diverse decorrenze per i fabbricati nuovi e per quelli esistenti, in ordine all'entrata in vigore delle norme in materia di certificazione energetica. A seguito di tale modifica, quindi, non occorre più distinguere tra edifici nuovi ed esistenti, né aver riguardo alla tipologia di interventi edilizi eseguiti sugli edifici esistenti, ai fini dell'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica.

2. Oggetto dell'obbligo di allegazione. Attestati di certificazione energetica (ACE) redatti dal 25 luglio 2009 fino al 30 settembre 2009 sulla base delle Linee guida nazionali.

In data 25 luglio 2009 è entrato in vigore il d.m. 26 giugno 2009, che ha approvato le Linee guida nazionali in materia di certificazione energetica, le quali rimangono in vigore fino all'entrata in vigore delle norme attuative regionali.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d. lgs. n. 192/2005, l'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1 di detto art. 6, ha una validità

⁴ Per gli ulteriori problemi di coordinamento tra normativa nazionale e regionale, cfr. G. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale e delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in *Notariato*, 2008, p. 82, ed in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio (comunque fino a quando intervenga un intervento di ristrutturazione che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto).

Si è posto pertanto il problema se gli attestati di certificazione energetica, redatti sulla base delle Linee guida nazionali e rilasciati a partire dal 25 luglio 2009 e fino al 30 settembre 2009, siano idonei ai fini dell'adempimento dell'obbligo di allegazione previsto dall'art. 5, comma 2, della legge regionale n. 13/2007. La Regione Piemonte, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha dato risposta positiva a tale quesito.

Da rilevare che – con riferimento alla data di redazione dell'attestato – nessuna disposizione di legge o regolamento richiede la “data certa”, e che quindi fa fede, anche agli effetti della normativa regionale e dell'obbligo di allegazione, la data indicata in calce all'attestato (sotto la responsabilità anche amministrativa ed eventualmente penale del tecnico incaricato, ex art. 20, comma 1, della l.r. n. 13/2007).

Per i contenuti dell'attestato di cui sopra, occorre quindi far riferimento alle suddette Linee guida nazionali (v. il relativo commento nel Prospetto sinottico reperibile sul sito <http://www.gaetanopetrelli.it>).

In particolare, anche con riferimento alle unità immobiliari in condominio con impianto termico centralizzato, deve ritenersi che valgano le prescrizioni contenute nel d.m. 26 giugno 2009, e che quindi, sulla base delle Linee guida nazionali, sia sufficiente un unico attestato che riporti anche il rendimento energetico degli impianti centralizzati.

3. Oggetto dell'obbligo di allegazione. Attestati di qualificazione energetica (AQE) redatti fino al 24 luglio 2009.

Dall'art. 11, commi 1-bis e 1-ter del d. lgs. n. 192/2005 si desume che, trascorsi dodici mesi dalla "emanazione" delle Linee guida nazionali (e quindi a partire dal 26 giugno 2010), l'AQE rilasciato entro il 24 luglio 2009 perderà i propri effetti. Se ne evince, a contrario, che gli AQE rilasciati fino al 24 luglio 2009 potranno essere utilizzati - per l'adempimento degli obblighi di dotazione e consegna agli acquirenti - fino al 26 giugno 2010. Si è posto il problema se tale “valenza sostitutiva” sia da riconoscersi ai suddetti AQE anche ai fini dell'obbligo di allegazione previsto dalla normativa regionale piemontese. La Regione Piemonte, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha dato risposta positiva a tale quesito.

Con riferimento ai problemi della “data certa” e delle unità in condominio, vedasi quanto sopra specificato al punto 2.

4. Inammissibilità di autocertificazione del proprietario.

Ai sensi del paragrafo 9 dell'allegato “A” del D.M. 26 giugno 2009, ai soli fini dell'art. 6, comma 1-bis, del d. lgs. n. 192/2005 (ossia degli obblighi di dotazione e consegna all'acquirente o al locatario), l'attestato di certificazione energetica può essere sostituito da “autodichiarazione” dell'alienante a titolo oneroso, che attesti l'appartenenza alla classe “G”, e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Si tratta di una disposizione di “semplificazione” che, tenuto conto delle finalità informative dell'attestato, rimette al proprietario-venditore la scelta tra la predisposizione dell'attestato (sostenendone i costi) ovvero la dichiarazione che l'edificio rientra in una classe energetica “scadente”, ottenendo così evidentemente un minor prezzo per la vendita dell'immobile.

La Regione Piemonte, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha ritenuto che a decorrere dal 1° ottobre 2009 – e quindi per gli atti da tale data stipulati – non sia più possibile avvalersi dell'autocertificazione prevista dalle Linee guida nazionali, in quanto sostituite dalle disposizioni regionali (le quali implicano che la ricognizione delle caratteristiche del fabbricato possa essere effettuata soltanto da soggetti qualificati). Tale interpretazione appare tuttavia discutibile, tenuto conto dell'obbligo di interpretazione della normativa regionale in modo da assicurarne la "coerenza" con quella nazionale (obbligo, come già visto, desumibile tra l'altro dall'allegato "A" al d.m. 26 giugno 2009). Non appare, in altri termini, conforme alla normativa vigente, né al canone costituzionale di ragionevolezza, un'interpretazione che conduca ad un risultato penalizzante relativamente ai soli edifici situati in Piemonte, rispetto a quelli situati in altre regioni nelle quali la facoltà di autocertificazione sussiste. Tenuto conto, peraltro, della potestà sanzionatoria della regione in materia, è opportuno attenersi ad un comportamento prudentiale sul punto.

5. Soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

Ai sensi della legge regionale n. 13/2007, l'attestato di certificazione energetica é rilasciato da un professionista, estraneo alla progettazione e alla direzione lavori, abilitato ai sensi dell'articolo 6 (art. 5, comma 10). Alla fine del modello di attestato, riportato nell'allegato "A" alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, è riportata la dichiarazione del suddetto professionista abilitato di non trovarsi in una delle richiamate condizioni di conflitto di interessi.

Al punto 3.2 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si prevede l'istituzione dell'Elenco dei professionisti e soggetti abilitati al rilascio dell'attestato.

Vengono ivi distinte tre categorie di soggetti abilitati:

A) ingegneri ed architetti, i quali possono sottoscrivere autonomamente l'attestato, senza necessità di alcun corso di formazione;

B) geometri e periti, abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente (il che dovrebbe comportare la necessità di distinguere tra diverse categorie di periti, ad es. industriali o edili o agrari), i quali possono sottoscrivere l'attestato soltanto in collaborazione con altri professionisti o soggetti ed iscritti ed inseriti nell'Elenco regionale in modo da coprire tutti gli ambiti professionali rispetto ai quali è richiesta la competenza; anche per questi non è necessario alcun corso di formazione;

B) laureati e diplomati (anche se non ancora iscritti nel relativo albo professionale) in possesso dei titoli di studio tecnico-scientifici specificati (scienze ambientali, chimica, scienze e tecnologie agrarie, forestali, ambientali, geometra, perito industriale o agrario) e degli altri requisiti previsti, a condizione che abbiano conseguito l'attestazione di partecipazione ad apposito corso di formazione.

In merito a quanto sopra, la Regione Piemonte, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha affermato:

a) – che l'iscrizione all'elenco regionale previsto dall'art. 6 della legge regionale n. 13/2007 è "requisito costitutivo" dell'abilitazione al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, con "conseguente preclusione del suddetto rilascio ai soggetti indicati dall'articolo 6 della l.r. 13/2007 non iscritti nell'elenco regionale". Sul punto, occorre evidenziare che il controllo relativo all'abilitazione, ad opera del notaio rogante o autenticante, è facilitato dalla circostanza che – come *infra* precisato – le procedure informatiche di prenotazione e validazione dell'attestato implicano a loro volta, e preliminarmente, una verifica dell'abilitazione in capo al tecnico abilitato richiedente;

b) – in merito alla specifica questione della abilitazione dei “periti” al rilascio dell’attestato di certificazione energetica, che è consentita l’iscrizione nell’elenco regionale di chiunque sia in possesso del relativo diploma (senza distinzione tra periti edili, industriali, agrari), con la precisazione peraltro che gli stessi devono operare “all’interno delle proprie competenze”, quali definite evidentemente dalle relative leggi professionali, e comunque “in collaborazione” con altri professionisti abilitati in modo da coprire tutti gli àmbiti professionali rispetto ai quali è richiesta la competenza. Sul punto occorre comunque evidenziare che al suddetto punto 3.2, alla lettera b), si parla di “periti” in generale, mentre alla lettera c) – relativamente cioè ai laureati e diplomati non ancora abilitati alla professione, per i quali è richiesta la partecipazione al corso di formazione – si menzionano i soli periti industriali o agrari.

In merito all’abilitazione in oggetto, si precisa infine:

1) – che, come si desume anche dal coordinamento con le disposizioni dell’allegato III al d. lgs. n. 115/2008 (con il quale la normativa regionale deve essere “coerente”, come sopra specificato), il tecnico abilitato opera “all’interno delle proprie competenze”; ove il tecnico non sia competente nei campi della “progettazione di edifici ed impianti” (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli “deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza”;

2) - che ogni qualvolta la normativa vigente richieda la “collaborazione” di più professionisti per la redazione dell’attestato, deve ritenersi che ciascuno dei “collaboratori” ne assuma la paternità; con la conseguenza che l’attestato dovrà essere sottoscritto da tutti i professionisti che vi collaborano;

3) – che, per quanto concerne i requisiti di “abilitazione alla progettazione”, occorre far riferimento alle leggi regolatrici delle singole attività professionali (che per alcune categorie prevedono una competenza limitata costruzioni minori o di scarsa importanza). Cfr., in particolare, il r.d. 11 febbraio 1929, n. 274; il r.d. 11 febbraio 1929, n. 275; il d.p.r. 5 giugno 2001, n. 328. In altri termini, l’iscrizione nell’elenco regionale attesta una “abilitazione generica” al rilascio dell’attestato, ma la “abilitazione specifica” va valutata in relazione alla tipologia concreta di fabbricato che costituisce oggetto di certificazione energetica. Sul punto, il notaio rogante o autenticante non ha le competenze tecniche necessarie al fine di individuare per quali tipi di progettazione sussista l’abilitazione del tecnico incaricato nel caso concreto (ad es., l’art. 16, lett. l) ed m), del r.d. n. 274/1929, relativamente alla professione di geometra prevede l’abilitazione alla progettazione limitatamente a “costruzioni rurali”, edifici ad uso agricolo “di limitata importanza”, “costruzioni accessorie”, “modeste costruzioni civili”). Ne consegue che l’individuazione “in concreto”, ossia in relazione alla concreta tipologia di edificio, dei requisiti di abilitazione professionale in capo al tecnico incaricato ha luogo sotto l’esclusiva responsabilità del venditore (o in genere dell’alienante a titolo oneroso), unico soggetto passivo sulla base della normativa regionale riguardo all’obbligo di allegazione;

4) – che, a norma dell’art. 6, comma 3, della legge regionale n. 13/2007, coloro che sono in possesso dei requisiti suindicati, o equivalenti, conseguiti in altre regioni italiane o in stati esteri, che intendono ottenere l’abilitazione ai fini dell’iscrizione nell’elenco dei professionisti abilitati, fanno richiesta alla Regione, la quale verifica l’equivalenza dei requisiti e dei relativi contenuti professionali con quelli previsti dalla presente legge. Pertanto, l’abilitazione conseguita in altre regioni è titolo autonomo per l’iscrizione nell’elenco regionale piemontese; iscrizione che è comunque indispensabile ai fini in esame.

6. Modalità di rilascio dell'attestato e sua validazione.

Dalla lettura dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, è emerso un problema di coordinamento tra il punto 5.1 ed il punto 7.

In particolare, il punto 5.1 ("Modello e aspetti generali") dispone che "in caso di compravendita o di locazione degli edifici l'attestato di certificazione energetica è redatto in tempo utile per essere reso disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita o del contratto di locazione"). Il punto 7.4 riguarda la "Compilazione dell'attestato di certificazione energetica", precipuamente ai fini dell'inserimento dell'attestato nel "sistema informativo" (SICEE), quale disciplinato dall'art. 15 della legge n. 13/2007: detto punto 7.4 dispone quindi la predisposizione dell'attestato su supporto informatico, la sua "convalida" con firma digitale, la successiva "validazione" dell'attestato da parte del SICEE, ed infine la consegna di tale attestato validato, entro quindici giorni dalla validazione, al proprietario.

La Regione Piemonte, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha ritenuto che l'osservanza delle prescrizioni contenute nel punto 7.4 sia requisito indispensabile anche ai fini del rilascio dell'attestato da allegarsi agli atti traslativi. Interpretazione, questa, che di fatto conduce ad un significativo rallentamento delle contrattazioni immobiliari, e che nell'interpretazione della regione si giustifica in considerazione della necessità di assoggettare preliminarmente l'attestato ai controlli riguardo alle credenziali di abilitazione, ed a quelli effettuati in sede di validazione, e di garantirne una numerazione univoca (e quindi la non sostituibilità, e la impossibilità di far circolare attestati differenti riguardo ad un medesimo immobile).

Ai fini dell'allegazione agli atti traslativi, per la quale è richiesta dalla legge regionale l'originale dell'attestato o una copia autentica, il punto 7.1, lett. d), della D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, prevede che l'"accesso al SICEE" consenta di effettuare il "rilascio" di copie degli attestati di certificazione energetica, ma non si tratta evidentemente di copie autentiche (il cui rilascio presuppone il possesso dell'originale da parte di un pubblico ufficiale). Deve pertanto ritenersi che il soggetto abilitato debba sottoscrivere un originale in formato cartaceo, conforme all'originale informatico validato dal SICEE (e riportante quindi la relativa numerazione), che potrà poi essere allegato all'atto (o del quale potrà essere predisposta dal notaio una copia autentica). Non è richiesto da nessuna norma legislativa o regolamentare che nell'atto si debba menzionare l'avvenuta validazione da parte del SICEE (ove essa non risulti direttamente dall'originale cartaceo), anche se ciò è assolutamente opportuno.

7. Unità immobiliari in condominio con impianto termico centralizzato.

Al punto 5.1 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si precisa che "Nel caso di fabbricati dotati di un impianto termico centralizzato, la certificazione della singola unità immobiliare dovrà necessariamente essere preceduta dalla certificazione dell'intero edificio che attesta il valore del rendimento impiantistico".

La disposizione contiene una disciplina apparentemente diversa rispetto a quella contenuta nell'Allegato "A", punto 7.5, del D.M. 26 giugno 2009, ove si precisa che "per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento", e che ciò vale anche nell'ipotesi di impianto termico centralizzato (salva in quest'ultima ipotesi l'adozione di diverse modalità di calcolo dell'indice di prestazione energetica).

A tale apparente diversità si è appellata la Regione Piemonte la quale, con la lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, ha affermato la "necessità" di una "precedente" attestazione riferita all'intero condominio (giustificata dall'esigenza di procedere al censimento complessivo degli edifici sul territorio regionale). In base

all'interpretazione regionale, pertanto, è necessario nei suddetti casi redigere due distinti attestati di certificazione energetica, il primo referito all'intero condominio e che attesti il valore del rendimento dell'impianto termico centralizzato, ed il secondo riferito alla singola unità immobiliare facente parte del suddetto condominio. Sarebbe stata in realtà possibile anche un'interpretazione alternativa, non condivisa dalla regione, nel senso che sia sufficiente la redazione di un unico attestato per la singola unità immobiliare in condominio, purché la stessa attesti il valore del rendimento impiantistico centralizzato. Tenendo conto, comunque, della rigorosa interpretazione regionale, è necessario redigere un attestato di certificazione energetica autonomo che attesti il valore del rendimento dell'impianto termico centralizzato: non si tratta, quindi, di attestato relativo all'intero condominio, bensì al solo impianto termico centralizzato⁵.

Ai fini della individuazione della nozione di "unità immobiliare in condominio", occorre far riferimento all'art. 3, lett. e), della legge regionale n. 13/2007, a norma della quale è "edificio" (e non quindi "unità immobiliare") un sistema che può essere rappresentato anche da una "parte di edificio", atta ad essere utilizzata come unità a se stante, e che può confinare anche con altri edifici. Sulla base di tale definizione – che collima del resto con quella desumibile dall'art. 2, comma 3, del d.m. 26 giugno 2009, che approva le Linee guida nazionali – deve ritenersi che non sia da considerarsi come "unità in condominio" la villetta a schiera, o la villetta bifamiliare, che confini con altra simile villetta, la quale costituisce piuttosto un autonomo "fabbricato", caratterizzato da autonomia strutturale e funzionale, per ciò che riguarda specificamente i valori di riferimento rilevanti ai fini della prestazione energetica (con riferimento ai quali nessuna rilevanza può invece avere la circostanza – attinente soltanto ai profili urbanistici – che sussista eventualmente un unico titolo abilitativo edilizio per tutte le villette a schiera). D'altra parte non sembra prospettarsi in pratica il problema di un impianto termico centralizzato per più villette a schiera.

8. Edifici inagibili. – Altre esclusioni dall'obbligo di certificazione e allegazione.

Al punto 5.2 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si stabilisce che le disposizioni attuative, riguardanti la certificazione energetica, in considerazione delle loro finalità non trovano applicazione "ad edifici dichiarati inagibili", con la precisazione che "sono considerati inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria". Anche in questo caso, la disposizione può essere interpretata nel senso che la "dichiarazione" di

⁵ Ai sensi dell'art. 5, comma 6, della l.r. n. 13/2007, la *certificazione per unità immobiliari facenti parte di uno stesso fabbricato* può fondarsi, alternativamente:

- a) sulla valutazione dell'unità immobiliare interessata;
- b) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i fabbricati dotati di un impianto termico centralizzato;
- c) sulla valutazione di un'altra unità immobiliare, rappresentativa della stessa tipologia.

La disposizione – simile a quella contenuta nell'art. 6, comma 2, del d. lgs. n. 192/2005 – riguarda essenzialmente i "criteri di valutazione" delle caratteristiche energetiche di una unità immobiliare in condominio, consentendo di redigere un attestato con metodologia "semplificata", attraverso il raffronto con altre unità del medesimo condominio, o con una certificazione comune all'intero edificio. Da essa si evince quindi la possibilità di redigere un *unico attestato di certificazione energetica "condominiale", riferito cioè all'intero edificio con relativi impianti*, che è cosa diversa da quello previsto al punto 5.1 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965 (che riguarda il solo impianto termico centralizzato). *L'allegazione può avere ad oggetto anche l'attestato relativo all'intero edificio, purché lo stesso illustri le caratteristiche energetiche anche della singola unità immobiliare oggetto dell'atto traslativo.*

inagibilità possa provenire dal proprietario dello stabile (esigere una dichiarazione formale del Comune rallenterebbe, in modo non necessario, la contrattazione immobiliare). La Regione Piemonte, nella suddetta lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, si è riservata una più approfondita valutazione sul punto. In attesa di essa, sembra plausibile – posto che l’obbligo di allegazione è posto unicamente a carico del venditore o alienante a titolo oneroso, e che nessuna prescrizione diversa è contenuta nella normativa legislativa o regolamentare – che la dichiarazione di inagibilità provenga dal soggetto passivo suddetto: il quale potrà peraltro prudentemente e a sua discrezione valutare, in considerazione delle sanzioni previste dalla legge regionale, se munirsi preventivamente o meno di una corrispondente dichiarazione del Comune competente. Da valutare anche la possibilità per l’alienante – ove si optasse per la necessità di certificazione comunale e per la non sufficienza della mera dichiarazione dell’alienante stesso – di “autocertificare”, ai sensi dell’art. 46 del d.p.r. n. 445/2000, l’inagibilità del fabbricato.

Sempre al punto 5.2. si precisa che, “in considerazione delle finalità sottese alla normativa in materia di certificazione energetica degli edifici, si ritiene siano esonerati dagli obblighi inerenti l’attestato di certificazione le unità immobiliari prive di impianto termico”, aventi le seguenti destinazioni d’uso:

- a) box;
- b) cantine;
- c) autorimesse;
- d) parcheggi multipiano;
- e) locali adibiti a depositi;
- f) strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- g) strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi;
- h) altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati.

In quest’ultima categoria (“altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati”) deve ritenersi rientrano anche, ad esempio, i “magazzini”, i “sottotetti non abitabili”, le “baite di montagna prive di impianti”, i “fabbricati rurali non abitativi”, nonché in genere gli edifici la cui destinazione d’uso “standard” non comporti “significativi consumi energetici.

Per converso, anche le unità “prive di impianto termico”, ma aventi diversa destinazione d’uso (es., appartamenti di abitazione) necessitano dell’attestazione di certificazione energetica (come si evince del resto testualmente dal punto 5.3 del provvedimento).

Ai sensi dell’art. 2, comma 5, della legge n. 13/2007, sono inoltre escluse dall’applicazione della medesima legge le seguenti categorie di edifici e di impianti:

a) – gli immobili culturali e paesaggistici ricadenti nell’ambito della disciplina della parte seconda e dell’articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del d. lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un’alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici⁶;

⁶ Gli immobili indicati nella parte seconda del Codice dei beni culturali sono i beni immobili culturali. I beni immobili paesaggistici indicati nell’art. 136, comma 1, lett. b) e c), sono:

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico.

L’esclusione dei suddetti immobili culturali e di valore paesaggistico opera, più precisamente, *nei soli casi* in cui “il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici”. La disposizione, così formulata, evidentemente contrasta con possibili interventi edilizi migliorativi del rendimento energetico, ma *non*

b) – i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (precisato che, ai sensi del punto 8 dell'allegato "A" alla legge regionale, si intendono per "fabbricati residenziali isolati" le "case disseminate nel territorio comunale a distanza tale tra loro da non poter costituire nemmeno un nucleo abitato": questa definizione non è contenuta nella normativa nazionale). Per superficie utile si intende, ai sensi del n. 30 dell'allegato "A" alla l.r. n. 13/2007, la superficie netta calpestabile di un edificio. La disciplina nazionale, sulla scia dell'art. 4, comma 3, della Direttiva comunitaria, parla genericamente di "fabbricati isolati", senza l'aggettivo "residenziale". Nel dubbio circa la prevalenza della normativa statale o di quella regionale, è consigliabile riferire l'esenzione da certificazione energetica ai soli fabbricati residenziali;

c) – i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili ⁷;

d) – gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile".

Nessun obbligo di comunicazione alla Regione Piemonte è disposto per i casi di mancata allegazione (a differenza di quanto dispone ad esempio la normativa della Regione Lombardia).

9. Edifici o porzioni di edificio locati a canone vincolato o convenzionato.

Il punto 5.2 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, prevede la non necessità dell'attestato di certificazione energetica riguardo "agli edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato, tenuto conto in quest'ultimo caso che la finalità dell'attestato di certificazione energetica è quella di fornire i dati e le informazioni che consentono ai cittadini di effettuare valutazioni e confronti".

La *ratio* della disposizione consiste nell'evitare l'onere della certificazione energetica laddove le finalità informative dell'attestato non abbiano ragion d'essere, perché il canone di locazione è predeterminato dalla legge e non può essere quantificato con libera contrattazione, tenendo quindi conto delle caratteristiche energetiche dell'edificio. Pertanto, l'esonero di cui sopra vale – come ha confermato la Regione Piemonte, nella suddetta lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721 – unicamente

esclude la necessità di allegazione dell'attestato di certificazione energetica, visto che tale allegazione certo non può indurre alcuna "alterazione inaccettabile" delle caratteristiche dell'edificio (come potrebbero, invece, determinate opere volte al risparmio energetico).

⁷ Relativamente ai fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, occorre effettuare qualche precisazione. La disposizione in commento – identica a quella contenuta nell'art. 3, comma 3, del d. lgs. n. 192/2005 – va interpretata alla luce dell'art. 5, comma 3, della Direttiva 2002/91/CE, secondo la quale gli Stati membri possono non istituire o non applicare i requisiti minimi di rendimento energetico per i "siti industriali, officine ed edifici agricoli non residenziali a basso fabbisogno energetico". Come si è già detto, l'interpretazione conforme al diritto comunitario costituisce opzione vincolata per l'interprete. Alla luce di tale esigenza di "basso fabbisogno energetico" si spiega quindi l'esenzione, che è agevolmente intuibile quanto ai casi di utilizzo di "reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili"; per gli ambienti "riscaldati per esigenze del processo produttivo", deve ritenersi che l'esenzione sia motivata, anche qui, da un basso utilizzo di energia, finalizzato esclusivamente alle esigenze della produzione ma non a finalità più dispendiose in termini energetici. Stante quanto sopra, quindi, non può sostenersi – come pure è stato fatto – che, nella disciplina nazionale, i fabbricati ad uso produttivo siano sempre esonerati da certificazione energetica, dovendo viceversa sussistere, perché ciò avvenga, i presupposti di "basso utilizzo di energia", sopra indicati (che non ricorrono, ad esempio, allorché i locali produttivi sono climatizzati anche per esigenze di riscaldamento delle persone che vi prestano la propria attività lavorativa). In mancanza dei suddetti presupposti, quindi, sussiste l'obbligo di certificazione energetica anche per i fabbricati produttivi.

per la redazione dell'attestato in caso di locazione, mentre nel caso di compravendita dell'unità immobiliare locata occorre comunque allegare l'attestato.

10. Categorie di trasferimenti a titolo oneroso per i quali è richiesta l'allegazione.

La Regione Piemonte, nella suddetta lettera in data 25 settembre 2009, prot. n. 19721, premesso che “la *ratio* sottesa alla normativa regionale è quella di creare attraverso la certificazione energetica uno strumento che permetta di far rientrare l'efficienza energetica tra gli elementi che concorrono a determinare il valore dell'immobile”, ha affermato la necessità di allegazione nei casi di trasferimento della nuda proprietà, o di quote di comproprietà indivise.

La Regione non si è invece pronunciata – rinviando a ulteriori approfondimenti – in merito alla necessità di allegazione nei casi di costituzione a titolo oneroso di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione, servitù). Seppure tecnicamente la nozione di “trasferimento” non comprende quella della “*costituzione*” di *diritti reali di godimento*, è da considerare che spesso il termine “trasferimento” viene utilizzato dalla legge in senso atecnico ed a mo' di *sineddoche*, e si ritiene generalmente comprensivo anche delle fattispecie di acquisto a titolo derivativo-costitutivo (in tal senso, ad esempio, sono le conclusioni interpretative raggiunte dalla totalità degli interpreti in relazione alla disciplina del d. lgs. n. 122/2005). Di conseguenza, anche a titolo cautelativo, la formalità dell'allegazione deve essere osservata in relazione agli atti di costituzione di diritti di usufrutto, uso, abitazione ed enfiteusi su edifici.

Dubbi sorgono riguardo alla costituzione di diritti di sopraelevazione, o di diritti di superficie su edifici esistenti (per i quali la *ratio* della disciplina in esame non sembra richiedere alcuna certificazione energetica a tutela dell'acquirente, il che porterebbe ad escludere la necessità di allegazione).

Dubbi ancor maggiori sussistono riguardo alle servitù aventi ad oggetto edifici: avuto riguardo alla *ratio* della disciplina, dovrebbe escludersi la necessità di allegazione, stante l'inesistenza di ragioni di tutela dell'acquirente della servitù, la quale è un diritto reale di godimento la cui “utilità” non ha però nulla a che fare con il rendimento energetico dell'edificio e dei relativi impianti.

Per il resto, devono ritenersi valide le conclusioni raggiunte nell'interpretazione della normativa nazionale (v. il Prospetto sinottico reperibile sul sito <http://www.gaetanopetrelli.it>).

11. Modello di attestato di certificazione energetica. Allegazione. Controllo notarile.

Nell'allegato “A” alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, è riprodotto il modello di attestato di certificazione energetica, il cui contenuto è conforme alle disposizioni della normativa regionale.

Il notaio rogante o autenticante non ha le competenze tecniche per sindacare i contenuti dell'attestato, ma deve – nell'ambito del proprio obbligo di informazione e chiarimento – verificare:

1) – che il medesimo “identifichi” l'immobile oggetto dell'atto (in particolare, mediante i dati catastali, che devono essere inseriti nella “anagrafica edificio” (primo riquadro del modello di attestato);

2) – che sia compilato secondo il modello conforme alla normativa regionale (o nazionale, per la fase transitoria), in tutti i riquadri richiesti, e che sia sottoscritto dal tecnico che lo ha redatto;

3) – che, trattandosi di attestato regionale, lo stesso sia validato dal SICEE, e numerato in conformità alle prescrizioni regionali;

4) – nel solo caso in cui si tratti di attestato di qualificazione energetica (AQE) redatto entro il 24 luglio 2009, il notaio deve poi verificare che lo stesso sia anche asseverato, come prescritto dal d. lgs. n. 192/2005.

Per il resto, l'eventuale incompletezza/diformità dell'attestato rispetto ai contenuti prescritti dalla normativa regionale comporta l'applicazione delle relative sanzioni in capo al venditore (o alienante a titolo oneroso) ed al tecnico abilitato che l'ha redatto.

L'allegazione costituisce unicamente un obbligo del venditore (o alienante a titolo oneroso). Quest'ultimo potrebbe eccezionalmente decidere, assoggettandosi alle relative sanzioni, di non allegare l'attestato, e di non produrre quindi lo stesso al notaio rogante o autenticante, il quale in quel caso – non trattandosi di atto espressamente proibito dalla legge, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 89/1913 – non potrebbe rifiutarsi di stipulare (art. 27 della suddetta legge). In questi casi eccezionali è peraltro assolutamente opportuno che il notaio menzioni in atto la circostanza che l'alienante è stato informato dell'obbligo di allegazione e delle relative sanzioni.

Quanto al profilo formale dell'allegazione, non vi sono particolarità, se non la precisazione che l'attestato va sottoscritto dalle parti e dal notaio (non trattandosi di documento pubblico, autentico o registrato); e che è opportuno – anche se non indispensabile – che il soggetto alienante dichiari in atto che non sono intervenuti interventi di ristrutturazione tali da comportare una modifica della prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto, a partire dalla data di rilascio dell'attestato.

12. Sanzioni.

Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista abilitato che rilascia l'attestato di certificazione energetica non veritiero è punito con la sanzione amministrativa pari al doppio della parcella vidimata dal competente ordine o collegio professionale ed altresì con l'esclusione dall'elenco regionale. L'autorità che applica la sanzione ne dà comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente, per i provvedimenti disciplinari conseguenti. L'ordine comunica la decisione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio (art. 20, comma 1, l.r. n. 13/1007).

Il professionista abilitato che rilascia l'attestato di certificazione senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 5 della legge n. 13/2007, è punito con la sanzione amministrativa pari al valore della parcella vidimata dal competente ordine o collegio professionale (art. 20, comma 2, l.r. n. 13/2007).

Il costruttore che viola la disposizione di cui all'articolo 5, comma 1 (obbligo di dotazione di ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia di attestato di certificazione energetica), è punito con la sanzione amministrativa da euro 5.000,00 a euro 30.000,00 (art. 20, comma 7, l.r. n. 13/2007).

Il venditore che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 2 (obbligo di allegazione dell'attestato agli atti traslativi a titolo oneroso), è punito con la sanzione amministrativa da 1.000,00 euro a 10.000,00 euro graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (art. 20, comma 12, l.r. n. 13/2007).

Il locatore che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 3 (obbligo di dotazione e consegna al conduttore dell'attestato di certificazione energetica), è punito con la sanzione amministrativa da 500,00 euro a 5.000,00 euro graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (art. 20, comma 13, l.r. n. 13/2007).

L'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 20 sono disciplinati dal capo I della legge 4 novembre 1981, n. 689 (art. 20, comma 18, l.r. n. 13/2007).

La Regione, avvalendosi dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA), in accordo con il Comune, dispone annualmente controlli a campione sulla regolarità degli attestati di certificazione energetica, relativi agli edifici oggetto di compravendita e locazione (art. 7, comma 6, l.r. n. 13/2007).

Gaetano Petrelli