

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
NORMATIVA NAZIONALE
NORMATIVA DELLE REGIONI PIEMONTE E LOMBARDIA

SOMMARIO: 1. FONTI NORMATIVE. - 2. LA *RATIO* DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI. - 3. RAPPORTO TRA LA NORMATIVA NAZIONALE E QUELLA REGIONALE. - 4. L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. - 5. L'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA. - 6. PRESUPPOSTO OGGETTIVO. - 7. GLI INTERVENTI EDILIZI RILEVANTI. - 8. PRESUPPOSTO NEGOZIALE. - 9. LA FORMALITÀ DELL'ALLEGAZIONE. - 10. CADENZA TEMPORALE DEGLI OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONE E DI ALLEGAZIONE. - 11. LA NULLITÀ RELATIVA. - 12. LE DETRAZIONI FISCALI.

1. Fonti normative.

La *Direttiva 2002/91/CE* del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, di seguito "Direttiva" (in G.U.C.E. n. L1 del 4 gennaio 2003) ha dettato disposizioni sul rendimento energetico nell'edilizia.

In attuazione di tale Direttiva, il D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (di seguito "Decreto"), come modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, detta la disciplina nazionale sul rendimento energetico nell'edilizia¹. In particolare, il suddetto Decreto introduce progressivamente, con decorrenza dal 2 febbraio 2007, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica (e, provvisoriamente, di quello di qualificazione energetica), a pena di nullità relativa degli atti di trasferimento a titolo oneroso.

Occorre peraltro coordinare le disposizioni del Decreto con quelle delle fonti regionali emanate fino ad oggi in materia. Si rammentano in particolare:

1) - Regione Piemonte: legge 28 maggio 2007 n. 13, in vigore dal 15 giugno 2007.

L'art. 21, comma 1, della suddetta legge regionale demanda alla Giunta regionale l'emanazione (entro il 15 giugno 2008) delle necessarie disposizioni attuative

¹ Sulla disciplina in commento, cfr. in particolare RIZZI, *Il d. lgs. n. 192 del 2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 1443; RIZZI, *La certificazione energetica dopo il D. Lgs. 311/2006: riflessi sull'attività notarile* (materiali del CNN); RIZZI, *L'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso*, in *Atti del Convegno Paradigma*, 4 ottobre 2007; LOMONACO, *Attestato di qualificazione energetica: significato del termine "asseverazione"* (materiali del CNN); LEO, *Attestato di qualificazione energetica: da allegare agli atti a titolo oneroso a pena di nullità* (segnalazioni normative del CNN); CASU, *Normativa su rendimento energetico e commerciabilità dei fabbricati*, in *Riv. not.*, 2007, p. 33; TESTA, *Certificazione energetica degli edifici* (inedito).

(riguardanti, tra l'altro, le metodologie di calcolo, i valori di riferimento, il modello dell'attestato di certificazione energetica); disposizioni attuative ancora non approvate.

2) - Regione Lombardia: deliberazione della Giunta Regionale in data 26 giugno 2007, n. 8/5018 (in B.U.R.L. n. 29 del 20 luglio 2007, in vigore dal 4 agosto 2007), e successiva deliberazione della Giunta Regionale in data 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (in B.U.R.L. n. 45 del 9 novembre 2007, in vigore dal 24 novembre 2007). Quest'ultima deliberazione modifica ed integra la precedente (di fatto sostituisce integralmente il testo). Si tratta di fonti regolamentari, emanate in attuazione della legge regionale n. 24/2006 (giusta la delega contenuta negli artt. 9, lett. a), e 25, comma 1, di quest'ultima legge).

Tutte le suddette disposizioni normative - quindi anche quelle regionali - devono essere interpretate alla luce del principio di "attuazione conforme" al diritto comunitario, tenendo conto delle disposizioni contenute nella Direttiva. Sia la Corte di Giustizia della Comunità europea che la giurisprudenza italiana sono concordi nell'affermare il principio di "interpretazione conforme" della normativa nazionale alle direttive comunitarie: alle disposizioni normative contenute in fonti del diritto interno, anche di data anteriore alle norme comunitarie, l'interprete non può attribuire un significato diverso da quello risultante dalla lettera e dallo scopo delle direttive, e più in generale delle fonti normative comunitarie². Ciò discende dalla sovraordinazione gerarchica delle norme comunitarie rispetto a quelle interne, e comporta la necessità di un'interpretazione "adequatrice", conforme alla lettera ed al significato della fonte sovraordinata, ogni qualvolta le disposizioni della fonte subordinata si prestino a più di una interpretazione³.

2. La ratio della certificazione energetica degli edifici.

In linea generale, come si desume dal 10° "Considerando" della Direttiva, la certificazione energetica è diretta ad introdurre "un elemento di trasparenza sul mercato

² Cfr., tra le altre, Corte Giustizia CE 22 maggio 2003 n. 462/99, in *Riv. dir. internaz. priv. e proc.*, 2004, p. 478; Corte giustizia CE 5 ottobre 2004 n. 397/01-403/01, in *Foro it.*, 2005, IV, c. 23; Corte giustizia CE 27 giugno 2000, n. 240, 241, 242, 243, 244/98, in *Foro it.*, 2000, IV, c. 413; Corte Giustizia CE 13 novembre 1990, n. 106/89, in *Foro it.*, 1992, IV, c. 173. In dottrina v., tra i tanti, ROSSI, *Rapporti fra norme comunitarie e norme interne*, in *Digesto discipline pubblicistiche*, XII, Torino 1997, p. 367; FOIS, *Rapporti tra diritto interno e diritto comunitario*, in *Enc. giur. Treccani*, XXV, Roma 1991; RONCHETTI, *Obiettivo applicazione uniforme: contraddizioni e discriminazioni nella giurisprudenza comunitaria sulle direttive non trasposte*, in *Riv. it. dir. pubbl. comunitario*, 1998, p. 436 ss. Per quanto specificamente concerne le direttive in materia societaria, cfr. BORGIOLO, *La nullità della s.p.a.*, Milano 1977, p. 121 ss., 358; DI MARCO, *Armonizzazione delle normative in materia societaria nella Comunità Europea*, in *Impresa e società - Nuove tecniche comunitarie*, Milano 1992; SALAFIA, *L'attuazione delle direttive CEE in materia societaria*, in *L'attuazione delle direttive CEE in materia societaria*, Milano 1988; PESCE, *Società (direttive comunitarie in materia di)*, in *Novissimo dig. it., Appendice*, VII, Torino 1987, p. 290.

Si è evidenziato che l'obbligo di interpretazione conforme vale per tutti gli organi degli Stati membri, nessuno escluso; e che essa si impone anche nei rapporti tra privati: MACCARRONE, *Le fonti del diritto privato di origine comunitaria*, in *Riv. not.*, 2005, p. 978. Si è anche rilevato che il canone dell'interpretazione conforme può essere utilizzato per l'interpretazione delle norme nazionali d'attuazione di una direttiva anche se questa non è così precisa e incondizionata da giustificare il riconoscimento della sua efficacia diretta: DANIELE, *Novità in tema di efficacia delle direttive comunitarie non attuate*, in *Foro it.*, 1992, IV, c. 173.

³ Sull'interpretazione adeguatrice, al fine di rendere conforme la norma interpretata alle norme gerarchicamente sovraordinate, in omaggio al principio di conservazione degli atti normativi, cfr. per tutte Corte Cost. 25 ottobre 2000 n. 440, in *Foro it.*, 2001, I, c. 40; Corte Cost. 25 giugno 1996 n. 216, in *Nuovo dir.*, 1996, p. 893; Cass. 22 giugno 1983 n. 4272, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, c. 1798. In dottrina, cfr. da ultimo GUASTINI, *L'interpretazione dei documenti normativi*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da Cicu e Messineo, e ora continuato da Schlesinger, Milano 2004, p. 173 ss.

immobiliare comunitario, a beneficio dei potenziali acquirenti o locatari dell'immobile". L'art. 7, comma 2, della medesima Direttiva, che impone la "messa a disposizione" dell'acquirente o locatario del certificato, chiarisce anche che i dati ed i valori riportati nell'attestato devono consentire "ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico dell'edificio", e che "l'obiettivo degli attestati di certificazione è limitato alla fornitura di informazioni". L'art. 6, comma 6, del Decreto dispone anch'esso che i dati ed i valori riportati nell'attestato devono consentire "ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio" (non viene fatto riferimento, in questa disposizione, al concetto di "consumatore").

Anche l'obbligo di allegazione o messa a disposizione, previsto dalla normativa nazionale italiana, riguarda rispettivamente i soli atti traslativi a titolo oneroso e le locazioni. D'altra parte, è espressamente chiarito che l'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica "che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio" (art. 6, comma 6, del Decreto). Ne consegue che la finalità di tale messa a disposizione o allegazione consiste nell'informazione dell'acquirente a titolo oneroso o del locatario, al fine di consentirgli una scelta che sarà prevedibilmente indirizzata verso edifici caratterizzati da migliori parametri energetici; in tutto in linea con la finalità (art. 1, comma 1, del Decreto) di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, e quindi (art. 4, comma 1, lett. a) il "contenimento dei consumi di energia" (oltre che a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione dell'emissione di gas dannosi). Si tende, in altri termini, ad indirizzare, indirettamente, gli acquirenti a titolo oneroso ed i locatari di edifici (quindi in definitiva il "mercato immobiliare") verso edifici con le migliori prestazioni energetiche, incentivando quindi indirettamente gli alienanti a migliorare le suddette prestazioni.

3. Rapporto tra la normativa nazionale e quella regionale.

Occorre preliminarmente chiarire che la materia riguardante l'energia (più precisamente, "produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia") rientra, ai sensi dell'art. 117, comma 3, della Costituzione, tra le materie di legislazione concorrente. Ai sensi del successivo art. 117, comma 5, le Regioni provvedono all'attuazione e all'esecuzione degli atti dell'Unione europea, nel rispetto delle norme procedurali statali; trattandosi, inoltre, di legislazione concorrente, l'art. 117, comma 6, dispone che la potestà regolamentare in materia spetta alle Regioni (ed anche la potestà legislativa, ai sensi del comma 3). Il che - per inciso - elimina ogni dubbio sulla legittimità della deliberazione della Giunta regionale lombarda che ha disciplinato, in via regolamentare, la materia in esame.

Cfr. anche l'art. 30 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, che delega alle Regioni le funzioni amministrative in materia di energia.

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, in relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, i provvedimenti attuativi di normative comunitarie "possono essere adottati nelle materie di competenza legislativa delle regioni e delle province autonome al fine di porre rimedio all'eventuale inerzia dei suddetti enti nel dare attuazione a norme comunitarie. In tale caso, i provvedimenti statali adottati si applicano, per le regioni e le province autonome nelle quali non sia ancora in vigore la propria normativa di attuazione, a decorrere dalla scadenza del termine stabilito per l'attuazione della rispettiva normativa comunitaria e perdono comunque efficacia dalla data di entrata in vigore della normativa di attuazione di ciascuna regione e provincia autonoma. I provvedimenti recano l'esplicita

indicazione della natura sostitutiva del potere esercitato e del carattere cedevole delle disposizioni in essi contenute".

In ottemperanza a tale ultima disposizione, l'art. 17 del Decreto in commento dispone: "In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE".

Le due disposizioni sopra riportate non appaiono perfettamente coincidenti; nel contrasto, deve probabilmente ritenersi prevalga quella contenuta nell'art. 17 da ultimo citato, trattandosi anche in questo caso di atto avente forza di legge, e di disposizione posteriore, oltretutto dettata nella specifica *sedes materiae* (in deroga, quindi, alla previsione generale contenuta nell'art. 13, comma 2, della legge n. 11/2005).

Non appare condivisibile l'interpretazione secondo cui l'espressione "le regioni e province autonome" andrebbe interpretata riferendo l'aggettivo "autonome" oltre che alle province anche alle regioni. Al contrario, tale aggettivo qualifica solo le province autonome di Trento e Bolzano (come si evince da numerose disposizioni della legge n. 11/2005, oltre che, ad esempio, dall'articolo 9 del Decreto in commento): riguardo alle Regioni, se si vuole segnalare l'autonomia di alcune di esse si fa riferimento eventualmente al relativo "statuto speciale" (cfr., ad esempio, la rubrica dell'art. 20 della legge n. 11/2005). Conseguentemente, la clausola di cedevolezza contenuta nell'art. 17 del Decreto in esame riguarda certamente tutte le Regioni, non solo quelle a statuto speciale ma anche quelle a statuto ordinario.

Ne consegue:

a) - che dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali in materia di certificazione energetica degli edifici, non trovano più applicazione le disposizioni del Decreto n. 192/2005, e successive modificazioni e disposizioni statali attuative, limitatamente però alle sole "materie di legislazione concorrente";

b) - che rimangono comunque in vigore, ai sensi del citato art. 17, i principi fondamentali desumibili dal medesimo decreto;

c) - che la normativa regionale deve essere interpretata alla luce non solo di tali principi fondamentali, ma anche della direttiva 2002/91/CE.

Si tratta allora di individuare, volta per volta, quali sono i "principi fondamentali" del Decreto statale che rimangono in vigore anche dopo l'attuazione disposta con fonte regionale, e quali sono invece le semplici "norme" statali che - per effetto dell'entrata in vigore della normativa regionale - perdono invece efficacia.

Ulteriore difficoltà è data dal fatto che il Decreto n. 192/2005 sembra operare anche in alcune materie oggetto di competenza esclusiva statale (in particolare, ordinamento civile, e tutela dell'ambiente e dell'ecosistema; cfr. anche il preambolo del Decreto, oltre all'art. 117 Cost.): certamente le disposizioni statali riconducibili a tali materie rimangono integralmente in vigore, come anche risulta dal disposto dell'art. 17 del Decreto, che applica la clausola di cedevolezza alle sole fattispecie di legislazione concorrente.

Si può brevemente ipotizzare, a titolo esemplificativo, quanto segue:

1) - per quanto concerne il contenuto ed i requisiti della certificazione energetica, i relativi presupposti di validità, e l'individuazione dei soggetti competenti al rilascio del relativo attestato, deve ritenersi senz'altro trattarsi di materia oggetto di competenza concorrente; con la conseguenza che le disposizioni normative regionali, una volta entrate in vigore, sostituiscono senz'altro quelle statali; inoltre, una volta dettata la normativa regionale, la successiva normativa attuativa statale (comprese le Linee guida in corso di emanazione) non dovrebbe trovare applicazione nelle Regioni che hanno normato la materia;

2) - l'individuazione dell'oggetto dell'allegazione è strettamente connesso al contenuto ed ai requisiti, di cui al superiore punto 1). Pertanto, pur senza tacere l'esistenza di dubbi sul punto, sembra che dal momento in cui la normativa regionale abbia già creato e disciplinato l'attestato di certificazione energetica, quest'ultimo debba essere sempre allegato in luogo dell'attestato di qualificazione energetica;

3) - dubbi sorgono per quanto attiene all'obbligo di allegazione (o messa a disposizione) dell'attestato nei trasferimenti a titolo oneroso e nelle locazioni, ed alla conseguente sanzione di nullità relativa. Sembra trattarsi (in particolare per il profilo formale e per la sanzione della nullità) di materia attinente all'"ordinamento civile" (art. 117, comma 2, lett. l), Cost.), come tale appartenente alla competenza legislativa esclusiva dello Stato (da cui la prevalenza della normativa statale). Laddove, tuttavia, la normativa regionale preveda delle sanzioni amministrative in connessione alla violazione dell'obbligo di allegazione, deve ritenersi prevalente la medesima disciplina regionale (e ciò anche per quanto concerne il "presupposto" della sanzione, quindi la disciplina dell'allegazione a tale fine).

4) - particolarmente dubbi appaiono alcuni profili di disciplina, che costituiscono presupposto dell'obbligo di allegazione: si pensi al cadenzamento temporale dell'obbligo di allegazione, ai relativi presupposti oggettivi, e in generale all'entrata in vigore dell'obbligo di dotare gli edifici dell'attestato. Ove si ritenga trattarsi di materia riguardante l'ordinamento civile (soluzione plausibile soprattutto per l'entrata in vigore dell'obbligo di allegazione agli atti), dovrebbe presumibilmente valere la legge statale (alla quale soltanto dovrebbe farsi allora riferimento per quanto concerne i termini di entrata in vigore dell'obbligo di allegare ed i relativi presupposti oggettivi, ai fini della nullità relativa). Una diversa conclusione, per cui anche il presupposto temporale e quello oggettivo dell'obbligo di allegazione risultino disciplinati dalla legge regionale, introdurrebbe una disparità di trattamento con riflessi civilistici sul territorio nazionale, in contrasto con il fondamento della riserva statale in materia privatistica). Ove, viceversa, si ritenesse trattarsi di questione riguardante la materia energetica, oggetto come noto di competenza concorrente (e quindi agli effetti delle eventuali sanzioni amministrative o altri effetti conseguenti alla normativa regionale), dovrebbe concludersi che la disciplina regionale trovi esclusiva applicazione dal momento della entrata in vigore delle relative disposizioni (ma questa seconda lettura appare, a prima vista, assai meno plausibile).

Si tratta, in definitiva, di questioni per molti aspetti dubbie; in fase di prima applicazione della disciplina regionale appare decisamente opportuno un comportamento prudentiale.

4. L'attestato di certificazione energetica.

- Normativa nazionale.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d), del Decreto, si intende per «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» il "documento redatto

nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio".

Ai sensi dell'art. 6, comma 6, del Decreto, "l'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio". Inoltre, l'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione (art. 6, comma 6, del Decreto).

Il contenuto dettagliato dell'attestato sarà peraltro meglio precisato nelle Linee guida, che dovranno essere emanate (art. 11, comma 1-bis, e art. 6, comma 9, del Decreto).

Quali sono, peraltro, gli elementi essenziali, indispensabili ai fini della stessa esistenza e validità dell'attestato di certificazione energetica? I "parametri energetici caratteristici" sono, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. d), solo "eventuali". I restanti dati - a parte probabilmente i "suggerimenti" - sembrano essere essenziali, ma ovviamente la relativa presenza andrà valutata caso per caso, tenendo conto della *ratio* della normativa in esame e quindi delle finalità informative cui l'attestato deve assolvere. Deve ritenersi che rientri nella diligenza professionale media del notaio la verifica dell'esistenza dei suddetti parametri; verifica che peraltro non può che essere sommatoria riguardo ai dati tecnici che non rientrano nella scienza ufficiale del notaio, e nella sua competenza professionale che è evidentemente limitata al profilo giuridico.

Ai sensi dell'art. 10 della Direttiva, la certificazione degli edifici deve essere effettuata "in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti": si tratta di disposizione sufficientemente chiara e precisa per essere direttamente applicata all'interno dell'ordinamento nazionale, anche se il Decreto in commento non menziona espressamente il requisito dell'indipendenza. L'esperto redattore dell'attestato di certificazione energetica non potrà quindi essere né il proprietario, né il progettista, né il direttore dei lavori.

L'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto, solo "al termine della costruzione". Occorre, allora, definire le caratteristiche che l'edificio deve possedere per potersi definire "ultimato" ai fini in oggetto.

L'art. 2, comma 1, lett. a), del Decreto definisce come «edificio» è "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno": gli impianti, se esistenti, sono quindi parte integrante dell'edificio. Se, invece, e nella misura in cui detti impianti non siano esistenti né previsti nel progetto, non sembra che ciò condizioni il rilascio dell'attestato (e quindi l'obbligo della relativa allegazione), purché l'edificio rientri tra quelli per cui la certificazione energetica è prevista. Pertanto, stante che il concetto di "edificio" comprende anche gli impianti rilevanti al fine di valutare l'efficienza energetica, appare necessario che anche questi ultimi siano ultimati.

Ai fini in oggetto non è invece indispensabile il previo rilascio del certificato di agibilità. Ai sensi dell'art. 24, comma 1, del d.p.r. n. 380/2001, "il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di ... risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati": peraltro l'art. 6, comma 1, del Decreto in commento non fa riferimento al presupposto della "agibilità", ma unicamente a quello del "termine della costruzione", e d'altra parte questa ulteriore disposizione fa riferimento ai soli impianti già "installati".

Riguardo al problema della necessità o meno di certificazione energetica nel caso in cui nel progetto o nell'edificio originario tali impianti non siano previsti né gli stessi

siano esistenti in fatto (es., edifici in disuso o abbandonati), cfr. il successivo paragrafo relativo al "presupposto oggettivo" della certificazione energetica.

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto (art. 6, comma 5, del Decreto).

Sono previste, dall'art. 15 del Decreto, sanzioni a carico del professionista abilitato e del direttore dei lavori per le violazioni di legge attinenti all'attestato di certificazione energetica.

- Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. *d*), della legge n. 13/2007, la Regione disciplina "i criteri e le caratteristiche della certificazione energetica degli edifici".

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. *a*), l'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio è definito come il "documento redatto nel rispetto delle norme contenute nella presente legge, attestante le prestazioni energetiche ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio".

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, "Ogni edificio di nuova costruzione o soggetto a ristrutturazione edilizia è dotato, a cura del costruttore, di attestato di certificazione energetica". Ai sensi dell'art. 20, comma 7, "Il costruttore che viola la disposizione di cui all'articolo 5, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa da euro 5.000,00 a euro 30.000,00".

Ai sensi dell'art. 5, comma 7, "L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica le prestazioni energetiche dell'edificio o dell'impianto".

Ai sensi dell'art. 5, comma 8, "L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi alle prestazioni energetiche proprie dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che consentono ai cittadini di effettuare valutazioni e confronti. Per gli edifici esistenti, l'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica".

L'attestato di certificazione energetica deve essere redatto in conformità al modello che dovrà essere approvato dalla Giunta regionale entro il 15 giugno 2008, come previsto dall'articolo 21, comma 1, lettera *d*), e deve riportare chiaramente i valori indicati per le prestazioni energetiche dell'edificio, nonché una valutazione del sistema di produzione e utilizzo dell'energia (art. 5, comma 9). Il contenuto dell'attestato dovrà quindi essere meglio precisato da detta delibera regionale.

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).

Per gli edifici esistenti, nei casi di compravendita o locazione e per gli edifici di cui all'articolo 2, comma 2, lettera *a*), le prestazioni energetiche dell'edificio da utilizzare per la certificazione sono calcolate secondo la procedura di cui all'articolo 21, comma 1, lettera *e*), ossia con le modalità da prescriversi con deliberazione della Giunta regionale, da emanarsi entro il 15 giugno 2008 (art. 5, comma 12).

In armonia con la normativa vigente, presso la Regione è istituito l'elenco dei professionisti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, iscritti ad ordini o collegi professionali competenti per materia ed in possesso dei prescritti requisiti (art. 6, comma 1).

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deposita in comune una perizia, in duplice copia, asseverata dal direttore dei lavori relativa alla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla

relazione di cui al comma 1. La dichiarazione di fine lavori è inefficace se non è accompagnata dalla predetta asseverazione del direttore dei lavori (art. 7, comma 2). A differenza della normativa nazionale, quest'ultima asseverazione del direttore dei lavori non è richiesta per l'attestato di certificazione energetica.

Copia dell'attestato di certificazione energetica è presentata al comune, unitamente alla documentazione prevista dall'art. 25 del d.p.r. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'edificio (art. 7, comma 3).

La Regione 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'art. 20 prevede le sanzioni a carico del professionista abilitato che rilasci l'attestato di certificazione energetica non veritiero, ovvero senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 5.

Tutte le suddette disposizioni riguardo all'attestato di certificazione energetica troveranno applicazione solo successivamente all'approvazione, da parte della Giunta regionale, del modello di attestato, ed a seguito dell'istituzione dell'elenco dei professionisti abilitati.

- Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 2, lett. c), della Delibera della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007, viene definito come "attestato di certificazione energetica" "il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente dispositivo, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici del sistema edificio-impianti. Nell'attestato vengono altresì indicati la classe energetica di appartenenza dell'edificio oltre a possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche del sistema edificio-impianti. Tale documento deve essere necessariamente predisposto ed asseverato da un professionista accreditato, estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio".

Più in dettaglio, il contenuto dell'attestato è quello risultante dal modello, allegato "C" alla delibera regionale.

Riguardo alla "asseverazione", dal suddetto allegato "C" si desume che essa consiste nella seguente dichiarazione: "Il soggetto certificatore dichiara, sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale, n. VIII/5018 del 26 giugno 2007 e s.m.i.". L'art. 13, comma 7, ultimo periodo, dispone poi che attraverso di essa il soggetto certificatore "contestualmente dichiara, ai sensi dell'art. 47 d.p.r. 445/2000, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al presente punto 13.7" (e quindi di non essere proprietario e di non svolgere o aver svolto, in qualsiasi veste, attività di progettazione o costruzione dell'edificio o degli impianti, di amministrazione dell'edificio, di fornitura di energia per lo stesso, gestione o manutenzione di impianti, o attività connesse all'attività di responsabile per la sicurezza).

A norma dell'art. 13.1, è istituito l'elenco dei soggetti certificatori, abilitati alla certificazione energetica degli edifici, presso l'Organismo regionale di accreditamento. Il suddetto Organismo effettua anche la verifica di conformità dei risultati riportati sull'attestato di certificazione energetica, eventualmente anche su richiesta dell'acquirente (art. 11.2).

"L'attestato di certificazione energetica ha una validità massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto" (art. 7.3).

Relativamente agli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, è prescritto il deposito in Comune, unitamente alla dichiarazione di ultimazione lavori, dell'"attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore e la ricevuta generata dal catasto energetico". In assenza della predetta documentazione, la dichiarazione di ultimazione lavori è inefficace" (art. 9.5). A seguito di ciò, il Comune restituisce una copia dell'attestato "timbrato per accettazione" (art. 9.6).

Anche relativamente agli edifici esistenti, è previsto il deposito in Comune dell'attestato di certificazione energetica redatto e asseverato dal soggetto certificatore, ed il rilascio da parte del Comune di copia dell'attestato "timbrato per accettazione" (art. 10.1). Deve ritenersi che detto obbligo scatti in concomitanza con il termine previsto per dotare l'edificio della certificazione energetica.

A norma dell'art. 7.6, l'attestato di certificazione energetica "ha validità se compilato e asseverato da un Soggetto certificatore iscritto nell'apposito elenco regionale e timbrato per accettazione dal Comune". Vengono quindi previste - quali condizioni di validità dell'attestato - sia l'asseverazione, sia il deposito in Comune. Requisiti, questi, che riguardando le modalità di formazione dell'attestato devono probabilmente ritenersi rilevanti anche ai fini delle sanzioni previste dalla normativa nazionale.

5. L'attestato di qualificazione energetica.

- Tipologie di attestati.

E' stato adeguatamente chiarito, da parte dei primi commentatori, che esistono diverse tipologie di "attestato di qualificazione energetica":

1) - l'attestato di qualificazione energetica di "fine lavori": ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Decreto, "La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata". Tale inefficacia "a qualsiasi titolo" sembrerebbe riguardare, quindi, anche il profilo disciplinato dall'art. 15 del d.p.r. n. 380/2001 ("La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire").

2) - l'attestato di qualificazione energetica "sostitutivo" di quello di certificazione energetica. L'attestato di "certificazione energetica" previsto dalla normativa nazionale non può essere, infatti, ancora rilasciato, in quanto devono essere ancora emanati i decreti attuativi che dovranno, tra l'altro, individuare i soggetti qualificati competenti al relativo rilascio (art. 4, comma 1, lett. c), del Decreto), nonché le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" (art. 6, comma 9, del Decreto).

Pertanto, l'art. 11, comma 1-*bis*, del Decreto, stabilisce che "fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005".

Ai sensi del successivo comma 1-*ter* del medesimo art. 11, "trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-*bis*".

L'attestato di qualificazione energetica può essere rilasciato con decorrenza dal 2 febbraio 2007; e, con la medesima decorrenza, deve essere allegato agli atti di trasferimento a titolo oneroso indicati dall'art. 6, comma 3, a pena di nullità.

In luogo dell'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzata la certificazione rilasciata dal Comune, solo però nel caso in cui vi sia un regolamento comunale, di data anteriore al giorno 8 ottobre 2005, che preveda una specifica procedura di certificazione energetica. La disgiuntiva, utilizzata dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto, fa propendere per l'alternativa, indifferente utilizzabilità dell'attestato di qualificazione energetica rilasciato dal direttore dei lavori, o della certificazione comunale.

L'art. 11, comma 1-bis, richiama l'art. 8, comma 2, del Decreto: ciò significa che l'attestato "sostitutivo" coincide, sostanzialmente, con l'attestato "di fine lavori" per gli edifici di nuova costruzione o recentemente ristrutturati.

Sia l'attestato "sostitutivo" che l'attestato "di fine lavori" devono essere predisposti ed asseverati, come segue:

a) - nel caso di edificio di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, deve essere predisposto ed asseverato da professionista abilitato, ed inoltre deve essere asseverato dal direttore dei lavori (punto 2 dell'Allegato "A" al Decreto; art. 8, comma 2, e art. 15, comma 3, del medesimo Decreto);

b) - nel caso di edificio esistente, in assenza di un direttore dei lavori, deve essere predisposto ed asseverato unicamente da professionista abilitato (punto 2 dell'Allegato "A" al Decreto).

Ai sensi del punto 2, prima parte, dell'allegato "A" al Decreto, l'attestato di qualificazione energetica è, in ogni caso, predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio. Non è richiesto quindi - a differenza di quanto avviene per l'attestato di certificazione energetica - il requisito della "indipendenza", in qualche modo compensato dalla necessità di asseverazione, assistita dalle sanzioni previste dall'art. 15 a carico del professionista abilitato e del direttore dei lavori.

Per l'asseverazione non è richiesto né il giuramento, né il verbale giudiziale o notarile; è sufficiente l'attestazione, in forma privata, del professionista e/o del direttore dei lavori. Quanto al contenuto dell'asseverazione, soccorrono - almeno per quella del direttore dei lavori, probabilmente utilizzabile anche per l'asseverazione del professionista abilitato - l'art. 8, comma 2, e l'art. 15, comma 4, del Decreto: essa deve attestare la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e sue eventuali varianti, o alla relazione tecnica di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991 n. 10. La legge, peraltro, non detta una formula sacramentale a tal fine: l'eventuale utilizzo della formula usuale utilizzata nei verbali giudiziali o notarili di asseverazione di perizie, debitamente integrata, può essere idonea al fine in oggetto.

3) - l'attestato di qualificazione energetica "facoltativo": ai sensi dell'art. 6, comma 2-bis, del Decreto, "salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto, in via facoltativa, a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A". Sembra che la procedura prevista in detto allegato "A" (predisposizione da parte dell'interessato, e non dal direttore dei lavori) sia utilizzabile solo al fine di "semplificare" il futuro rilascio della certificazione energetica; e che quindi per gli altri scopi - in particolare, per le finalità di cui all'art. 6, comma 3, del Decreto - l'attestato di qualificazione energetica debba essere sempre

predisposto da professionista qualificato (arg. ex art. 15 del Decreto) e asseverato dal direttore dei lavori;

4) - l'attestato di qualificazione energetica richiesto ai fini della detrazione fiscale, prevista dal D.M. 19 febbraio 2007, in attuazione dell'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296. Tenendo conto che quest'ultima disposizione concede la detrazione fiscale ai soli fini di determinati interventi (riguardanti pannelli solari, climatizzazione invernale, involucro degli edifici), il contenuto limitato di tale tipo di attestato non consente l'utilizzo dello schema di attestato, allegato al D.M. 19 febbraio 1007, "ai fini sostitutivi" di cui al superiore n. 2.

- Contenuto dell'attestato di qualificazione energetica.

Quanto al contenuto dell'attestato di qualificazione energetica, nel punto 2 dell'Allegato "A" al Decreto viene precisato, tra l'altro, che "l'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo". Per l'identificazione dell'immobile, è opportuna (anche se a rigore non indispensabile) l'indicazione dei dati catastali dell'unità immobiliare. Per il resto, nell'attestato di qualificazione energetica "sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione". Un contenuto, quindi, abbastanza diverso da quello dell'attestato di certificazione energetica (nonostante la valenza surrogatoria sancita dalla legge).

Come per l'attestato di certificazione energetica, anche per quello di qualificazione energetica la legge non indica espressamente quali requisiti siano essenziali ai fini della sua esistenza e validità, e quali invece meramente accessori e/o facoltativi. L'assenza della mera indicazione formale "negativa" nel frontespizio, circa la non configurabilità come attestato di certificazione energetica, non sembra dar luogo a nullità; centrali appaiono invece i fabbisogni di energia primaria di calcolo, ed i valori massimi ammissibili in relazione alla classe di appartenenza dell'edificio. La validità dell'attestato, comunque, andrà valutata caso per caso, tenendo conto della *ratio* della normativa in esame e quindi delle finalità informative cui l'attestato deve assolvere. Deve ritenersi che rientri nella diligenza professionale media del notaio la verifica dell'esistenza dei suddetti parametri; verifica che peraltro non può che essere sommatoria riguardo ai dati tecnici che non rientrano nella scienza ufficiale del notaio, e nella sua competenza professionale.

6. Presupposto oggettivo.

- Normativa nazionale.

a) - Il concetto di edificio.

L'obbligo di certificazione energetica riguarda ogni entità definibile come "edificio", intendendosi per tale (ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del Decreto, "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti".

b) - Intero immobile e porzioni di immobili.

Come si desume espressamente dall'art. 2, comma 1, lett. a), del Decreto, il termine "edificio" può identificare anche una "parte", e quindi una singola unità immobiliare, e non necessariamente l'intero immobile.

Quando il Decreto fa riferimento all'"intero immobile", deve ritenersi che in tale dizione siano ricomprese quelle tipologie di fabbricati caratterizzati da autonomia strutturale e funzionale, per ciò che specificamente riguarda i dati ed i valori di riferimento rilevanti ai fini della prestazione energetica. In altri termini, l'espressione va interpretata alla luce della *ratio* della normativa e della particolare finalizzazione di essa all'individuazione dei parametri energetici dell'edificio.

Ne consegue, ad esempio, che deve considerarsi "intero immobile", ai fini in esame, la villetta a schiera, come pure la villetta bifamiliare (pur avendo un muro in comune con altro immobile).

c) - Unità immobiliari in condominio.

In caso di edificio condominiale, l'art. 6, comma 2, chiarisce che la certificazione deve riguardare il singolo appartamento (salvo fondarsi, per il calcolo dei parametri di legge, su altro appartamento rappresentativo o su una certificazione comune all'intero edificio, quando vi sia un impianto termico comune). Stessa prescrizione si trova all'art. 7, comma 1, della Direttiva. In presenza di "impianto termico comune", sembra necessaria (anche) una certificazione energetica riguardante l'intero condominio.

Se oggetto di trasferimento è una singola unità immobiliare in condominio, si dovrà quindi allegare:

1) - l'attestato "condominiale", in presenza di impianto termico comune. Occorrerà che detto attestato comprenda specificamente anche i dati relativi alla singola unità immobiliare oggetto dell'atto; in caso contrario, all'attestato condominiale dovrà accompagnarsi un ulteriore attestato riguardante la singola unità;

2) - l'attestato riguardante la singola unità immobiliare, in presenza di impianto termico autonomo.

d) - Edifici privi di impianti; edifici in disuso o abbandonati.

Dalle disposizioni del Decreto in commento non emerge chiaramente se sia necessario che l'edificio sia dotato di impianti rilevanti al fine di valutare l'efficienza energetica, e quindi per poter rilasciare l'attestato; si pone, in altri termini, il problema se sia obbligatoria la certificazione energetica - e quindi l'allegazione agli atti traslativi onerosi - in presenza di un edificio ultimato privo di impianti (in particolare, di riscaldamento), laddove nel progetto o nell'edificio originario tali impianti non siano previsti né gli stessi siano esistenti in fatto.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), per «prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio» si intende "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso *standard* dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico". Da tale disposizione emerge che il contenuto della certificazione energetica non riguarda solo gli impianti, ma anche l'edificio inteso come mero insieme di strutture edilizie, anche in relazione alla sua ubicazione o altri fattori rilevanti. Ne deriva che la finalità informativa e promozionale, propria della certificazione energetica, sembra sussistere anche riguardo ad edifici attualmente

privi di impianti. Appare allora sufficiente, al fine in oggetto, che per i bisogni connessi all'uso *standard* dell'edificio vi sia una "potenzialità" di utilizzo di tali impianti, e quindi di energia. Ovviamente, in questo caso l'attestato dovrà dar atto dell'assenza di impianti, e limitarsi a descrivere le altre circostanze rilevanti ai fini energetici.

e) - Gli edifici forniti di solo impianto di illuminazione.

Giusto quanto detto al superiore punto *d)*, non sembrerebbe dubbio che la certificazione energetica debba essere redatta anche in relazione agli edifici in cui è presente il solo impianto di illuminazione. Giova, peraltro, un approfondimento della questione, per l'ipotesi in cui si ritenesse non doversi accogliere la suddetta ricostruzione contenuta nel suddetto punto *d)*.

Di "illuminazione" si occupa innanzitutto la Direttiva all'11° ed al 13° "Considerando", ma soprattutto a proposito delle metodologie di calcolo del rendimento energetico, al punto 1), lett. *e)*, dell'Allegato, richiamato dall'art. 3 della Direttiva, laddove si precisa che il metodo di calcolo deve comprendere anche l'"impianto di illuminazione incorporato (principalmente per il settore non residenziale)". La disposizione ha trovato attuazione con il disposto dell'art. 4, comma 1, lett. *a)*, del Decreto in commento, che a proposito delle metodologie di calcolo e dei requisiti minimi di risparmio energetico, richiama anche gli impianti termici ... "limitatamente al settore terziario, per l'illuminazione artificiale degli edifici".

Tenuto conto che l'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento (art. 6, comma 6, del Decreto), e che tali dati derivano evidentemente dall'applicazione delle metodologie di calcolo suindicate, sembrerebbe conseguire che la certificazione energetica debba avere ad oggetto gli impianti di illuminazione artificiale limitatamente al settore terziario (presumibilmente in considerazione del maggior dispendio energetico in tali casi). La soluzione tuttavia, in attesa delle linee guida nazionali, rimane dubbia, sia per la differente terminologia impiegata dalla Direttiva e dal Decreto nazionale (la prima, da un lato, parla genericamente di "settore non residenziale" (che è più ampio del terziario); d'altro lato, utilizza l'avverbio "principalmente", che non esclude, sia pur secondariamente, altre destinazioni d'uso), sia per la presenza di previsioni di carattere generale riguardo all'illuminazione, sia nella Direttiva (all'11° ed al 13° "Considerando") che nel Decreto (art. 2, comma 1, lett. *c)*, che si riferiscono alla illuminazione *tout court*. Inoltre, l'art. 2, comma 1, lett. *a)*, del Decreto chiarisce che il concetto di "edificio" ricomprende "tutti" gli impianti; e l'allegato "B" al Decreto, al punto 1), lett. *e)*, richiama genericamente l'"impianto di illuminazione".

Ne consegue che - fatte salve le esenzioni espressamente previste e quelle desumibili da specifiche disposizioni normative (v. *infra*) - appare prudente dotare l'edificio della certificazione energetica, anche in assenza di altri impianti, per effetto della sola presenza di un impianto di illuminazione, in un edificio a destinazione residenziale o anche non residenziale, purché rientrante tra quelli rilevanti ai fini energetici in base alla relativa destinazione d'uso.

f) - Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini energetici.

Quali sono le destinazioni d'uso rilevanti, ai fini in oggetto? La Direttiva, al n. 3 dell'Allegato richiamato dall'art. 3, effettua una classificazione degli edifici nelle seguenti categorie: *abitazioni monofamiliari di diverso tipo; condomini (di appartamenti); uffici; strutture scolastiche; ospedali; alberghi e ristoranti; impianti sportivi; esercizi commerciali per la vendita all'ingrosso o al dettaglio; altri tipi di fabbricati impieganti energia*. L'ultima categoria, residuale, in effetti elimina ogni dubbio sull'ampiezza della classificazione.

Il Decreto non contiene, apparentemente, classificazioni esaustive; l'allegato "I" del Decreto richiama la classificazione contenuta nell'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412⁴; peraltro il suddetto allegato "I" contiene solo disposizioni transitorie.

g) - Le destinazioni d'uso irrilevanti ai fini della certificazione energetica.

Nell'art. 2, comma 1, lett. c) del Decreto si parla di uso "standard" dell'edificio (identica indicazione è contenuta nell'art. 2, n. 2, della Direttiva): più precisamente, si fa riferimento all'energia necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio. A contrario, evidentemente, non rileva l'energia necessaria per soddisfare bisogni meramente occasionali o eventuali nell'uso standard dell'edificio, che come tali non potrebbero che dar luogo ad un dispendio limitato di energia (ad esempio, l'illuminazione che solo saltuariamente è utilizzata nell'autorimessa o nella cantina. Cosicché, proseguendo nell'esempio, la sola presenza di illuminazione artificiale in un'autorimessa non può indurre a richiedere la certificazione energetica, stante che l'illuminazione non è necessaria per l'"uso standard" di detta unità immobiliare).

Ne consegue che eventuali impianti non finalizzati ad un uso "continuativo" o comunque "abituale" non sembrano rilevare ai fini in oggetto. In tal senso depone anche il punto 11 dell'allegato "A" al Decreto, ove si parla di "regime di attivazione continuo".

Allo stesso modo, la "climatizzazione" rilevante (punto 4 dell'allegato "A") è quella necessaria ad assicurare "il benessere degli occupanti"; con la conseguenza che tale tipologia di impianto non rileva ai fini in oggetto quando l'edificio non sia destinato ad essere "occupato", in via continuativa, da persone. Ai fini di quanto sopra, il punto 23 dell'allegato "A" al Decreto precisa che è "occupante" chiunque, "pur non essendone proprietario, ha la disponibilità, a qualsiasi titolo, di un edificio e dei relativi impianti tecnici".

La conclusione è che alcune tipologie di edifici le quali, per la loro destinazione d'uso, danno luogo ad un utilizzo limitato e "non standard" di energia, non rientrano nell'ambito di applicazione del Decreto e quindi dell'obbligo di certificazione energetica.

⁴ La classificazione risultante dall'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993 è la seguente:

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;

E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;

E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;

E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;

E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;

E.6 (2) palestre e assimilabili;

E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

L'esclusione riguarda, ad esempio:

- magazzini;
- cantine;
- autorimesse;
- locali deposito;
- sottotetti non abitabili;
- baite di montagna prive di impianti;
- fabbricati rurali non abitativi.

Costituisce conferma di questa interpretazione l'esenzione normativa riguardante gli edifici industriali riscaldati per le sole esigenze del processo produttivo (e non quindi per i bisogni delle persone che li occupano, eventualmente in via saltuaria e non continuativa).

Ai sensi del punto 14 dell'allegato "A" al Decreto, sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre "non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari", i quali peraltro, se fissi, sono assimilati agli impianti termici quando il totale della potenza di tali apparecchi, a servizio di una unità immobiliare, sia maggiore o uguale a 15 kW. Tali precisazioni contribuiscono, quindi, a deporre nel senso dell'inapplicabilità della disciplina del Decreto a quelle tipologie di edifici (quali per l'appunto autorimesse, cantine, magazzini, ecc.), i quali, pur dotati di impianti di illuminazione (e non di climatizzazione), non siano destinati ad essere occupati in via continuativa e quindi a dar luogo ad un consumo significativo di energia.

h) - Beni immobili culturali e paesaggistici.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono esclusi, a determinate condizioni, gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere *b*) e *c*), del D. Lgs. n. 42/244 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Gli immobili indicati nella parte seconda del Codice 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 sembra escludere 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).

i) - I beni immobili produttivi.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono esclusi dalla normativa sulla certificazione energetica i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono riscaldati (soltanto) per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Occorre, sul punto, effettuare qualche precisazione. La disposizione nazionale, come del resto le corrispondenti disposizioni regionali, va interpretata alla luce dell'art. 5, comma 3, della Direttiva, 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.

l) - I fabbricati isolati di piccole dimensioni.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono ancora esclusi i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti.

La disciplina nazionale (a differenza, ad esempio, di quella piemontese, infra descritta) non chiarisce il concetto di "fabbricato isolato" (che comunque, plausibilmente, è quello posto al di fuori di un centro abitato), e non pone limiti di destinazione d'uso (rileva quindi ai fini dell'esenzione - laddove si applichi la normativa nazionale - sia la destinazione residenziale che quella non residenziale). La superficie utile deve intendersi, come sempre, quella netta calpestabile.

m) - Gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Infine, sempre ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica 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 (il presupposto del "basso fabbisogno energetico", richiesto dalla Direttiva, sussiste infatti anche in questa ipotesi).

n) - I diritti reali rilevanti.

L'art. 6, comma 3, del Decreto (non diversamente dalla Direttiva e dalle normative regionali finora emanate) parla di trasferimento a titolo oneroso di immobili, senza specificare il diritto che ne forma oggetto. Certamente vi rientra, in primo luogo, il diritto di proprietà (piena o superficaria). Nessun dubbio che vi rientrino - alla luce della *ratio* della normativa in esame - anche il diritto di comproprietà, come pure la c.d. multiproprietà immobiliare.

Il riferimento espresso al "trasferimento" comporta l'esclusione dall'ambito di applicazione del Decreto dei contratti di divisione (anche in presenza di conguagli). Non sembra rilevare l'entità del conguaglio, che non muta la natura giuridica della divisione ai fini in oggetto. Oltretutto, nel negozio divisionale manca la figura del "terzo acquirente", destinatario della tutela informativa prevista dalla disciplina in esame.

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 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.

Alcune fattispecie sono di dubbia soluzione. Scontata l'esclusione dalla disciplina in oggetto della costituzione di diritto di superficie su terreni, dubbi sorgono invece riguardo alla costituzione di diritti di sopraelevazione, o di diritti di superficie su edifici esistenti. La semplice *ratio* della disciplina in esame non richiederebbe, evidentemente, alcuna certificazione energetica a tutela dell'acquirente, anche se il dato testuale appare difficilmente compatibile con una soluzione interpretativa siffatta. Gli stessi dubbi sorgono 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 natura di diritto reale della stessa servitù farebbe viceversa propendere, almeno cautelativamente, per la necessità di allegazione, a prescindere dall'oggetto della servitù medesima). La soluzione più restrittiva appare, in sede di prima applicazione della nuova disciplina, maggiormente prudentiale, anche se ovviamente non certa, tenuto conto sia della possibile diversità dei casi concreti (riguardo, ad esempio, all'oggetto della servitù ed alla relativa utilità), sia delle fondate obiezioni effettuate - in sede di teoria generale dell'interpretazione - al supposto principio *cessante razione legis cessat et ipsa lex*⁵.

E' invece comunque da escludersi dalla disciplina della certificazione energetica la costituzione di diritti reali di garanzia (ipoteche), che tradizionalmente non sono in nessun caso assimilate al "trasferimento", a differenza dei diritti reali di godimento.

- Regione Piemonte.

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

a) - gli immobili 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 artistici (la disposizione, analogamente a quanto detto per l'analoga disposizione nazionale, non sembra esonerare dalla certificazione energetica);

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). 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;

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".

⁵ BIONDI, *Intorno al principio "cessante razione legis cessat et ipsa lex"*, in *Giur. it.*, 1958, I, 1, c. 709.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. i), si definiscono come "prestazione energetica, efficienza energetica, rendimento di un edificio", la "quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione; tale quantità è espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico".

Ai sensi dell'art. 5, comma 6, la certificazione per unità immobiliari facenti parte di uno stesso fabbricato condominiale 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.

- Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 2, lett. i), della Delibera della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007, il concetto di edificio comprende oltre alle strutture edilizie l'"impianto termico" ed i dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno. A differenza, quindi, della Delibera del 26 giugno, che faceva espresso riferimento a "tutti gli impianti", quella del 31 ottobre qualifica come rilevante il solo impianto termico. Da rilevare, peraltro, il contrasto con il successivo punto gg) dell'art. 2, che definisce il concetto di "prestazione energetica di un edificio", come "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari, la ventilazione e l'illuminazione".

Ai sensi dell'art. 7.2, "Gli usi di energia riportati sull'attestato di certificazione energetica riguardano il riscaldamento, la produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari, la climatizzazione estiva e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili", nonché la stima delle emissioni di gas ad effetto serra; non è indicata, invece, l'illuminazione.

In ogni caso, ai fini dell'obbligo di allegazione, l'art. 6.6 esclude la rilevanza degli impianti diversi da quello termico. Ciò vale peraltro ai soli fini della normativa regionale (rimanendo aperta la relativa questione interpretativa delle disposizioni nazionali, ai fini tra l'altro della sanzione di nullità).

Ai sensi dell'art. 3.1, le disposizioni della Delibera regionale si applicano a tutte le categorie di edifici come classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, nel caso di certificazione energetica degli edifici⁶.

Al punto 3.2 sono indicati i fabbricati esclusi dall'applicazione del provvedimento (l'elencazione corrisponde sostanzialmente a quella contenuta nella normativa nazionale).

Quanto ai fabbricati ad uso produttivo, essi sono oggetto dell'esclusione prevista dall'art. 3.2, lett. b), della Delibera regionale, che esonera dalla certificazione energetica "i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando

⁶ Sulla classificazione contenuta nell'art. 3 del D.P.R. n. 412/1993, cfr. la superiore nota 4.

reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili". Il riferimento al mantenimento "a temperatura controllata" da un lato soddisfa il presupposto richiesto dalla Direttiva comunitaria (il "basso fabbisogno energetico"); dall'altro, evidentemente comporta la necessità della certificazione energetica regionale sia quando l'immobile non venga "mantenuto a temperatura controllata", sia quando il riscaldamento abbia luogo anche per altre esigenze (ad esempio il benessere dei lavoratori occupanti).

L'art. 6, ai punti 5 e seguenti, prevede una serie di limitazioni e deroghe all'obbligo di allegazione, non contemplati nella prima Delibera lombarda. Sul punto deve probabilmente ritenersi che:

1) - i nuovi limiti valgano esclusivamente ai fini della normativa regionale, e non possano quindi incidere sui presupposti dell'obbligo di allegazione (e sulla sanzione di nullità) previsti dalla normativa nazionale (riguardo alla quale occorre interpretare autonomamente le disposizioni legislative vigenti);

2) - stante la difficile armonizzazione di alcuni di questi punti con la normativa nazionale, e l'obbligo del legislatore regionale di dettare norme nel quadro dei principi generali dettati dalla legge nazionale, appare anche difficile attribuire valenza meramente interpretativa (anziché innovativa) a queste previsioni.

A norma dell'art. 6.5, ai fini dell'obbligo di allegazione "non si considera, in ogni caso, "intero edificio" l'ente edilizio a qualsiasi uso destinato, quando esso faccia parte di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate (a tal fine essendo del tutto irrilevanti eventuali elementi decorativi) edificato sulla base di uno o più provvedimenti edilizi abilitativi che lo riguardino esclusivamente". Purché, quindi, sia edificato in base ad autonomo permesso di costruire, non è "intero edificio" ad esempio la villetta a schiera, o anche il singolo appartamento in condominio.

A norma dell'art. 6.6, gli obblighi di dotazione e allegazione sono esclusi "quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio". La normativa lombarda, quindi, esclude l'obbligo di allegazione in caso di edificio privo di impianti, o con solo impianto di illuminazione.

Ai sensi dell'art. 6.8, gli obblighi di dotazione e allegazione sono altresì esclusi "per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziari".

In caso di unità immobiliari in condominio, è necessario predisporre un attestato di certificazione energetica per la singola unità (con autonoma valutazione delle relative prestazioni energetiche) se dotata di impianto termico autonomo; in caso invece di impianto centralizzato, può predisporre una certificazione comune dell'edificio comprensivo di tutte le unità immobiliari, purché queste abbiano tutte la medesima destinazione d'uso (art. 6.9 e 6.10).

7. Gli interventi edilizi rilevanti.

- Normativa nazionale.

Il Decreto in oggetto qualifica, nell'art. 2, comma 1, lett. *b*), come edificio di "nuova costruzione", agli effetti della certificazione energetica, quello per il quale il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano stati presentati dopo il giorno 8 ottobre 2005. Si ritiene, a tal fine, che questa sia la data di riferimento anche per gli interventi di ristrutturazione, ovvero di demolizione e successiva ricostruzione, rilevanti ai sensi dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 3, comma 2, lett. *a*), del medesimo Decreto.

Nulla invece dice il Decreto a proposito degli interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, e per i quali sia stata

successivamente presentata una domanda di permesso o denuncia di inizio attività in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.p.r. n. 380/2001. In assenza di previsioni normative, e di qualsiasi altro elemento che possa deporre in senso contrario, sembra che la previsione contenuta nell'art. 2, comma 1, lett. b), possa essere applicata estensivamente; con la conseguenza che, trattandosi di uno degli interventi di ristrutturazione, o demolizione con ricostruzione, rilevanti nella disciplina transitoria oggi in vigore, l'attestato di qualificazione energetica debba essere allegato ogni qualvolta per detto intervento sia stato richiesto un permesso in sanatoria successivamente al giorno 8 ottobre 2005. Non sembra invece dotata di sufficiente base normativa la tesi che individua come data di riferimento quella del compimento dell'opera abusiva, e non già quella della presentazione della domanda di sanatoria: a parte il dato formale, anche per gli edifici regolarmente eseguiti, infatti, il Decreto in oggetto non attribuisce alcuna rilevanza alla data di esecuzione dei lavori.

In presenza di un permesso originario e di uno successivo in variante, rileva la data del primo, sempreché l'intervento edilizio in oggetto sia ad esso riconducibile. Quando invece il c.d. permesso in variante sia in realtà autonomo dal precedente, in quanto con esso si approva un progetto radicalmente diverso, è alla data del secondo che occorre aver riguardo⁷. Si tratta, in definitiva, di una valutazione sia qualitativa che quantitativa, che difficilmente può effettuare il notaio rogante o autenticante; con la conseguenza che appare opportuno, in presenza di permessi di costruire la cui qualifica di "variante" appaia dubbia, ottenere una dichiarazione del direttore dei lavori che attesti l'inesistenza di un obbligo di certificazione energetica per l'intervento de quo, o in alternativa che qualifichi espressamente come "variante non essenziale" il nuovo permesso di costruire.

⁷ La giurisprudenza ha precisato che "gli elementi da prendere in considerazione al fine di distinguere una nuova concessione edilizia da una variante sono costituiti dalle modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto, riguardanti in particolare la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, del fabbricato" (Cons. Stato 22 gennaio 2003 n. 249, in *Riv. giur. edil.*, 2003, I, p. 977). In altri termini, "la variante si distingue dalla nuova concessione edilizia perché contempla variazioni quantitative e/o qualitative dell'intervento previsto nella concessione originaria, senza però incidere sulle caratteristiche sostanziali dell'intervento stesso" (T.A.R. Marche 4 febbraio 2003 n. 21, in *Foro amm.-Tar.*, 2003, p. 558). Parimenti, si è precisato che "la variante in corso d'opera di una concessione edilizia, oltre che trovare applicazione solo in caso di conformità agli strumenti urbanistici vigenti delle opere difformi, richiede anche che le modificazioni introdotte rispetto alla concessione originaria siano di consistenza limitata; in particolare, non può ritenersi di modesta entità - al punto di costituire una variante in corso d'opera - la demolizione e la ricostruzione di muri perimetrali" (Cons. Stato 22 novembre 2001 n. 5926, in *Giust. amm.*, 2001, p. 1315); e che "per determinare il carattere essenziale o meno di una variante alla concessione edilizia, si deve aver riguardo al risultato complessivo dell'intervento costruttivo per cui il relativo giudizio va formulato non già esaminando l'intervento stesso nei suoi singoli elementi, ma valutando l'insieme delle modificazioni apportate al primitivo progetto" (Cons. Stato 18 ottobre 2001 n. 5496, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 386). Ancora, si è ritenuto, in conformità a costante orientamento giurisprudenziale, "che la variante essenziale rispetto alla concessione edilizia si ha quando le modifiche al progetto assentito concernono la sagoma, la superficie coperta, la struttura interna e la destinazione d'uso del manufatto, la parziale rilocalizzazione dell'edificio, attuata con una parziale traslazione e rotazione, è annoverabile tra le varianti minori" (Cons. Stato 2 aprile 2001 n. 1898, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 417). Infine, si è precisato che "al fine di identificare la concessione in variante e per distinguerla dalla nuova concessione di costruzione occorre che le modifiche quantitative siano compatibili col disegno globale che ha ispirato il progetto originario, sicché la costruzione possa considerarsi tuttora regolata dalla prima concessione; pertanto, poiché la variante non implica una radicale modifica delle previsioni originarie e la concessione conserva inalterata la sua efficacia ex tunc per la parte non modificata, deve applicarsi il diritto vigente al momento del rilascio del primo provvedimento concessorio" (T.A.R. Valle d'Aosta 20 marzo 1998 n. 40, in *T.A.R.*, 1998, I, p. 1780).

- Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge n. 13/2007, "agli edifici di nuova costruzione e agli edifici esistenti, oggetto di ristrutturazione edilizia, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, si applicano i requisiti minimi prestazionali, le prescrizioni specifiche e la metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche, come disciplinati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera a)".

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, le prescrizioni da contenersi nella emananda deliberazione della Giunta regionale si applicano alle seguenti categorie di opere edilizie:

- a) - ristrutturazione edilizia di edifici con superficie utile fino a 1000 metri quadrati o su porzioni di edifici con superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
- b) - porzioni di volumetria relativa ad ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti;
- c) - manutenzione straordinaria di edifici;
- d) - nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti;
- e) - ristrutturazione di impianti termici;
- f) - sostituzione di generatore di calore.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, "agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica". Pertanto sussiste l'obbligo di allegazione della certificazione energetica sia per gli edifici nuovi o ristrutturati che per gli edifici di vecchia costruzione.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), si intende per "edificio di nuova costruzione" l'edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominata, è stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore della legge (quindi successivamente al 15 giugno 2007).

Alla medesima data deve farsi riferimento, nonostante l'incompleta previsione legislativa regionale, ai fini dell'identificazione delle ristrutturazioni edilizie rilevanti.

Il concetto di "ristrutturazione edilizia" rileva anche agli effetti di quanto disposto dall'art. 21, commi 2 e 3, e quindi in relazione al regime transitorio degli obblighi di allegazione sanciti dalla disciplina regionale. A tal fine, occorre precisare che il concetto di "ristrutturazione edilizia" ricomprende, nella legge regionale in oggetto, tutti gli "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'involucro dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 3, comma 1, lett. j). Si tratta, quindi, di nozione più ampia di quella contenuta nell'art. 3, comma 2, lett. a), del D. Lgs. n. 192/2005.

- Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 2, lett. j), della Delibera della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007, viene definito come "edificio di nuova costruzione" quello "per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominata, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente dispositivo".

Peraltro, ai sensi dell'art. 6.1, della Delibera, i "nuovi edifici" sono individuati, in contrapposizione agli "edifici esistenti", sulla base dei seguenti tipi di interventi

(presupponendo che il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano presentati o richiesti a decorrere dal 1° settembre 2007:

- 1) - interventi di nuova costruzione;
- 2) - demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione;
- 3) - ristrutturazione edilizia.

L'edificio si intende "nuovo", agli effetti degli obblighi di dotazione e allegazione, quando:

a) - gli interventi coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito;

b) - gli interventi consistano in ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello esistente (in questo caso l'obbligo di dotazione o allegazione dell'attestato di certificazione energetica sussistono riguardo alla sola nuova porzione, in caso di impianti dedicati, ovvero riguardo all'intero edificio ampliato, se vi è allacciamento della nuova porzione all'impianto termico già esistente).

Le tipologie di ristrutturazione rilevante sono quindi più estese rispetto a quelle transitoriamente previste dalla legislazione nazionale.

8. Presupposto negoziale.

- *Normativa nazionale.*

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del Decreto, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica - in originale o in copia autenticata - riguarda gli atti "di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari".

Un diverso obbligo è previsto dall'art. 6, comma 4, per i contratti di "locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari": in questo caso si prevede l'obbligo del proprietario di mettere "a disposizione" del conduttore o di consegnargli l'attestato, in originale o in copia dallo stesso proprietario dichiarata conforme.

Tralasciando l'esame di questa seconda fattispecie, per atti "di trasferimento a titolo oneroso" devono intendersi tutti quelli per i quali l'alienazione ha luogo a fronte di un sacrificio patrimoniale; sono compresi, a titolo esemplificativo, gli atti di compravendita, permuta, transazione, dazione in pagamento, conferimento in società o altri enti.

Il 10° "Considerando" della direttiva, riferendosi all'obiettivo della trasparenza del "mercato immobiliare" comunitario, legittima l'interpretazione, già da alcuni avanzata, che il Decreto in oggetto si applichi unicamente agli atti comportanti "sollecitazione" del mercato immobiliare (da cui il requisito dell'onerosità). Ciò ha fatto concludere che laddove tale "sollecitazione" manchi, non scatti l'obbligo di allegazione.

Non costituisce atto di trasferimento, e non dà luogo quindi agli obblighi di allegazione, il contratto preliminare: anche se, alla luce della *ratio* della normativa in commento, meglio avrebbe fatto il legislatore a richiedere l'allegazione dell'attestato anche al contratto preliminare, che rappresenta il momento in cui si perfeziona l'affare (ma le norme positive non consentono tale estensione).

Non costituisce evidentemente trasferimento oneroso la fusione di società. Qualche dubbio in più potrebbe sorgere riguardo alla scissione di società, nella quale si tende a ravvisare una vicenda traslativa. La conclusione sembra, peraltro, dover essere in senso negativo anche in questo caso: a parte la dubbia sussistenza del requisito dell'onerosità, certamente non vi è un soggetto terzo (acquirente) del mercato immobiliare da tutelare mediante le informazioni ricavabili dall'attestato in oggetto.

Non vi è invece alcun dubbio, alla luce del tenore letterale della disposizione in commento, circa l'esclusione degli obblighi di allegazione della certificazione

energetica per gli atti a titolo gratuito (sia donazioni che altri atti liberali, o anche atti gratuiti non liberali).

Si è poi posto il dubbio della necessità di allegazione ai provvedimenti giudiziari (sentenze, decreti di trasferimento). Analoga problematica è sorta, come è noto, riguardo alle dichiarazioni ed allegazioni prescritte in materia edilizia e urbanistica: il riferimento legislativo agli "atti" ha condotto ad escludere, in quel caso, la necessità di formalità riguardo alle sentenze; i decreti di trasferimento nell'espropriazione forzata sono espressamente esclusi dalla legge, salvo che nell'ipotesi di delega *ex art. 591-bis c.p.c.* Nella fattispecie in esame, vi è un espresso riferimento agli "atti" nell'art. 6, comma 3, del Decreto, che sembrerebbe condurre nella medesima direzione. Del resto, in relazione al decreto di trasferimento nell'espropriazione immobiliare, quando il legislatore ha inteso richiedere determinate formalità (in particolare, certificato di destinazione urbanistica nei decreti redatti dal professionista delegato) lo ha fatto espressamente. Rimane il fatto che anche il decreto di trasferimento dà luogo ad un trasferimento a titolo oneroso; che la Direttiva non fa riferimento espresso agli "atti"; che la finalità informativa rispetto al mercato immobiliare sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate (nelle quali si ha una sollecitazione al pubblico degli offerenti). Tutto ciò sembrerebbe far propendere, sia pur dubitativamente, per l'applicabilità della disciplina sulla certificazione energetica anche ai decreti di trasferimento nell'espropriazione forzata. In assenza, nella normativa nazionale, di qualsiasi precisazione sul punto, deve ritenersi che la data rilevante ai fini della normativa transitoria sugli obblighi di allegazione sia quella dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Viceversa, per le sentenze, non ricorre in radice la *ratio* di informazione del mercato degli acquirenti che sta alla base della normativa comunitaria e di quella attuativa; oltretutto, dal punto di vista letterale, il riferimento dell'art. 7, comma 1, alla "compravendita" non può certo essere esteso ai trasferimenti coattivi mediante sentenza.

- Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 13/2007, "in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica".

A norma dell'art. 5, comma 2, "Nel caso di compravendita di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore".

Il riferimento alla compravendita - nelle due disposizioni succitate - deve interpretarsi alla stregua di una *sineddoche*, e quindi riferirsi in realtà a tutti gli atti a titolo oneroso, traslativi o costitutivi della proprietà o di diritti reali di godimento. Per l'individuazione di tali atti cfr. il commento alla normativa nazionale.

Fatta salva la sanzione prevista dall'art. 15, comma 8, del d. lgs. n. 192/2005 (cioè la nullità relativa), il venditore (*rectius* l'alienante a titolo oneroso) che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 2 (*obbligo di allegazione*), è punito con la sanzione amministrativa da euro 1.000,00 a euro 10.000,00 graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (art. 20, comma 12).

Ai sensi dell'art. 5, comma 3, "Nel caso di locazione di un intero immobile o di singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso".

Fatta salva la sanzione prevista dall'art. 15 del d. lgs. n. 192/2005, il locatore che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 3, suindicato (messa a disposizione del locatario dell'attestato), è punito con la sanzione amministrativa, da

euro 500,00 a euro 5.000,00 graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (art. 20, comma 13).

Poiché, come sopra rilevato, i commi 2 e 3 dell'art. 5 non sono ancora in vigore, devono ritenersi attualmente inapplicabili anche le suddette sanzioni amministrative.

Le violazioni di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 20, suindicate, sono accertate dalla Regione, che applica le sanzioni amministrative suindicate e introita i relativi proventi (art. 20, comma 16). L'accertamento delle violazioni e l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono disciplinati dal capo I della legge n. 689/1981 (art. 20, comma 18).

- Regione Lombardia.

A norma dell'art. 6.3 della Delibera regionale del 31 ottobre 2007, "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 nei casi per i quali è previsto l'obbligo di dotazione a partire dalle date di cui ai precedenti commi". Pertanto l'obbligo di allegazione opera con la medesima gradualità temporale prevista in relazione all'obbligo di dotazione degli edifici dell'attestato (v. il paragrafo successivo).

Sempre a norma del suddetto art. 6.3, l'obbligo di allegazione "si applica anche nel caso di vendite giudiziali conseguenti a procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008". Queste scadenze temporali valgono, peraltro, solo ai fini della normativa regionale (rimanendo, ai fini della normativa nazionale e quindi della sanzione di nullità relativa, rilevante la data della vendita, e cioè quella dell'emissione del decreto di trasferimento).

9. La formalità dell'allegazione.

- Disciplina comunitaria.

Da rilevare la previsione dell'art. 7, comma 1, della *Direttiva comunitaria*, a norma del quale "Gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi". La disciplina comunitaria non prevede quindi né l'obbligo di allegazione, né la nullità relativa in caso di suo inadempimento. La disciplina nazionale italiana ha dettato una disciplina più rigorosa (cosa certamente legittima); *quid iuris*, tuttavia, nel caso in cui una disciplina regionale - attuativa della normativa comunitaria ai sensi dell'art. 117 Cost. - non prevedesse un obbligo di allegazione ma, semplicemente, un obbligo di messa a disposizione? Tale eventuale disciplina regionale sarebbe certamente legittima alla luce della normativa comunitaria, ma sorgerebbe il problema di quale fonte - nazionale o regionale - debba prevalere ai fini in oggetto (e la questione andrebbe risolta - alla luce della clausola di cedevolezza contenuta nell'art. 17 del Decreto - classificando l'obbligo in oggetto, alternativamente, nell'ambito dell'"ordinamento civile" di competenza statale, come sembrerebbe a prima vista plausibile; o piuttosto, nell'ambito della "materia energetica" di competenza regionale).

- Normativa nazionale.

L'art. 6, comma 3, del Decreto prevede l'obbligo di allegazione agli atti a titolo oneroso, aventi ad oggetto immobili interi immobili ovvero singole unità immobiliari. Tale obbligo, per testuale previsione normativa, scatta unicamente quando gli immobili

siano "già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-*bis*, 1-*ter* e 1-*quater*". L'espressione, escluso che possa essere intesa come escludente i fabbricati per cui l'attestato non sia stato di fatto emesso (pur essendo obbligatorio), probabilmente è da interpretarsi in relazione all'indicazione contenuta nel comma 1 dell'art. 6 (in cui si precisa che gli edifici sono dotati, a cura del costruttore, dell'attestato di certificazione energetica "al termine della costruzione"), nonché alla cadenza temporale prevista al comma 1-*bis* dell'art. 6 del Decreto, riguardo cioè all'entrata in vigore degli obblighi di certificazione energetica in relazione alle diverse tipologie di fabbricati ed interventi edilizi; ed infine al fatto che - subordinatamente al verificarsi delle circostanze previste ai commi 1-*ter* e 1-*quater* dell'art. 6 - vi sia stata "in fatto" la dotazione dell'attestato per poter usufruire delle agevolazioni o in connessione con i contratti relativi agli edifici pubblici.

Pertanto, in sintesi:

a) - nelle ipotesi previste dai commi 1 e 1-*bis* dell'art. 6, ricorrendo i presupposti ivi indicati, sussiste senz'altro l'obbligo di allegazione;

b) - nelle ipotesi previste dai commi 1-*ter* e 1-*quater*, l'obbligo di allegazione sussiste solo nel caso in cui l'edificio sia stato "di fatto" dotato dell'attestato, ricorrendo i presupposti ivi previsti.

Inoltre, deve ritenersi che:

1) - l'obbligo di allegazione non trovi applicazione agli edifici non ultimati (per i quali non esiste l'obbligo di dotarsi di attestato. La qualifica di fabbricato non ultimato può risultare da dichiarazione di parte, ovvero, preferibilmente, da apposita perizia o dichiarazione rilasciata dal direttore dei lavori. Infatti l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto, solo "al termine della costruzione". Il che non impedisce, ovviamente, di stipulare atti di trasferimento aventi ad oggetto fabbricati non ultimati. L'ultimazione, ai fini in oggetto, implica che siano stati realizzati anche gli impianti rilevanti ai fini energetici;

2) - l'obbligo di allegazione trovi applicazione - con le scadenze temporali previste - in tutti i casi in cui, ai sensi dell'art. 3, commi 1 e seguenti, è obbligatoria la certificazione energetica degli edifici.

L'art. 6, comma 3, del Decreto, nel richiamare il precedente comma 1-*bis*, estende l'obbligo di certificazione e di allegazione anche - con il parziale differimento temporale previsto nel medesimo comma 1-*bis* - agli atti relativi ad edifici di vecchia costruzione.

Ad ulteriore precisazione, si evidenzia che:

- il comma 1-*ter* dell'art. 3 condiziona all'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica l'ottenimento di agevolazioni, anche fiscali, quando esse siano finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti (il richiamo di detto comma 1-*ter* nell'art. 6, comma 3, implica forse che, quando fossero previste eventuali agevolazioni per le imposte indirette "finalizzate" come sopra, sia necessario l'attestato per poterne usufruire). Un caso espressamente previsto - in cui il beneficio fiscale è subordinato alla predisposizione della certificazione energetica - è quello della detrazione fiscale, prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, e dal successivo D.M. 19 febbraio 2007;

- quanto al richiamo del comma 1-*quater* dell'art. 3 (che riguarda i contratti relativi alla gestione di impianti termici o della climatizzazione di edifici pubblici, e non contratti traslativi dei medesimi impianti), quest'ultimo dispone che "a decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato

di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale". La disposizione, come quella del comma 1-ter dell'art. 6, deve essere coordinata con quella contenuta nel successivo comma 3.

In conclusione, l'obbligo di allegazione agli atti traslativi riguarda anche i casi:

a) - di avvenuta predisposizione dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica per usufruire di benefici fiscali (anche al di fuori della gradualità temporale prevista dall'art. 3, comma 2);

b) - limitatamente agli edifici pubblici, quando gli stessi siano stati comunque dotati dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica in connessione alla stipula di un contratto di gestione di impianti termici o di climatizzazione (anche al di fuori della gradualità temporale prevista dall'art. 3, comma 2).

L'allegazione deve avere ad oggetto l'attestato di "qualificazione" energetica asseverato dal direttore dei lavori e/o dal professionista abilitato (o la corrispondente certificazione rilasciata dal Comune, ricorrendone i presupposti), fino a quando non entreranno in vigore i decreti attuativi (o le discipline regionali: quella lombarda è già in vigore) che consentano il rilascio dell'attestato di "certificazione" energetica.

L'allegazione può avere ad oggetto sia l'originale dell'attestato, sia una copia autentica (quest'ultima potrà essere rilasciata anche dal notaio o altro pubblico ufficiale abilitato, ai sensi dell'art. 18 del d.p.r. n. 445/2000); può trattarsi, evidentemente, anche di una copia autentica di un allegato ad un precedente atto notarile, salvi i limiti temporali di validità dell'attestato.

Poiché, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Decreto, il direttore dei lavori deve presentare l'attestato di qualificazione energetica al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, e la dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata, si pone il dubbio se l'attestato, prima di essere allegato, debba essere depositato in Comune. Tale requisito non è richiesto espressamente dalla legge, e, salve le eventuali disposizioni regionali che tale deposito prevedano per la validità dell'attestato, non sembra - in considerazione della sanzione di nullità prevista - la disposizione dell'art. 6, comma 3, possa essere integrata con tale ulteriore adempimento, tanto più che la presentazione al Comune non sembra aggiungere alcun elemento ai fini dell'allegazione in oggetto, alla luce della sua *ratio*, che è quella di incentivare il risparmio energetico (finalità in ogni caso assicurata dalle sanzioni poste a carico del professionista abilitato e del direttore dei lavori dall'art. 15 del Decreto).

L'obbligo di allegazione è posto in termini tassativi, e ciò - al pari del certificato di destinazione urbanistica - non rende praticabile il mero richiamo ad un precedente atto a cui il medesimo attestato sia stato già allegato (il che si giustifica altresì alla luce delle finalità informative che l'attestato ha nei confronti dell'acquirente).

Ai fini dell'art. 51 della legge notarile, l'originale dell'attestato di certificazione energetica è da considerarsi, a tutti gli effetti, documento privato (in quanto non redatto da pubblico ufficiale); non essendo sufficiente, al suddetto fine, a trasformarlo in documento pubblico o autentico il timbro di accettazione da parte del Comune. Ne consegue, quindi, l'obbligo di apposizione sullo stesso delle firme marginali, previste dal suddetto art. 51. Diversamente nel caso di copia autentica.

L'edificio deve essere dotato dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica da parte del costruttore (art. 6, comma 1, del Decreto), ma l'obbligo di allegazione è previsto dal successivo comma 3 dell'art. 6 in termini oggettivi e senza riferimento alla persona del costruttore; tale obbligo, quindi, trova applicazione anche a tutti i successivi trasferimenti dell'edificio.

Merita poi ricordare che:

1) - l'attestato di "qualificazione" energetica (come la equivalente certificazione comunale) cesserà di produrre i propri effetti trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, del Decreto; non sarà quindi possibile allegare vecchi attestati di qualificazione dopo il decorso di tale periodo, o dopo l'emanazione della legislazione regionale attuativa;

2) - l'attestato di "certificazione" energetica conserva validità per dieci anni dal suo rilascio, se nel frattempo non sono intervenute opere di ristrutturazione che abbiano modificato la prestazione energetica dell'edificio.

- Regione Piemonte.

Cfr. il paragrafo sul "presupposto negoziale", e quello sulla "Cadenza temporale per gli obblighi di certificazione e di allegazione".

- Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 6.11 della Delibera regionale del 31 ottobre 2007, nel caso di predisposizione dell'attestato di certificazione energetica regionale, lo stesso può essere utilizzato in sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica nazionale, quando di questo sia prevista l'allegazione in casi diversi da quelli disciplinati dalle norme regionali. A norma dell'art. 7.5, nel caso in cui sia prevista l'allegazione dell'attestato di certificazione energetica (regionale), questo sostituisce l'attestato di qualificazione energetica (nazionale). Le disposizioni di cui sopra ribadiscono in realtà un principio già posto dalla normativa nazionale, da cui si desume che le regioni sono competenti al fine di dettare disposizioni attuative in tema di certificazione energetica, e che l'attestato di qualificazione energetica viene sostituito dall'attestato di certificazione energetica, una volta emanate le disposizioni attuative del caso (previsione, questa, da riferirsi interpretativamente anche alle norme attuative regionali). Resta fermo il fatto che i presupposti dell'obbligo di allegazione, ai fini della normativa nazionale (e quindi della sanzione di nullità), sono sempre e soltanto quelli previsti da quest'ultima.

Cfr. per il resto il paragrafo sul "presupposto negoziale", e quello sulla "Cadenza temporale per gli obblighi di certificazione e di allegazione".

10. Cadenza temporale degli obblighi di certificazione e di allegazione.

- Normativa nazionale.

Dal combinato disposto degli artt. 3 (comma 2, lett. a), 2 (comma 1, lett. b), e 6, commi 1, 1-bis e 3, del Decreto, si evince il seguente panorama normativo:

A) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 2 FEBBRAIO 2007.

Si tratta degli atti relativi agli edifici indicati dall'art. 6, comma 1, del Decreto, e cioè:

1) - gli edifici di nuova costruzione. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, «edificio di nuova costruzione» è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005);

2) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, riguardo ai quali sia avvenuta successivamente la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro (art. 3, comma 2, lett. a), n. 1), del Decreto). Ai fini di quanto appena specificato:

a) - "superficie utile" è la superficie netta calpestabile di un edificio (punto 37 dell'allegato "A" al Decreto). Da ritenersi, con esclusione della superficie delle unità immobiliari pertinenziali (cantine, autorimesse, ecc.) irrilevanti sotto il profilo del rendimento energetico;

b) - "involucro edilizio" è "l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio" (punto 18 dell'allegato "A" al Decreto);

c) - pertanto la "ristrutturazione integrale" in oggetto è quella che modifica o sostituisce integralmente l'involucro (struttura esterna) del fabbricato, non rientrandovi invece quella che si limita a modificare, anche in modo consistente, la struttura interna, né quella che modifica o sostituisce solo parzialmente l'involucro. Ai suddetti fini, non sembra rilevare la "classificazione" degli interventi edilizi prevista dall'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001 (già art. 31 della legge n. 457/1978), che ha finalità essenzialmente diverse. In altri termini, il concetto di "ristrutturazione" richiamato dall'art. 3, comma 2, lett. a), n. 1 del Decreto in oggetto probabilmente non deve corrispondere necessariamente a quello tecnico-giuridico di cui all'art. 3 del Testo unico dell'edilizia (ciò che rileva, in questa fattispecie, è infatti l'intervento integrale sugli elementi costituenti l'involucro del fabbricato);

d) - la superficie utile (netta calpestabile) dell'edificio ristrutturato deve essere complessivamente superiore a 1.000 metri quadri, ma l'alienazione può avere ad oggetto anche una sola unità immobiliare facente parte di detto edificio, di dimensioni quindi anche notevolmente inferiori;

e) - dal coordinamento dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, si evince logicamente che per l'intervento di ristrutturazione - ai fini dell'obbligo di allegazione - la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005);

3) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, che siano stati interamente demoliti e ricostruiti (art. 3, comma 2, lett. a), n. 2, del Decreto). Ai fini di quanto sopra:

a) - "superficie utile" è la superficie netta calpestabile di un edificio (punto 37 dell'allegato "A" al Decreto). Da ritenersi, con esclusione della superficie delle unità immobiliari pertinenziali (cantine, autorimesse, ecc.) irrilevanti sotto il profilo del rendimento energetico;

b) - la superficie utile (netta calpestabile) dell'edificio ricostruito deve essere complessivamente superiore a 1.000 metri quadri, ma l'alienazione può avere ad oggetto anche una sola unità immobiliare facente parte di detto edificio, di dimensioni quindi anche notevolmente inferiori;

c) - il Decreto utilizza l'espressione "ricostruzione in manutenzione straordinaria"; poiché gli interventi di demolizione e ricostruzione sono tecnicamente definibili come ristrutturazioni edilizie o nuove costruzioni, a seconda che modificano o lascino invariati volumetria e sagoma (art. 3, comma 1, lett. d) ed e), del d.p.r. n. 380/2001), sembra che l'espressione non abbia particolare significato, se non quello di richiedere la certificazione energetica (e l'adempimento del relativo obbligo di allegazione) anche quando la ricostruzione avviene ricostruendo fedelmente l'edificio secondo la sua originaria consistenza, in particolare anche nel caso in cui le opere edilizie "non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001). A fortiori l'obbligo di allegazione dovrà essere osservato nei casi di modifiche più incisive;

d) - dal coordinamento dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, si evince logicamente che per l'intervento di ristrutturazione - ai fini dell'obbligo di allegazione - la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio

attività, comunque denominato, deve essere stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005).

4) - gli edifici che siano stati "di fatto" dotati - anche al di fuori della gradualità temporale suindicata - dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica per usufruire di benefici fiscali (art. 6, comma 1-ter);

5) - gli edifici pubblici o ad uso pubblico che siano stati "di fatto" dotati - anche al di fuori della gradualità temporale suindicata - dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica in connessione alla stipula di un contratto di gestione di impianti termici o di climatizzazione (art. 6, comma 1-*quater*).

B) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2007.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. a), degli atti aventi ad oggetto edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (la disposizione, a differenza di quella contenuta nella lettera b) del comma 1-*bis*, non contiene espressamente la "esclusione delle singole unità immobiliari", che quindi probabilmente devono ritenersi incluse, ove siano, da sole, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri).

C) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2008.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. b), degli atti aventi ad oggetto edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, anche inferiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

D) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2009.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. c), degli atti aventi ad oggetto edifici o porzioni di edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, ed anche se l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto singole unità immobiliari facenti parte del complesso, e non l'intero edificio.

In definitiva, a decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di certificazione energetica e di allegazione riguarderanno tutte le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del Decreto.

- Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 21, comma 1, della legge 28 maggio 2007 n. 13, domanda alla Giunta regionale l'emanazione (entro il 15 giugno 2008) delle necessarie disposizioni attuative (tra cui le metodologie di calcolo, i valori di riferimento, il modello dell'attestato di certificazione energetica), ancora non emanate.

Per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, le disposizioni di cui all'articolo 5, commi 1, 2, 3 e 5 (quindi, in particolare, l'obbligo di dotare l'edificio della certificazione energetica, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso, e di messa a disposizione del locatario), si applicano dopo un anno dalla data di pubblicazione della deliberazione attuativa della Giunta regionale di cui al comma 1, lettere e), f) e g) (art. 21, comma 2).

Per gli edifici esistenti, le disposizioni di cui all'articolo 5, commi 2 e 3 (quindi, in particolare, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso, e di messa a disposizione del locatario), si applicano a decorrere dal 1° luglio 2009 (art. 21, comma 3).

Da ricordare che, fatta salva la sanzione prevista dall'art. 15, comma 8, del d. lgs. n. 192/2005 (cioè la nullità relativa), il venditore (rectius l'alienante a titolo oneroso) che non osserva la disposizione di cui all'articolo 5, comma 2 (obbligo di allegazione), è punito con la sanzione amministrativa da euro 1.000,00 a euro 10.000,00 graduata sulla base della superficie utile dell'edificio (art. 20, comma 12).

Le suddette disposizioni regionali devono essere quindi coordinate con il cadenzamento temporale previsto dalla normativa nazionale. In particolare:

1) - è attualmente necessario allegare, ricorrendo i presupposti previsti dal d. lgs. n. 192/2005, l'attestato di qualificazione energetica (disciplinato in via esclusiva dalla normativa statale), fino all'emanazione delle disposizioni regionali attuative riguardanti la certificazione energetica;

2) - le scadenze temporali previste dalle norme regionali, ed i relativi presupposti oggettivi, rilevano certamente ai fini delle sanzioni amministrative previste dalla stessa fonte regionale;

3) - viceversa detto cadenzamento non sembra rilevare ai fini civilistici e quindi della sanzione di nullità relativa (trattandosi di "ordinamento civile", e quindi di materia di competenza statale esclusiva); a tal fine continuerebbero a rilevare esclusivamente i termini previsti dal Decreto statale.

Ovviamente sarebbe astrattamente possibile anche un diverso coordinamento interpretativo tra disciplina statale e regionale; e ritenere, quindi, che le disposizioni attuative regionali che disciplinano i termini e l'entrata in vigore dell'obbligo di allegazione prevalgano su quelle nazionali in ogni caso, e si riflettano anche sul piano civilistico, ferma restando l'esclusiva competenza statale a disciplinare la sanzione della nullità. Senonché questa ulteriore e diversa lettura demanderebbe, di fatto, alla Regione la determinazione dei presupposti per la sussistenza dell'obbligo civilistico e per l'applicazione della sanzione di nullità, così contraddicendo alle ragioni - uniformità e parità di trattamento sul territorio nazionale nelle materie di diritto privato - che stanno alla base dell'art. 117 Cost.

- Regione Lombardia.

Ai sensi dell'art. 6.1, della Delibera della Regione Lombardia del 31 ottobre 2007, "Gli edifici per i quali, a decorrere dal 1° settembre 2007, verrà presentata la denuncia di inizio attività o la domanda finalizzata ad ottenere il permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'attestato di certificazione energetica, redatto secondo lo schema definito nell'allegato "C". Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione di edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti ad essa dedicati;

b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente".

Ai sensi dell'art. 6.2, "Gli edifici esistenti che non rientrano nel campo di applicazione richiamato al precedente punto 6.1, sono soggetti all'obbligo della certificazione energetica, secondo la seguente gradualità temporale:

- a) a decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la vendita di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con unico contratto⁸. Qualora l'intero edificio oggetto di compravendita sia costituito da più unità abitative servite da impianti termici autonomi, è previsto l'obbligo della certificazione energetica di ciascuna unità;
- b) a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2009, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1.000 mq;
- c) a decorrere dal 1° settembre 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'Amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte medesima;
- d) a decorrere dal 1° gennaio 2008, nel caso di contratti "servizio energia", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati⁹;
- e) a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- f) a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare".

La distinzione, quindi, tra edifici esistenti, ed edifici di nuova costruzione o ristrutturati, rileva ai fini della gradualità temporale degli obblighi di dotazione o allegazione. Ai fini suddetti, si può quindi schematizzare come segue:

1) - edifici "nuovi", per cui il permesso di costruire è richiesto o la denuncia di inizio attività (per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, come sopra definiti) è presentata a decorrere dal 1° settembre 2007: obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica se il fabbricato di nuova costruzione o ristrutturato, oggetto dell'atto traslativo, è già ultimato;

2) - edifici "esistenti", tra i quali sono ricompresi quelli la cui costruzione o ristrutturazione dipenda da permesso richiesto o denuncia presentata entro il 31 agosto 2007:

2a) - intero immobile: obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica a decorrere dal 1° settembre 2007;

2b) - singola unità immobiliare: obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica a decorrere dal 1° luglio 2009.

La suddetta normativa va poi coordinata con quella nazionale. In particolare:

⁸ La disposizione pertanto non si applica nell'ipotesi di vendita di tutte le unità immobiliari dell'edificio mediante diversi contratti, pur contenuti nel medesimo atto (documento).

⁹ Essendo la stipula di contratti di "servizio energia" (utenze energetiche degli edifici pubblici e privati) estremamente frequenti, ove uno di tali contratti venga stipulato o rinnovato a partire dal 1° gennaio 2008 si pone il problema se l'avvenuta dotazione dell'attestato di certificazione energetica per tale scopo ne comporti l'obbligo di allegazione ai successivi contratti di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso. Ai fini della normativa nazionale, peraltro, l'obbligo di allegazione (a pena di nullità relativa) si applica, ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D. Lgs. n. 192/2005, unicamente agli edifici "già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater": il "già dotati" non si riferisce quindi all'ipotesi di stipula di contratti di utenza per edifici privati.

a) - le scadenze temporali indicate nella disciplina regionale, con i relativi presupposti oggettivi, non sembrano rilevare ai fini civilistici ed in particolare della sanzione di nullità relativa (trattandosi di "ordinamento civile", materia di competenza esclusiva statale);

b) - ai fini civilistici suddetti sembra quindi che continuino a rilevare le scadenze temporali ed i presupposti oggettivi previsti dal d. lgs. n. 192/2005, come successivamente modificato.

Ovviamente sarebbe astrattamente possibile anche un diverso coordinamento interpretativo tra disciplina statale e regionale; e ritenere, quindi, che le disposizioni attuative regionali che disciplinano i termini e l'entrata in vigore dell'obbligo di allegazione prevalgano su quelle nazionali in ogni caso, e si riflettano anche sul piano civilistico, ferma restando l'esclusiva competenza statale a disciplinare la sanzione della nullità. Senonché questa ulteriore e diversa lettura demanderebbe, di fatto, alla Regione la determinazione dei presupposti per la sussistenza dell'obbligo civilistico e per l'applicazione della sanzione di nullità, così contraddicendo alle ragioni - uniformità e parità di trattamento sul territorio nazionale nelle materie di diritto privato - che stanno alla base dell'art. 117 Cost.

Sotto un diverso profilo, il coordinamento tra disciplina statale e disciplina regionale si presenta particolarmente difficoltoso. Tenendo conto della clausola di cedevolezza ex art. 17 del Decreto nazionale, l'emanazione delle norme regionali attuative dell'attestato di certificazione energetica dovrebbe in ogni caso rendere irrilevanti le future Linee guida nazionali per la certificazione energetica. Se tale ipotesi interpretativa fosse corretta, ne conseguirebbe che l'art. 11, commi 1-bis e 1-ter del Decreto nazionale, dovrebbe interpretarsi sostituendo il riferimento alle Linee guida nazionali con quello alla disciplina regionale attuativa. Di conseguenza:

1) - in Lombardia, gli attestati di qualificazione energetica già rilasciati continuerebbero a produrre i loro effetti solo per un anno dall'emanazione della Delibera della Giunta regionale lombarda;

2) - ogni qualvolta la legge nazionale prevede, ai fini civilistici, un obbligo di allegazione (stabilendone i relativi termini per l'entrata in vigore della formalità), detto obbligo dovrebbe essere assolto, in Lombardia, unicamente mediante l'allegazione dell'attestato regionale di certificazione energetica (o dell'attestato di qualificazione energetica provvisoriamente efficace per un anno); rimanendo in ogni caso esclusa la necessità di una duplice allegazione al fine di ottemperare ad entrambe le discipline, statale e regionale;

3) - non sembra, invece, che possano "cumularsi" le scadenze temporali ed i presupposti oggettivi previsti, rispettivamente, dalla normativa statale e da quella regionale, allegando a seconda dei casi l'attestato di qualificazione energetica o quello di certificazione energetica. Ciò significherebbe attribuire alle due normative la medesima valenza civilistica, in contrasto con l'art. 117 Cost. e con la clausola di cedevolezza di cui all'art. 17 del Decreto nazionale.

A norma dell'art. 6.4, "Nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, l'attestato stesso deve essere consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso. A partire dal 1° luglio 2010, nel caso di locazione di interi immobili o singole unità immobiliari, l'attestato di certificazione energetica deve essere obbligatoriamente consegnato dal proprietario al conduttore, in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso".

11. La nullità relativa.

La violazione dell'obbligo di allegazione determina la "nullità relativa" dell'atto di trasferimento, che può essere fatta valere solo dall'acquirente (art. 15, comma 8, del Decreto). Riguardo alla suddetta categoria della nullità relativa - che fino ad oggi ha costituito oggetto di approfondimenti dottrinali¹⁰, ma non di pronunce giurisprudenziali - occorre brevemente precisare che:

- secondo l'orientamento preferibile ed allo stato prevalente, sembra che la nullità relativa possa essere fatta valere anche d'ufficio;

- si discute in dottrina sulla sanabilità e convalidabilità delle nullità relative. Nel caso in esame, si è visto che la *ratio* dell'allegazione della certificazione energetica va individuata nell'esigenza di informazione dell'acquirente, antecedente o almeno contestuale all'acquisto oneroso, al fine di indirizzare detto acquisto verso gli edifici con migliore rendimento energetico, perseguendo così un obiettivo di interesse generale unitamente a quello di migliore tutela del singolo acquirente. La valutazione da parte di quest'ultimo, successiva all'acquisto, ed intesa alla sanatoria della nullità relativa appare, astrattamente, meritevole di tutela, e potrebbe far ritenere ammissibile la convalida (anche perché sembrerebbe doversi attribuire alla valutazione, pur successiva, dell'acquirente, priorità su qualsiasi altra valutazione: si concorda infatti in dottrina e giurisprudenza sull'esistenza di limitazioni alla rilevabilità d'ufficio della nullità, essendo quest'ultima prevista a tutela del contraente debole: cosicché ogni qualvolta si evidenzi, nel processo, un interesse della parte protetta a non far valere la nullità, il giudice non potrebbe rilevarla). In senso contrario potrebbe tuttavia deporre sia la possibile indisponibilità dell'interesse generale sotteso alla previsione di nullità, sia la necessità, che sembra emergere dalla disciplina in commento, che la valutazione dell'acquirente sia preventiva o contestuale rispetto all'acquisto, al fine di indirizzare quest'ultimo verso edifici con migliori prestazioni energetiche, promuovendo così il miglioramento del rendimento energetico degli edifici (finalità che risulterebbe altrimenti frustrata);

- secondo buona parte della dottrina¹¹, la nullità relativa determina responsabilità disciplinare del notaio ai sensi dell'art. 28 della legge notarile, nelle ipotesi in cui la violazione dell'obbligo di allegazione sia agevolmente riscontrabile ed in assenza di contrasti interpretativi e di fattispecie dubbie. Detta responsabilità, comunque, andrebbe esclusa in tutte le fattispecie - sopra evidenziate - nelle quali la poca chiarezza delle norme, e la difficoltà di coordinamento tra disciplina nazionale e regionale, rendano incerta la regolamentazione applicabile (ad esempio, in punto di contenuto del certificato). Una lettura alternativa - che finisce però per equiparare ai fini in oggetto nullità relativa ed annullabilità, sottovalutando il ruolo dell'interesse generale che sottosta anche a questa fattispecie di nullità, e la probabile rilevabilità d'ufficio della medesima - fa leva invece sulla legittimazione esclusiva dell'acquirente e quindi sulla "disponibilità" della sanzione da parte di quest'ultimo, per esaltare il ruolo dell'autonomia privata ed escludere che il notaio possa comprimerla, rifiutando l'atto affetto da nullità relativa.

¹⁰ Per una panoramica sulle problematiche riguardanti la nullità relativa, cfr. PETRELLI, *Gli acquisti degli immobili da costruire*, Milano, 2005, p. 235 ss.

¹¹ Cfr. soprattutto, sul punto, CASU, *Il compito del notaio alla luce delle recenti norme in tema di nullità di protezione*, in *Studi e materiali*, 2006, 1, p. 85; GENTILI, *Atti notarili "proibiti" e sistema delle invalidità*, in *Riv. dir. priv.*, 2005, p. 255; DOLMETTA, *Sui "limiti" di applicazione dell'art. 28 legge notarile. A proposito della violazione di norme imperative di protezione*, in *Contratto e impresa*, 2004, p. 76; DONISI, *L'art. 28 della legge notarile: baricentro della professione*, in *Rass. dir. civ.*, 2003, p. 75; LIPARI, *Il ruolo del notaio nella nuova realtà delle nullità contrattuali*, in *Atti del XXXIX Congresso nazionale del notariato*, Milano 2002, p. 225; PASSAGNOLI, *Responsabilità notarile, nullità relativa e clausole vessatorie*, in *Riv. dir. priv.*, 2001, p. 458.

Alla medesima stregua della responsabilità *ex art.* 28 suindicato - e quindi tenendo conto delle notevoli incertezze applicative della disciplina in commento - andrebbe poi valutata la responsabilità civile professionale del notaio, chiamato a ricevere o autenticare l'atto traslativo, ovvero ad esprimere la propria valutazione su un titolo di provenienza in assenza di allegazione, o in presenza di un attestato il cui contenuto si presti eventualmente a valutazioni in termini di incompletezza. In altri termini, non potrebbe essere ritenuto civilmente responsabile il notaio che esprima od ometta, in relazione alle singole situazioni, il proprio giudizio riguardo ad una fattispecie di allegazione o mancata allegazione, in presenza di oggettiva incertezza interpretativa.

12. Le detrazioni fiscali.

Con D.M. 19 febbraio 2007 (in G.U. n. 47 del 26.2.2007) sono state dettate disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296.

L'art. 1 definisce le nozioni di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (comma 344), interventi sull'involucro di edifici esistenti (comma 345), interventi di installazione di pannelli solari (comma 346), interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347).

L'art. 2 individua i soggetti ammessi alla detrazione; l'art. 3 elenca le spese per le quali è ammessa la detrazione.

L'art. 4 disciplina le condizioni e gli adempimenti per la detrazione fiscale (tra cui il pagamento a mezzo bonifico bancario con indicazione della causale, l'acquisizione e trasmissione dell'asseverazione di un tecnico abilitato, quale disciplinata dagli artt. 6 e seguenti, e dell'attestato di certificazione energetica).

Le detrazioni di cui al presente decreto non sono cumulabili con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge nazionali per i medesimi interventi (art. 10, comma 1).

In allegato al decreto ministeriale è riprodotto uno schema di attestato di qualificazione energetica. Detto schema ha un contenuto limitato, date le sue finalità prettamente fiscali (che, alla luce delle disposizioni della legge n. 296/2006, riguardano essenzialmente l'involucro degli edifici, i pannelli solari, la climatizzazione invernale, con esclusione degli altri impianti rilevanti ai fini civilistici); esso non può pertanto essere utilmente adottato ai fini civilistici di cui al D. Lgs. n. 192/2005, o ai fini della normativa regionale.

Gaetano Petrelli