

# Rendimento energetico nell'edilizia: il testo aggiornato del decreto legislativo 192/2005

---

8 Ottobre 2013

Con la legge 3 agosto 2013, n. 90, di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, il testo del **D. Lgs. n. 192/2005 sul rendimento energetico nell'edilizia**, che recepiva la Direttiva 2002/91/CE, è stato modificato al fine di recepire la più recente Direttiva 2010/31/UE, intesa a promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici all'interno dell'Unione Europea.

Il testo aggiornato del D. Lgs. n. 192/2005 concerne in particolare:

- le prescrizioni e i **requisiti minimi** in materia di prestazione energetica degli edifici;
- la metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, nonché il quadro degli obblighi in materia di **attestazione della prestazione energetica degli edifici** e delle unità immobiliari;
- i criteri di **esercizio e manutenzione degli impianti termici** per la climatizzazione invernale ed estiva;
- la definizione di un Piano di azione per la promozione degli **edifici a "energia quasi zero"**;
- la definizione dei criteri generali di assegnazione degli **incentivi pubblici a sostegno dell'efficienza energetica** nell'edilizia;
- la disciplina della **relazione tecnica di progetto** attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici;
- le funzioni attribuite agli **enti locali**;
- l'aggiornamento del **quadro sanzionatorio** in caso di inadempienze.

Di seguito si riportano i contenuti del decreto per ciascuno dei suddetti punti, a partire dal campo di applicazione.

## ***Campo di applicazione***

Il decreto **si applica**, ai fini del contenimento dei consumi energetici, alla progettazione e realizzazione di:

- edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati;
  - nuovi impianti installati in edifici esistenti;
  - opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, secondo le seguenti modalità:
- a) applicazione integrale dei requisiti minimi prestazionali a tutto l'edificio nel caso di:
- ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
  - demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;

b) applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento dell'edificio, nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20% dell'intero edificio esistente;

c) applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:

- ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già previsto alle lettere a) e b);
- nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
- sostituzione di generatori di calore.

Sono **escluse** dall'applicazione del decreto le seguenti categorie di edifici:

- gli edifici considerati beni culturali o immobili di notevole interesse pubblico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, *ad eccezione che* per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici e per l'esercizio, la manutenzione e le ispezioni degli impianti tecnici, *solo nel caso in cui*, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici;
- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (il decreto si applica invece alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica);
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

### ***Requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici***

Il decreto stabilisce, all'Allegato C, i requisiti energetici degli edifici in termini di:

- **indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale;**
- **trasmissione termica:**
  - a) delle strutture opache verticali;
  - b) delle strutture opache orizzontali o inclinate;
  - c) delle chiusure trasparenti;
- **rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico.**

Unitamente a tali requisiti restano validi, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 59/2009 di attuazione del D. Lgs. n. 192/2005, quelli contenuti nella **legge 9 gennaio 1991, n. 10**, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nel **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412**, "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia [...]", e nel medesimo **D.P.R. n. 59/2009**.

E' comunque previsto che, con uno o più decreti ministeriali, **saranno nuovamente definiti prescrizioni e requisiti minimi, da aggiornarsi ogni cinque anni**, in materia di prestazioni energetiche degli edifici e unità immobiliari, siano essi di nuova costruzione, oggetto di ristrutturazioni importanti o di riqualificazioni energetiche, sulla base dell'applicazione di nuove procedure e metodologie definite dalla Direttiva 2010/31/UE.

In particolare i nuovi requisiti minimi dovranno rispettare valutazioni tecniche ed economiche di convenienza, fondate sull'**analisi costi-benefici del ciclo di vita** economico degli edifici.

Si evidenzia che, ai sensi del decreto, un edificio esistente è sottoposto a **ristrutturazione importante** quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture.

### ***Attestazione della prestazione energetica degli edifici***

Il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, ha modificato la disciplina dell'attestazione della prestazione energetica degli edifici, da una parte prevedendo la prossima definizione di **nuove metodologie di calcolo** della stessa prestazione energetica, dall'altra introducendo **nuovi obblighi e relative sanzioni riguardo all'attestato**, il cui nome, da "Attestato di Certificazione Energetica" (ACE), è stato modificato in "Attestato di Prestazione Energetica" (APE).

#### ***1) Metodologie di calcolo della prestazione energetica***

Il decreto prevede l'aggiornamento, tramite uno o più decreti ministeriali, della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, sulla base della normativa tecnica UNI e CTI, allineate con le norme predisposte dal CEN a supporto della Direttiva 2010/31/UE, nonché il conseguente adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

In attesa di tale aggiornamento, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici continuano a fare riferimento al D.P.R. n. 59/2009, e in particolare sono quelle di seguito elencate:

- raccomandazione CTI 14/2013 "Prestazioni energetiche degli edifici - Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio", o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- UNI/TS 11300 - 1 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno

di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale;

- UNI/TS 11300 - 2 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione;
- UNI/TS 11300 - 3 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva;
- UNI/TS 11300 - 4 Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria;
- UNI EN 15193 - Prestazione energetica degli edifici - Requisiti energetici per illuminazione.

Tali metodologie, tuttavia, non si applicano nelle Regioni e Province autonome che hanno autonomamente attuato la Direttiva 2002/91/CE, nelle quali, pertanto, continua ad applicarsi la normativa regionale in materia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici.

Si sottolinea che dall'entrata in vigore dei decreti di aggiornamento della metodologia di calcolo, e solo da tale entrata in vigore (come anche sottolineato nella circolare del Ministero dello Sviluppo Economico n. 16416 del 7 agosto 2013, riportata in allegato), sarà abrogato il DPR n. 59/2009.

## **2) Disciplina dell'attestato di prestazione energetica (APE)**

Viene modificata la denominazione dell'attestato, da Attestato di Certificazione Energetica (ACE) ad **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**.

L'**APE**, che ha validità temporale massima di 10 anni, **è rilasciato** per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario. L'APE è inoltre aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Gli edifici di **nuova costruzione** e quelli sottoposti a **ristrutturazioni importanti** devono essere dotati di un APE prima del rilascio del certificato di agibilità e, nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli **edifici esistenti**, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

Nel caso di **vendita**, di **trasferimento di immobili a titolo gratuito** o di **nuova locazione** di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, l'APE deve essere prodotto a cura del proprietario.

In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario, all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (il Consiglio Nazionale del Notariato, nella nota interpretativa sull'APE riportata in allegato, ha espresso il parere secondo cui l'APE deve essere consegnato già in sede di contratto preliminare, sebbene non vi sia l'obbligo di allegazione al medesimo contratto preliminare, né siano previste sanzioni relative alla validità del contratto).

In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario deve

fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'attestato di prestazione energetica **entro 15 giorni** dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, deve essere inserita **apposita clausola** con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

L'APE **deve inoltre essere allegato** al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, **pena la nullità degli stessi contratti**.

Come anche chiarito nella medesima nota interpretativa del Consiglio Nazionale del Notariato, qualora un immobile fosse dotato di ACE, redatto ai sensi della previgente normativa, al contratto potrà essere allegato tale Attestato, purché in corso di validità.

Per gli **edifici utilizzati da Pubbliche Amministrazioni** e aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 m<sup>2</sup>, infine, ove l'edificio non ne fosse già dotato, è fatto obbligo al proprietario, o al soggetto responsabile della gestione, di produrre l'APE entro 180 giorni dal 6 giugno 2013, data di entrata in vigore del D.L. n. 63/2013, e di affiggere l'attestato di prestazione energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio stesso o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. A partire dal 9 luglio 2015, la soglia di 500 m<sup>2</sup> di cui sopra è abbassata a 250 m<sup>2</sup>. Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari.

L'**inosservanza dell'obbligo** di dotazione di APE degli edifici di nuova costruzione e di quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti comporta per il costruttore o il proprietario una **sanzione amministrativa** non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro. Stessa "forbice" di sanzioni è applicata al proprietario in caso di mancata dotazione di APE in occasione di vendita di edifici o unità immobiliari. Nel caso di nuovo contratto di locazione, il proprietario è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro.

Viene confermato l'obbligo, previsto già dal D. Lgs. n. 28/2011, di **riportare negli annunci** di offerta di vendita o di locazione, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, **gli indici di prestazione energetica** dell'involucro, globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, e la classe energetica corrispondente.

La violazione di tale obbligo è punita con una sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

La validità temporale massima dell'APE è **subordinata al rispetto delle prescrizioni** per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici e degli impianti termici dell'edificio, previste dal regolamento di cui al D.P.R. n. 74/2013.

Nel caso di mancato rispetto di tali prescrizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, **i libretti di impianto sono allegati**, in originale o in copia, all'APE.

Il decreto prevede infine l'aggiornamento, da effettuarsi con prossimo decreto ministeriale, dei requisiti professionali e dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, attualmente stabiliti dal D.P.R. n. 75/2013.

E' bene ricordare che le disposizioni contenute nel nuovo testo del D. Lgs. n. 192/2005 si applicano in tutte le Regioni e Province autonome, ad eccezione di quelle che hanno già adottato propri provvedimenti di attuazione della Direttiva 2010/31/UE. Per approfondimenti, si veda il Documento ANCE "[Le nuove regole per l'attestato energetico nelle vendite e locazioni](#)" del 4 ottobre 2013.

### ***Esercizio e manutenzione degli impianti termici***

Il decreto prevede che con uno o più decreti ministeriali **saranno aggiornate** le modalità di progettazione, installazione, esercizio, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici attualmente fissate dal D.P.R. n. 412/1993, dal D.P.R. n. 74/2013 e dal D.M. n. 37/2008.

Con gli stessi decreti, saranno individuate modalità di progettazione, installazione e manutenzione di sistemi di controllo attivo, come i sistemi di automazione, controllo e monitoraggio, finalizzati al risparmio energetico.

Il decreto stabilisce inoltre i **principi generali in materia di esercizio e manutenzione degli impianti termici**. La tenuta in esercizio e le operazioni di controllo e manutenzione sono oneri in capo al proprietario, al conduttore, all'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità.

L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva è obbligato a redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalla normativa vigente, da rilasciare al soggetto responsabile dell'impianto che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.

### ***Edifici a energia quasi zero***

E' previsto che i **requisiti degli edifici a energia quasi zero** - con cui si intendono edifici ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ - saranno definiti con prossimo decreto attuativo.

E' comunque stabilito l'obbligo che, a partire dal **31 dicembre 2018**, gli edifici di nuova costruzione utilizzati da Pubbliche Amministrazioni e di proprietà di queste ultime, tra cui gli edifici scolastici, siano edifici a energia quasi zero, e che **dal 1° gennaio 2021 siano a energia quasi zero tutti gli edifici di nuova costruzione**.

Entro il 30 giugno 2014 dovrà essere definito un **Piano d'azione** per aumentare il numero di edifici a energia quasi zero, comprendente, tra l'altro, l'applicazione della definizione di edifici a energia quasi zero alle diverse tipologie di edifici e indicatori numerici del consumo di energia primaria, espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno, nonché le politiche e le misure finanziarie o di altro tipo previste per promuovere gli edifici a energia quasi zero.

## ***Incentivi pubblici per l'efficienza energetica***

Il decreto stabilisce il principio per cui **gli incentivi** adottati dallo Stato, dalle Regioni e dagli enti locali per promuovere l'efficienza energetica degli edifici **sono concessi nel rispetto di requisiti di efficienza** commisurati alla tipologia, al tipo di utilizzo e contesto in cui è inserito l'immobile nonché all'entità dell'intervento.

E' inoltre stabilito che il **Fondo di garanzia** a sostegno della realizzazione di reti di teleriscaldamento, previsto dal D. Lgs. n. 28/2011, sia utilizzato anche per il sostegno alla realizzazione di progetti di miglioramento dell'efficienza energetica nell'edilizia pubblica, tra cui l'attestazione della prestazione energetica dell'intervento successiva alla sua realizzazione. La dotazione del Fondo è incrementata tramite i proventi delle aste sulle quote di emissione di anidride carbonica. Le modalità di gestione e accesso al Fondo saranno definite con decreto.

L'ENEA metterà a disposizione un **contratto-tipo per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio**, che individui e misuri gli elementi a garanzia del risultato e che promuova la finanziabilità delle iniziative.

Il Ministero dello Sviluppo Economico redigerà **entro la fine del 2013** un **elenco delle misure finanziarie** destinate a favorire l'efficienza energetica negli edifici e la transizione verso gli edifici a energia quasi zero. Tale elenco sarà poi aggiornato ogni 3 anni.

## ***Relazione tecnica di progetto***

Il decreto specifica i contenuti della **relazione tecnica di progetto** attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, e gli adempimenti correlati. Lo schema di tale relazione è contenuto all'Allegato E al D. Lgs. n. 192/2005.

Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal decreto nella relazione tecnica di progetto attestante la **rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia** degli edifici e dei relativi impianti termici, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in doppia copia, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di concessione edilizia.

Tali adempimenti, compresa la relazione, **non sono dovuti** in caso di sostituzione di generatori di calore dell'impianto di climatizzazione avente potenza limitata, inferiore alla soglia prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera g), del D.M. n. 37/2008.

Gli **schemi** e le **modalità di riferimento** per la compilazione della relazione tecnica di progetto saranno definiti con apposito decreto, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica.

Inoltre, in caso di edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione importante, nell'ambito della relazione deve essere effettuata una **valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica** per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza, tra i quali sistemi di fornitura di

energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore e sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi.

Rimangono valide le previsioni già contenute nel D. Lgs. n. 192/2005, riguardanti gli **obblighi in capo al Direttore dei lavori** di asseverare la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, e di presentarli 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.

Spetta poi al Comune definire le **modalità di controllo, accertamento ed ispezione in corso d'opera**, oppure entro 5 anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità dell'opera alla relazione tecnica di progetto.

I Comuni effettuano le operazioni di controllo/ispezione anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile, con costo a carico del richiedente.

### ***Funzioni degli enti locali***

Tra le varie funzioni delle Regioni e degli enti locali, elencate all'articolo 9 del decreto, si segnalano le seguenti:

- per gli impianti che sono dotati di **generatori di calore di età superiore a 15 anni**, le autorità competenti effettuano ispezioni dell'impianto termico nel suo complesso comprendendo una valutazione del rendimento medio stagionale del generatore e una consulenza su interventi migliorativi che possono essere correlati;
- fermo restando il divieto di aggravamento degli oneri e degli adempimenti amministrativi previsti dal decreto, le Regioni possono adottare **provvedimenti migliorativi** rispetto a quelli disposti dal decreto, in termini di flessibilità applicativa dei requisiti minimi (ma che comunque garantiscano un equivalente risultato sul bilancio energetico regionale) e di semplificazioni amministrative in materia di esercizio, manutenzione, controllo e ispezione degli impianti termici;
- le Regioni e le Province autonome provvedono a istituire un **sistema di riconoscimento degli organismi e dei soggetti** cui affidare le attività di ispezione sugli impianti termici e di certificazione energetica degli edifici, promuovendo programmi per la loro qualificazione, formazione e aggiornamento professionale.

E' sancita inoltre la **collaborazione** tra le Regioni e le Province autonome con il Ministero dello Sviluppo Economico per la definizione delle metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, dei sistemi di classificazione energetica degli edifici e del Piano nazionale destinato ad aumentare il numero di edifici a energia quasi zero.

All'articolo 10 del decreto è stabilito che le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alle attività di **raccolta e aggiornamento dati** e informazioni relativi agli usi finali dell'energia in edilizia, monitoraggio dell'attuazione, e valutazione del relativo impatto, della legislazione regionale e nazionale vigente, studio per lo sviluppo e l'evoluzione del quadro legislativo e regolamentare, ecc.

### ***Quadro sanzionatorio***

In primo luogo è stabilito che l'attestato di prestazione energetica e quello di qualificazione energetica, il rapporto di controllo tecnico degli impianti termici, la relazione tecnica di progetto e l'asseverazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Il **quadro sanzionatorio** previsto per le inadempienze agli obblighi stabiliti dal decreto è quindi così configurato:

- il professionista qualificato che rilascia la relazione tecnica di progetto, compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità di riferimento, o un attestato di prestazione energetica degli edifici senza il rispetto dei criteri e delle metodologie previste, è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 700 e 4200 euro. L'ente locale e la Regione, che applicano le sanzioni secondo le rispettive competenze, danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti;
- il Direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica, prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 1000 e 6000 euro. Il Comune che applica la sanzione ne dà comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti;
- il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici secondo quanto stabilito dal decreto, è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 500 e 3000 euro;
- l'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non provvede a redigere e sottoscrivere il rapporto di controllo tecnico, è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 1000 e 6000 euro. L'ente locale, o la Regione competente in materia di controlli, che applica la sanzione comunica alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti;
- il costruttore o il proprietario che ometta di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 3000 e 18000 euro;
- il proprietario che ometta di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari in caso di vendita è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 3000 e 18000 euro;
- il proprietario che ometta di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari in caso di nuovo contratto di locazione è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 300 e 1800 euro;
- il responsabile di un annuncio commerciale di vendita o locazione che ometta di riportare i parametri energetici nell'annuncio stesso è punito con una sanzione amministrativa compresa tra 500 e 3000 euro.

Infine, tra le **abrogazioni e disposizioni finali**, è stabilito che per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali.

13267-Allegato C.pdf [Apri](#)

13267-Allegato A.pdf [Apri](#)

13267-DLgs 192 2005 e smi.pdf [Apri](#)

13267-Allegato L.pdf [Apri](#)

13267-Allegato H.pdf [Apri](#)

13267-Allegato G.pdf [Apri](#)

13267-Allegato F.pdf [Apri](#)

13267-Allegato E.pdf [Apri](#)

13267-Nota Consiglio Naz Notariato APE.pdf [Apri](#)

13267-Circolare ministero 16416\_2013.pdf [Apri](#)

13267-Allegato M.pdf [Apri](#)

13267-Allegato II DM 37\_2008.pdf [Apri](#)

13267-Allegato I DM 37\_2008.pdf [Apri](#)

13267-DM 37\_2008 e smi.pdf [Apri](#)