

Certificazione energetica: dal Notariato la guida ai nuovi obblighi

22 Ottobre 2015

Il Consiglio nazionale del Notariato (CNN) ha pubblicato di recente uno studio in cui illustra nel dettaglio quali sono gli obblighi in vigore dal 1°ottobre 2015 in materia di certificazione energetica e relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'entrata in vigore dei Decreti emanati in data 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico e pubblicati sulla GU n. 162 del 15/7/2015 (S.O. n. 39).

In particolare, lo studio analizza, per gli effetti che possono avere per l'attività notarile e quindi per gli aspetti più prettamente giuridico civilistici: le disposizioni sulla nuova classificazione degli immobili; le prescrizioni e le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare pena la sua invalidità; le formalità da rispettare negli annunci commerciali; i casi esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

Il Notariato peraltro evidenzia, in apposita nota, che la disciplina di dettaglio cui si riferisce lo studio in commento trova diretta applicazione solo nelle Regioni e/o Province autonome che non abbiano ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia di certificazione energetica ovvero nelle Regioni e Province autonome che pur avendo legiferato in materia, abbiano recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE. Non si applica invece nelle Regioni e/o Province autonome che abbiano legiferato in materia, in maniera conforme alla direttiva 2010/31/UE (fermo restando che non sempre risulta agevole accertare se una determinata normativa regionale possa considerarsi o meno conforme alla suddetta direttiva comunitaria del 2010); è previsto, peraltro, a carico di questi ultimi enti, nell'ottica di una omogeneizzazione della disciplina a livello nazionale, l'onere di intraprendere misure atte a favorire, entro il 1 ottobre 2017, l'adeguamento dei propri strumenti regionali di attestazione della prestazione energetica degli edifici alle nuove Linee guida approvate con il DM 26 giugno 2015.

Si riporta di seguito un prospetto di sintesi dello studio del CNN al fine di metterne in evidenza alcuni contenuti. Per una trattazione più esaustiva dei vari argomenti si rinvia al documento che viene allegato integralmente.

Validità APE - dieci anni

Confermata la validità massima decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192.

In particolare l'APE ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE 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 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

Contenuto APE - prescritto a pena di invalidità

Rispetto a prima ora sono indicate le informazioni che l'APE deve obbligatoriamente riportare per l'edificio o per l'unità immobiliare pena di invalidità dell'APE medesimo.

Le Linee Guida propongono un format completamente rinnovato per l'APE (riportato nell'Appendice B delle Linee Guida), format elaborato tenuto conto delle esperienze nazionali ed europee maturate negli anni di applicazione della direttiva 2002/91/CE e per una migliore efficacia comunicativa.

Considerato che la mancata allegazione dell'APE ad un atto traslativo a titolo oneroso comporta l'applicazione a carico delle parti di una sanzione pecuniaria (da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00) si potrebbe, di conseguenza, correre il rischio di vedersi applicata detta sanzione qualora venisse utilizzato un APE non valido, in quanto privo di una delle informazioni "essenziali".

APE negli annunci commerciali per vendite o locazioni

Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile, e la classe energetica corrispondente. A tal fine è fatto obbligo dell'utilizzo, con l'esclusione degli annunci via internet e a mezzo stampa, del format contenuto nell' Appendice C alle nuove Linee Guida.

Ambito di applicazione dell'APE

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato. L'attività agricola è assimilabile ad attività industriale o artigianale.

APE: casi di esclusione

Le nuove Linee Guida, riepilogano in un apposito allegato (Appendice A) i casi di esclusione dall'obbligo dell'APE integrando e modificando (in relazione anche alle modifiche legislative intervenute in materie) l'elencazione previgente.

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del D.lgs. 192/2005);
 - b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del D.lgs. 192/2005) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
 - c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del D.lgs. 192/2005);
 - d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del D.lgs. 192/2005). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del D.lgs. 192/2005);
 - e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del D.lgs. 192/2005);
 - f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
 - g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
 - l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del D.lgs. 192/2005 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti 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") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).
- Per le lettere da f) a l), resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

Disciplina transitoria per i "vecchi" APE

Dal 1° ottobre 2015 l'APE dovrà essere redatto in conformità al nuovo format.

Un APE redatto dopo il primo ottobre 2015 in conformità ai modelli previgenti deve ritenersi invalido e non utilizzabile per i fini per cui è richiesto (ad esempio per l'allegazione ad un atto traslativo a titolo oneroso).

Ovviamente potranno essere ancora utilizzati, per tutti i fini per cui sono richiesti (ed in primis per l'allegazione ad un atto traslativo a titolo oneroso), gli attestati rilasciati, sulla base delle previgenti normative ed in conformità ai precedenti modelli, anteriormente al 1 ottobre 2015.

In Allegato: CNN 18-9-2015 Certificazione energetica: le novità in vigore dal 1° ottobre

[22432-Allegato.pdf](#) [Apri](#)