

Prestazione energetica in edilizia: le novità del D.L. 63/2013

Il D.L. 63/2013 ha introdotto una serie di modifiche al D. Leg.vo 192/2005, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, riformando radicalmente la disciplina della certificazione energetica degli edifici. Il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE), di durata decennale, obbligatorio per edifici nuovi, ristrutturati, oppure oggetto di nuovo contratto di vendita o locazione. Le sanzioni previste per le violazioni degli obblighi relativi all'attestato di prestazione energetica. Gli «edifici a energia quasi zero».

A cura di Denis Peraro

Fast Find®: per trovare tutta la normativa e le altre risorse utili sull'argomento 

1 Collegati al sito www.legislazionetecnica.it

2 Digita nel campo di ricerca in alto a destra il codice **AR757**

Il D.L. 04/06/2013, n. 63, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 130 del 05/06/2013 reca «Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale».

Il decreto, dunque, recepisce la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica, c.d. «Direttiva EPBD recast», introducendo importanti novità in materia di certificazione energetica degli edifici e di informazione della prestazione energetica nei casi di vendita o locazione.

Il decreto pone rimedio alla procedura di infrazione n. 2006/2378 aperta dalla Commissione europea a causa del non completo e conforme recepimento della Direttiva 2002/91/CE, che la Direttiva 2010/31/UE rifonde e contestualmente abroga.

Si ricorda che la citata Direttiva 2002/91/CE è stata recepita con il D. Leg.vo 192/2005, modificato successivamente dal D. Leg.vo 311/2006, e seguito da due decreti attuativi, il D.P.R. 02/04/2009, n. 59 «Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia» ed il D.M. 26/06/2009 «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici».

Il decreto 63/2013 in commento apporta varie modifiche al D. Leg.vo 192/2005 ed introduce le seguenti novità:

- con uno o più decreti ministeriali saranno definiti: a) le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche e l'utilizzo delle fonti rinnovabili negli edifici, in relazione ai paragrafi 1 e 2 dell'Allegato I della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia; b) l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi, aggiornati ogni 5 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 della metodologia comparativa di cui all'art. 5 della Direttiva 2010/31/UE. Nelle more dell'aggiornamento delle specifiche norme europee di riferimento per l'attuazione della Direttiva 2010/31/UE, le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. 59/2009, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle contenute nelle norme UNI/TS 11300, parti da 1 a 4, e nella raccomandazione CTI 14/2013;

- nuovo sistema di certificazione della prestazione energetica degli edifici, con la definizione di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, ossia un «documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica»;
- definizione degli **edifici a energia quasi zero** e di un *Piano d'azione*, da definire entro il 31/12/2014, destinato ad aumentare il numero di tale edifici. Per «edificio ad energia quasi zero» si intende un edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). A partire dal 31/12/2018, gli edifici di nuova costruzione di proprietà ed occupati da pubbliche amministrazioni, compresi gli edifici scolastici, devono essere edifici a energia quasi zero. Dal 01/01/2021 tale disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il D.L. 63/2013, sostituendo l'intero art. 6 del D. Leg.vo 192/2005, introduce importanti novità in merito alla certificazione energetica degli edifici.

Innanzitutto l'attestato di certificazione energetica degli edifici viene denominato «*Attestato di prestazione energetica*» ed è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici con superficie superiore a 500 m² utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico, sprovvisti di tale certificazione.

Di conseguenza, nel D. Leg.vo 192/2005, le parole «*attestato di certificazione energetica*» sono sostituite da «*attestato di prestazione energetica*», ovunque ricorrano.

Per i citati edifici utilizzati dalle P.A., il proprietario o il soggetto responsabile della gestione è obbligato a produrre l'attestato di prestazione energetica entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore del D.L. 63/2013 (quindi entro il 04/10/2013) e ad affiggere l'attestato di prestazione energetica con evidenza all'ingresso dell'edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico. A partire dal 09/07/2015, la soglia di 500 m² è abbassata a 250 m². Per gli edifici scolastici tali obblighi ricadono sugli enti proprietari.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli **edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti**, sono dotati di un attestato di prestazione energetica al termine dei lavori. Per i nuovi edifici, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente, mentre per gli edifici esistenti è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

Nel caso di inosservanza di tale obbligo è prevista per il costruttore o il proprietario una sanzione amministrativa compresa tra 3.000 e 18.000 Euro.

Nel caso di **vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari**, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica. 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; in caso di **vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione**, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica **congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori**.

Il proprietario che viola l'obbligo di dotare l'edificio o l'unità immobiliare di un attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa da 3.000 a 18.000 Euro nel caso di vendita e da 300 a 1.800 Euro nel caso di locazione.

Nei contratti di vendita 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 degli edifici. Dal tenore della norma e viste le sanzioni sopra descritte, sembrerebbe che l'inosservanza di tale prescrizione non provochi l'invalidità dei contratti.

Come già previsto dal D. Leg.vo 28/2011, è obbligatorio riportare negli annunci di offerta di vendita o di locazione, effettuati tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. In caso di violazione è prevista una sanzione amministrativa compresa tra 500 e 3.000 Euro.

L'obbligo di produrre l'attestato di prestazione energetica non si applica agli edifici già dotati di un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE.

L'attestazione della prestazione energetica può riferirsi a una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio, a condizione che esse abbiano la medesima destinazione d'uso, siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

Esso ha una validità temporale massima di 10 anni ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi 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 termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dal D.P.R. 16/04/2013, n. 74 «Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192» pubblicato sulla G.U. 27/06/2013, n. 149.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, 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'attestato di prestazione energetica.

Adeguamento delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici

Il nuovo Attestato di prestazione energetica potrà essere utilizzato solo in seguito all'emanazione del decreto ministeriale previsto dal comma 12 dell'art. 6 del D.L. 63/2013, che, avvalendosi delle nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche definite con i decreti di cui all'art. 4, predisporrà l'adeguamento del D.M. 26/06/2009, definendo:

- metodologie di calcolo semplificate per gli edifici caratterizzati da ridotte dimensioni e prestazioni energetiche di modesta qualità;
- un attestato di prestazione energetica che comprende tutti i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio che consentano ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi;
- uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini;
- un sistema informativo comune per tutto il territorio nazionale, di utilizzo obbligatorio per le regioni e le province autonome, che comprenda la gestione di un catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici.

Il professionista che rilascia un attestato di prestazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui sopra, previsti dall'art. 6 del D.L. 63/2013, è punito con una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 Euro. L'ente locale e la regione che applicano le sanzioni danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Attestato di qualificazione energetica

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D. Leg.vo 192/2005, l'attestato di qualificazione energetica, predisposto ed asseverato dal direttore dei lavori, continua ad essere richiesto in allegato alla dichiarazione di fine lavori (assieme all'asseverazione di conformità delle opere), a pena dell'inefficacia della dichiarazione stessa. Al di fuori di tale caso, l'attestato di qualificazione energetica è facoltativo ed è predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

Il direttore dei lavori che omette di presentare al comune l'asseverazione di conformità delle opere e l'attestato di qualificazione energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con

la sanzione amministrativa da 1.000 a 6.000 Euro. Il comune che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti. L'attestato di qualificazione energetica comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di attestazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di prestazione energetica dell'edificio, nonché, nel sottoscriverlo, quale è od è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo.

RELAZIONE TECNICA: CONTENUTI ED ADEMPIMENTI

Il decreto in commento interviene sul testo dell'art. 8 del D. Leg.vo 192/2005, in merito alla relazione tecnica, stabilendone i contenuti, gli adempimenti e le relative sanzioni.

Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal D. Leg.vo 192/2005 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.

Tali adempimenti, compresa la relazione, non sono dovuti in caso di mera sostituzione di generatori di calore dell'impianto di climatizzazione di piccola potenza.

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.

In caso di nuova costruzione, nell'ambito della relazione è prevista una valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza tra i quali, a titolo esemplificativo, sistemi di fornitura di energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore e sistemi di misurazione intelligenti.

Il professionista che rilascia la relazione tecnica compilata senza il rispetto degli schemi e delle modalità di cui sopra è punito con una sanzione amministrativa da 700 a 4.200 Euro. L'ente locale e la regione che applicano le sanzioni danno comunicazione ai relativi ordini o collegi professionali per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

QUALIFICAZIONE DEGLI INSTALLATORI DEGLI IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI

Con modifica al comma 1, dell'art. 15, del D. Leg.vo 28/2011, viene stabilito che la qualifica professionale per l'attività di installazione e di manutenzione straordinaria di caldaie, caminetti e stufe a biomassa, di sistemi solari fotovoltaici e termici sugli edifici, di sistemi geotermici a bassa entalpia e di pompe di calore, è conseguita con il possesso dei requisiti tecnico professionali di cui, alternativamente, alle lettere a), b), c) o d) dell'art. 4, comma 1, del D.M. 22/01/2008, n. 37.