



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SERVIZIO LIBRO FONDIARIO

CIRCOLARE N. 5/ 2007

Trento, 26 febbraio 2007

Oggetto: *D.Lgs.19.08.2005 n. 192*
(modificato dal D.Lgs. n. 311/2006)
Certificato energetico

L'art. 6 del D.Lgs. 19-08-2005, n. 192 impone l'allegazione all'atto del c.d. certificato energetico, in caso di trasferimento a titolo oneroso di beni immobili. L'art. 15 comma VIII sanziona con nullità relativa, esperibile dal compratore (acquirente) la mancata allegazione.

Premesso che l'istituto della c.d. nullità relativa pone seri dubbi e perplessità interpretativi e che esso ha fatto e fa molto discutere la dottrina, sembra comunque non sia configurabile come vizio esperibile d'ufficio dal giudice, e quindi, **non sia dovere del conservatore segnalare la eventuale mancata allegazione del certificato energetico**. Infatti, nel caso in cui il legislatore ha voluto non soltanto prevedere la sanzione della nullità relativa ma anche ritenere detta nullità rilevabile d'ufficio lo ha espressamente affermato (cfr. l'art. 1519 octies c.c., ora art. 134 D.Lgs. n. 206/2005 oppure l'art. 1469 quinquies c.c., ora art. 36 D.Lgs. n. 206/2005).

Si tenga presente che tale circolare riveste esclusivamente carattere indicativo, ferma rimanendo ovviamente l'autonoma decisione applicativa in capo ai Giudici Tavolari. Qualora però il Giudice Tavolare optasse per la rilevabilità d'ufficio (e quindi per l'obbligo di controllo della mancanza di certificato energetico) il conservatore sarà tenuto a svolgere tutte le ricerche necessarie in base anche ai termini dello schema che segue.

Tempi applicazione Certificato energetico D.Lgs. n. 192/2005 (modificato da D.Lgs. n. 311/2006)

Trattandosi di una procedura che vedrà coinvolti diverse tipologie di beni in momenti diversi (solo dal 01-07-2009 tutti gli immobili dovranno essere dotati di certificato energetico) di seguito si propone uno schema indicante i tempi di applicazione del D.Lgs., schema da utilizzare nel caso vengano richiesti chiarimenti dall'utenza per quelli uffici il cui giudice Tavolare consideri la nullità relativa vizio non esperibile d'ufficio; per quelli uffici invece, il cui Giudice Tavolare optasse per la rilevabilità d'ufficio della nullità ex art. 15 D.Lgs. n. 192/2005, i conservatori saranno tenuti, al fine

di rigettare o meno l'istanza tavolare, a controllare tempi e tipologia degli immobili, poiché il certificato energetico non sempre e non per tutti i beni deve essere allegato al titolo. Non sempre quindi la mancanza del certificato significherà vizio dell'atto.

Dal 01-01-2007: certificato energetico obbligatorio per ottenere incentivi, agevolazioni fiscali o sgravi fiscali

Dal 02-02-2007: certificato energetico obbligatorio per edifici di **nuova** costruzione (il cui permesso di costruzione o denuncia inizio attività è stata presentata dopo 08-10-2005), in caso di trasferimento a titolo oneroso

Dal 01-07-2007: certificato energetico obbligatorio per edifici con superficie utile superiore ai mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile

Dal 01-07-2008: certificato energetico obbligatorio per edifici con superficie utile fino ai mq. 1000, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile

Dal 01-07-2009: certificato energetico obbligatorio per qualsiasi edificio (anche per un unico appartamento)

Edifici esentati dal certificato energetico:

- Beni soggetti a vincolo storico/artistico/paesaggistico ex D.Lgs. 22-01-2004, n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio

- 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

- edifici isolati con superficie utile inferiore a mq. 50

Vi sono altri casi, non previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, ma deducibili dalle finalità che la legge si propone:

- edifici non destinati ad essere occupati stabilmente da persone e che pertanto non danno luogo ad un significativo consumo energetico

- edifici non ultimati, cioè quelli incompleti di tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, di impianti e di tutte quelle finiture che possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche

Di seguito si elencano artt. 6 e 15 D.Lgs. n. 192/2005 e relativi artt. 2 e 6 D.Lgs. n. 311/2006 che modificano i primi

D.Lgs. 19-8-2005 n. 192

Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.
Pubblicato nella Gazz. Uff. 23 settembre 2005, n. 222 S.O.

6. *Certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione.*

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.

2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;

b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

3. Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata.

4. Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

5. L'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1, 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.

6. 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. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile totale supera i 1000 metri quadrati, l'attestato di certificazione energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in luogo facilmente visibile per il pubblico.

8. Gli edifici di proprietà pubblica che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei decreti adottati dal Ministero delle attività produttive il 20 luglio 2004, sono tenuti al rispetto dei commi 5 e 6 e all'affissione dell'attestato di certificazione energetica in luogo facilmente visibile al pubblico.

9. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle attività produttive, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio, delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, comma 1, e tenuto conto di quanto previsto nei commi precedenti, predispone Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, sentito il CNCU, prevedendo anche metodi semplificati che minimizzino gli oneri.

15. Sanzioni.

1. Il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1, o un attestato di certificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

2. Salvo che il fatto costituisca reato, il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 o un attestato di certificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

3. Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

4. Il direttore dei lavori che presenta al Comune la asseverazione di conformità delle opere di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica di cui all'[articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a 500 euro.

5. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dell'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

6. L'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non ottempera a quanto stabilito all'articolo 7, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. L'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

7. Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro.

8. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore.

9. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 4, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal conduttore.

D.Lgs. 29-12-2006 n. 311

Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Pubblicato nella Gazz. Uff. 1 febbraio 2007, n. 26, S.O.

2. Modifiche all'articolo 6 del [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#).

1. La rubrica dell'*articolo 6 del [decreto legislativo n. 192 del 2005](#)* è sostituita dalla seguente: «Certificazione energetica degli edifici».

2. All'*articolo 6 del [decreto legislativo n. 192 del 2005](#)*, dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-*bis*. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:

a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;

c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

1-*ter*. A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, **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 della medesima.

1-*quater*. 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, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.».

3. All'*articolo 6 del [decreto legislativo n. 192 del 2005](#)*, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

«2-*bis*. Salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A.».

4. All'articolo 6 del [decreto legislativo n. 192 del 2005](#), i commi 3 e 4 sono sostituiti dai seguenti:

«3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.

4. Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.».

6. Modifiche all'articolo 15 del [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#).

1. All'articolo 15 del [decreto legislativo n. 192 del 2005](#), sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1 la parola: «progettista» è sostituita dalle seguenti: «professionista qualificato» e dopo la parola: «certificazione» sono inserite le seguenti: «o qualificazione»;

b) al comma 2 la parola: «progettista» è sostituita dalle seguenti: «professionista qualificato» e dopo la parola: «certificazione» sono inserite le seguenti: «o qualificazione»;

c) al comma 3, dopo le parole: «conformità delle opere» sono inserite le seguenti: «e dell'attestato di qualificazione energetica»;

d) il comma 4 è sostituito dal seguente:

«4. Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica di cui all'articolo [28, comma 1](#), della [legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), è punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro.»;

e) al comma 8 la parola: «compratore» è sostituita dalla seguente: «acquirente».

La dirigente
dott. Iole Manica