



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

La normativa attuativa della Regione Piemonte in materia di certificazione energetica

Con Deliberazione della Giunta Regionale in data 4 agosto 2009, n. 43-11965, pubblicata sul Bollettino Ufficiale - Supplemento n. 4 del 07/08/09 al n. 31 del 06/08/09, in vigore dal 1° ottobre 2009 (per tutti gli edifici, nuovi o già esistenti, anche a seguito delle modifiche apportate dall'art. 32 della legge regionale 6 agosto 2009, n. 22), sono state approvate le norme attuative della legge regionale n. 13/2007 in materia di certificazione energetica.

In particolare, le norme attuative contenute in allegato alla suddetta deliberazione sono reperibili sul sito:

http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2009/31/attach/dgr_11965_930_04082009_a1.pdf

Dal testo della deliberazione emergono, peraltro, numerosi dubbi interpretativi. Si prospetta, d'altra parte, un delicato problema di coordinamento con la normativa nazionale; ciò in quanto, da un lato la clausola di "cedevolezza", contenuta nell'art. 17 del d. lgs. n. 192/2005, prevede l'applicazione delle norme di quest'ultimo decreto, nonché dei decreti applicativi (comprese, quindi, le linee guida nazionali), "fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione". D'altra parte, il medesimo art. 17 dispone che le regioni siano tenute al rispetto dei vincoli derivanti, oltre che dall'ordinamento comunitario, dai "principi fondamentali" desumibili dal d. lgs. n. 192/2005.

Di seguito sono esposte sinteticamente le principali questioni ermeneutiche che nascono dall'esame della recente normativa regionale.

1. Effettiva entrata in vigore dell'attestato di certificazione energetica regionale.

Come sopra chiarito, la D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965 prevede, quale data di entrata in vigore delle disposizioni attuative, il 1° ottobre 2009.

Senonché, al punto 5.1 dell'Allegato alla suddetta Deliberazione, si dispone che "Gli aspetti metodologici e operativi che i certificatori devono osservare in fase di redazione dell'attestato di certificazione energetica sono definiti con apposita determinazione del responsabile della struttura regionale competente", che non risulta essere stata ancora emanata. La natura normativa (e quindi regolamentare) della suddetta determinazione, ne comporta l'entrata in vigore dopo quindici giorni dalla relativa pubblicazione, come per tutti gli atti normativi.

Va quindi verificato se la normativa attuativa regionale sia applicabile solo dopo quindici giorni dalla pubblicazione della determinazione che definirà gli aspetti

metodologici e operativi, che i certificatori dovranno osservare in fase di redazione dell'attestato di certificazione energetica.

2. Oggetto dell'obbligo di allegazione. Attestati di certificazione energetica redatti fino al 30 settembre 2009 sulla base delle linee guida nazionali.

Come è noto, in data 25 luglio 2009 è entrato in vigore il D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, che ha approvato le linee guida nazionali in materia di certificazione energetica, le quali rimangono in vigore fino all'entrata in vigore delle norme attuative regionali.

Ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d. lgs. n. 192/2005, l'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1 di detto art. 6, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio.

Si pone pertanto il problema se gli attestati di certificazione energetica, rilasciati a partire dal 25 luglio 2009 e fino al 30 settembre 2009, siano idonei ai fini dell'adempimento dell'obbligo di allegazione previsto dall'art. 5, comma 2, della legge regionale n. 13/2007.

3. Autocertificazione del proprietario.

Ai sensi del paragrafo 9 dell'allegato "A" del D.M. 26 giugno 2009, ai soli fini dell'art. 6, comma 1-bis, del d. lgs. n. 192/2005 (ossia degli obblighi di dotazione e consegna all'acquirente o al locatario), l'attestato di certificazione energetica può essere sostituito da "autodichiarazione" dell'alienante a titolo oneroso, che attesti l'appartenenza alla classe "G", e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Si tratta di una disposizione di "semplificazione" che, tenuto conto delle finalità informative dell'attestato, rimette al proprietario-venditore la scelta tra la predisposizione dell'attestato (sostenendone i costi) ovvero la dichiarazione che l'edificio rientra in una classe energetica "scadente", ottenendo così evidentemente un minor prezzo per la vendita dell'immobile.

Considerato che la normativa regionale va interpretata alla luce dei principi generali desumibili dall'ordinamento nazionale, occorre verificare se tale facoltà di autocertificazione possa ritenersi valida anche ai fini dell'obbligo di allegazione previsto dall'art. 5, comma 2, della legge regionale n. 13/2007.

4. Soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

Al punto 3.2 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si prevede l'istituzione dell'Elenco dei professionisti e soggetti abilitati al rilascio dell'attestato.

Vengono quindi distinte tre categorie di soggetti abilitati:

a) ingegneri ed architetti, i quali possono sottoscrivere autonomamente l'attestato, senza necessità di alcun corso di formazione;

b) geometri e periti, abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente (il che dovrebbe comportare la necessità di distinguere tra diverse categorie di periti, ad es. industriali o edili o agrari), i quali possono sottoscrivere l'attestato soltanto in collaborazione con altri professionisti o soggetti ed iscritti ed inseriti nell'Elenco regionale in modo da coprire tutti gli ambiti professionali rispetto ai quali è richiesta la competenza; anche per questi non è necessario alcun corso di formazione;

c) laureati e diplomati in possesso dei titoli di studio tecnico-scientifici specificati (scienze ambientali, chimica, scienze e tecnologie agrarie, forestali, ambientali, geometra, perito industriale o agrario) e degli altri requisiti previsti, a condizione che abbiano conseguito l'attestazione di partecipazione ad apposito corso di formazione.

In merito a quanto sopra, è dubbio:

1) – se l'iscrizione nell'Elenco regionale sia requisito costitutivo dell'abilitazione al rilascio dell'attestato; in caso affermativo, se sia quindi precluso ai soggetti suindicati, non iscritti nell'Elenco regionale, il suddetto rilascio;

2) – quali categorie di periti rientrino nella categoria di cui alla lett. b) (i soli periti edili, abilitati in parte alla progettazione, ovvero altre categorie di periti).

5. Modalità di rilascio dell'attestato e sua validazione.

Dalla lettura dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, emerge un problema di coordinamento tra il punto 5.1 ed il punto 7.4.

In particolare, il punto 5.1 (“Modello e aspetti generali”) dovrebbe riguardare la redazione dell'attestato, ai fini del suo utilizzo nei rapporti tra privati (come si evince anche dalla previsione secondo cui “In caso di compravendita o di locazione degli edifici l'attestato di certificazione energetica è redatto in tempo utile per essere reso disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita o del contratto di locazione”). Invece, il punto 7.4 (“Compilazione dell'attestato di certificazione energetica”) dovrebbe riguardare unicamente i requisiti di compilazione ai fini dell'inserimento dell'attestato nel “sistema informativo”, quale disciplinato dall'art. 15 della legge n. 13/2007: a questo solo fine, sembra, il punto 7.4 dispone la predisposizione dell'attestato su supporto informatico, la sua “convalida” con firma digitale, la successiva “validazione” dell'attestato da parte del SICEE, ed infine la consegna di tale attestato validato, entro quindici giorni dalla validazione, al proprietario. Ogni diversa interpretazione, oltre a contrastare con la diversa *ratio* delle due previsioni, finirebbe per ritardare in modo gravemente pregiudizievole la contrattazione immobiliare (in quanto, nei casi di urgenza sempre più frequenti, non sarebbe possibile stipulare se non previa validazione dell'attestato da parte del SICEE).

Su tali basi, va verificato se, ai fini dell'obbligo di allegazione previsto dall'art. 5, comma 2, della legge n. 13/2007, sia sufficiente la redazione dell'originale attestato di certificazione energetica su supporto cartaceo, a prescindere da qualsiasi validazione da parte del SICEE.

6. Unità immobiliari in condominio con impianto termico centralizzato.

Al punto 5.1 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si precisa che “Nel caso di fabbricati dotati di un impianto termico centralizzato, la certificazione della singola unità immobiliare dovrà necessariamente essere preceduta dalla certificazione dell'intero edificio che attesta il valore del rendimento impiantistico”.

La disposizione contiene una disciplina apparentemente diversa rispetto a quella contenuta nell'Allegato “A”, punto 7.5, del D.M. 26 giugno 2009, ove si precisa che “per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento”, e che ciò vale anche nell'ipotesi di impianto termico centralizzato (salva in quest'ultima ipotesi l'adozione di diverse modalità di calcolo dell'indice di prestazione energetica).

Bisogna pertanto chiarire se la disposizione regionale sopra citata possa essere interpretata nel senso che sia sufficiente la redazione di un attestato per la singola unità immobiliare in condominio, purché la stessa attesti il valore del rendimento impiantistico centralizzato.

7. Edifici inagibili.

Sempre al punto 5.1 dell'Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, si stabilisce che le disposizioni attuative, riguardanti la certificazione energetica, in considerazione delle

loro finalità non trovano applicazione, oltre che alle singole categorie elencate (autorimesse, cantine, ecc.), anche “ad edifici dichiarati inagibili”, con la precisazione che “sono considerati inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria”. Anche in questo caso, la disposizione può essere interpretata nel senso che la “dichiarazione” di inagibilità possa provenire dal proprietario dello stabile (esigere una dichiarazione formale del Comune rallenterebbe, in modo non necessario, la contrattazione immobiliare).

Pertanto, è necessario chiarire se la “dichiarazione” di inagibilità possa provenire dallo stesso venditore (ed essere quindi inserita nell’atto di compravendita, in luogo dell’allegazione dell’attestato), ovvero se sia necessaria dichiarazione di inagibilità da parte del Comune competente.

8. Edifici o porzioni di edificio locati a canone vincolato o convenzionato.

Il punto 5.1 dell’Allegato alla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 43-11965, prevede la non necessità dell’attestato di certificazione energetica riguardo “agli edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato, tenuto conto in quest’ultimo caso che la finalità dell’attestato di certificazione energetica è quella di fornire i dati e le informazioni che consentono ai cittadini di effettuare valutazioni e confronti”.

La *ratio* della disposizione consiste nell’evitare l’onere della certificazione energetica laddove le finalità informative dell’attestato non abbiano ragion d’essere, perché il canone di locazione è predeterminato dalla legge e non può essere quantificato con libera contrattazione, tenendo quindi conto delle caratteristiche energetiche dell’edificio.

Ci si chiede, pertanto, se l’esonero di cui sopra valga – come sembra – unicamente per la redazione dell’attestato in caso di locazione, ovvero se trovi applicazione anche in caso di compravendita dell’unità immobiliare locata.

Gaetano Petrelli