

Certificazione energetica, le differenze tra l'attestato di qualificazione e l'A.P.E.

Certificazione energetica, le differenze tra l'attestato di qualificazione e l'A.P.E.

I chiarimenti nella Guida operativa 2014 del Notariato che ha aggiornato il precedente studio 657-2013/C

Martedì 1 Luglio 2014

Con lo studio "**La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014**", il Consiglio nazionale del Notariato ha aggiornato il precedente studio 657-2013/C "La certificazione energetica (dall'attestato di qualificazione all'attestato di prestazione energetica)", approvato dalla Commissione Studi Pubblicitici il 19 settembre 2013.

La versione aggiornata fa il punto della situazione della legislazione nazionale in materia di certificazione energetica, e tiene conto dell'entrata in vigore del D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, convertito, con modificazioni, con legge 21 febbraio 2014 n. 9.

Di seguito riportiamo il paragrafo che fornisce interessanti chiarimenti sulle **differenze che intercorrono tra l'attestato di qualificazione energetica e l'attestato di prestazione energetica (APE)**, introdotto dal decreto legge n. 63/2013 (convertito con legge n. 90/2013) in sostituzione del soppresso attestato di certificazione energetica (ACE).



I CHIARIMENTI DEL NOTARIATO

"La legge prevede due diversi "attestati" al fine della "certificazione energetica":

- **l'attestato di qualificazione energetica** la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al d.lgs. 192/2005 apportate dal d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, e confermata, in toto, anche dal D.L. 63/2013; detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di controllo "ex post"** del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8, c. 2, d.lgs. 192/2005); l'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'allegato 5 delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica;
- **l'attestato di prestazione energetica**, che ha sostituito, a far data dal 6 giugno 2013, il precedente attestato di certificazione energetica, e la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche al d.lgs. 192/2005 apportate dal D.L. 63/2013, a sua volta modificato dal D.L. 145/2013; detto attestato è chiamato a svolgere il ruolo di strumento di "informazione" del proprietario, dell'acquirente e/o del locatario (art. 6 commi 1, 2, 3, 8) circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti, l'attestato di prestazione energetica deve, inoltre, contenere tutti i dati che consentano ai "ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

Il D.L. 63/2013 non ha modificato la disciplina relativa all'attestato di qualificazione

energetica, già dettata dal d.lgs. 192/2005, limitandosi a trasferire dall'ALLEGATO A al corpo stesso del decreto detta disciplina. La definizione dell'attestato di qualificazione energetica e la sua disciplina operativa, già contenute nell'art. 2 dell'ALLEGATO A al d.lgs. 192/2005, sono ora contenute rispettivamente nell'art. 2, c. 1, lett. l-ter e nell'art. 6, c. 11, del d.lgs. 192/2005)

E proprio per consentire tale "confronto" l'attestato di prestazione energetica deve "classificare" gli edifici e cioè attribuire a ciascun edificio una determinata "classe energetica" (classe da contraddistinguere con una lettera dell'alfabeto dalla "A+" che individua gli immobili a maggior efficienza energetica alla lettera "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

Con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, l'attestato di prestazione energetica funge da strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permettendo ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici.

In questo senso si sono pronunciate anche le Linee guida nazionali per la certificazione energetica (paragrafo 7), dettate con riferimento all'attestato di certificazione energetica, ma tuttora applicabili, con i dovuti adeguamenti, anche al nuovo attestato di prestazione energetica (come riconosciuto dall'art. 6, c. 12, d.lgs. 192/2005 nel nuovo testo introdotto dal D.L. 63/2013).

Le differenze

L'attestato di prestazione energetica si differenzia dall'attestato di qualificazione energetica proprio per la necessità, prevista solo per il primo, dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.

I due attestati si distinguono, inoltre, anche per quanto riguarda le caratteristiche del certificatore: infatti mentre l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto ed asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio "non necessariamente estraneo alla proprietà e quindi non necessariamente "terzo", l'attestato di prestazione energetica dovrà, invece, essere rilasciato da "esperti qualificati e indipendenti" o da "organismi" dei quali dovranno comunque essere garantiti "la qualificazione e l'indipendenza".

L'attestato di certificazione energetica doveva essere redatto con i contenuti minimi di cui agli schemi riportati negli allegati 6 (per gli edifici residenziali) e 7 (per di edifici non residenziali) delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Ruoli e funzioni distinti

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere ruoli e funzioni ben distinte e non sono tra loro "fungibili". In questo senso anche le Linee guida nazionali per la certificazione energetica (paragrafo 8): "L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione (ora prestazione), essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".

Peraltro chi è in possesso di un attestato di qualificazione energetica può utilizzare tale documento per semplificare il rilascio dell'attestato di prestazione energetica come espressamente riconosciuto dall'art. 6, c. 11, d.lgs. 192/2005 nonché dal paragrafo 8 delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica ove si prevede:

i) che il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di prestazione

energetica sulla base di un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;

ii) che il soggetto certificatore è tenuto ad utilizzare e valorizzare l'attestato di qualificazione energetica esibito (ed i dati in essi contenuti);

iii) che l'attestato di qualificazione energetica, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario dello stesso, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e riduce l'onere a carico del richiedente."

Per l'attestato di prestazione energetica (a regime) si dovrà attendere l'emanazione dei decreti attuativi di cui all'art. 4 d.lgs. 192/2005 e dei decreti di adeguamento delle Linee Guida Nazionali, previsti dall'art. 6, c. 12, d.lgs. 192/2005, ferma restando la possibilità di redazione di detto attestato, nella fase transitoria, sulla base della disciplina dettata per l'attestato di certificazione energetica, così come integrata dalla norma transitoria di cui all'art. 11, d.lgs. 192/2005, come sopra già ricordato.

DA SEGNALARE: l'art. 6, c. 10, d.lgs. 192/2005, fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità; in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, a condizione che fossero rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica (art. 6 Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2009) e salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica (art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005, vecchio testo); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità (ad es. per una cessione posta in essere nel 2016 potrebbe ancora essere utilizzato l'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato nel maggio del 2013 ed in corso di validità)