



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Agenzia provinciale per le risorse idriche e l'energia

Il Dirigente

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

Tel. 0461/497310 – Fax 0461/497301

e-mail: aprie@provincia.tn.it

PEC: aprie@pec.provincia.tn.it



Egregi Signori

Assessori provinciali

Direttore generale della
Provincia Autonoma di Trento

Dirigenti di Dipartimento

Dirigenti di Agenzia

Dirigenti di Servizio

Responsabili dei Progetti speciali

Responsabili Enti Strumentali

LORO SEDI

A tutte le Comunità di Valle
LORO SEDI

A tutti i Comuni Trentini
LORO SEDI

Al Consorzio dei Comuni Trentini
Via Torre Verde, 31
38122 TRENTO

Spettabili

Regione Trentino Alto Adige
Segreteria della Giunta regionale
Via Gazzoletti, 2
38122 TRENTO

Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Trento
Piazza S.M. Maggiore, 23
38122 TRENTO

Ordine degli Architetti della
Provincia di Trento
Vicolo Galasso, 19
38122 TRENTO

Ordine dei Dottori Agronomi
e Forestali della Provincia di Trento
Via Malvasia, 77
38121 TRENTO

Collegio dei Geometri
della Provincia di Trento
Via Brennero, 52
38122 TRENTO

Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
Galleria Tirrena, 10
38122 TRENTO

Consiglio Notarile di Trento
Piazza Duomo, 30
38122 TRENTO

Opera Universitaria
Via Santa Margherita, 13
38122 TRENTO

Università degli Studi di Trento
Via Belenzani, 12
38122 TRENTO

Trentino Sviluppo Spa
Via Fortunato Zeni, 8
38068 ROVERETO

Associazione Artigiani e Piccole
Imprese della Provincia di Trento
Via Brennero, 182
38121 TRENTO

Associazione degli Industriali
della Provincia di Trento
Via Degasperi, 77
38123 TRENTO

Federazione Trentina
della Cooperazione
Via Segantini, 10
38122 TRENTO

Unione Commercio Turismo
e Attività di Servizio
Via Solteri, 78
38121 TRENTO

Camera di Commercio Industria
Artigianato Agricoltura
Via Calepina, 13
38122 TRENTO

ITEA Spa
Via Guardini, 22
38121 TRENTO

Patrimonio del Trentino Spa
Via Zambra, 42
Torre B sud Top Center
38121 TRENTO

Azienda Provinciale
Per i Servizi Sanitari
Via Degasperi, 79
38123 TRENTO

Informatica Trentina Spa
Via G. Gilli, 2
38121 TRENTO

Distretto Tecnologico
Energia e Ambiente
Piazza Manifattura, 1
38068 ROVERETO

Odatech
Piazza Manifattura, 1
38068 ROVERETO

Fondazione B. Kessler
Via S. Croce, 77
38122 TRENTO

Fondazione E. Mach
Via E. Mach, 1
38010 SAN MICHELE ALL'ADIGE

F.I.M.A.A.
Piazza Gian Giacomo Belli, 1
00153 ROMA

F.I.A.I.P.
Collegio Provinciale Trento
Via Belenzani, 37
38122 TRENTO

A.N.A.M.A.
c/o Confesercenti
Via Ezio Maccani, 207
38121 TRENTO

Trento, 4 settembre 2014

Prot. n. S502/2014/ ~~469445~~ /17.13.3

OGGETTO: Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 29 agosto 2005, n. 192 e s.m.i ed al decreto del Presidente della Provincia 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg e s.m.i. relativamente all'attestazione della prestazione energetica degli edifici in caso di contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari.

Con le modifiche apportate al decreto legislativo 29 agosto 2005 n. 192 dal decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013 n. 90, e dal decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145, convertito in legge 21 febbraio 2014 n. 9, sono stati modificati ed ampliati gli obblighi in materia di dotazione, allegazione, informativa e consegna dell'attestato di prestazione energetica da rispettarsi in caso di stipulazione di contratti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o di contratti di locazione.

Nel dettaglio, il vigente articolo 6 comma 3 del d.lgs. n. 192/2005 dispone:
"Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia

dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari".

La richiamata disposizione, unitamente all'immutato comma 2 dell'art. 6, comporta quattro distinti obblighi (dotazione, allegazione, consegna ed informativa) di cui è necessario tener conto nel caso di trasferimento di fabbricati energeticamente rilevanti, ossia di fabbricati che non risultino esclusi dall'applicazione della normativa in materia di attestazione della prestazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 3 del decreto legislativo stesso, o dal paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la Certificazione energetica. In particolare, l'articolo 3 del decreto legislativo ha escluso dagli obblighi di cui all'articolo 6 del decreto stesso:

- gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto dal comma 3 bis;
- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianto di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (fatto salvo le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini delle valutazioni di efficienza energetica);
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

In aggiunta a ciò, le Linee Guida escludono dagli obblighi di certificazione energetica, al momento dei passaggi di proprietà, i ruderi e gli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale" o "al rustico" previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento dell'immobile.

Le disposizioni provinciali in materia di certificazione energetica, per quanto riguarda i casi in cui sia necessario redigere l'attestato di prestazione energetica in sede di trasferimento dell'immobile, rinviano alla disciplina nazionale. Con l'articolo 84 comma 3 bis della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1 (legge urbanistica provinciale) si dispone infatti che *"In materia di dotazione, di consegna e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica e di informazione sui suoi contenuti, in caso di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso o gratuito e di stipulazione di un nuovo contratto di locazione, si applica la disciplina statale, anche con riferimento alle sanzioni amministrative pecuniarie in caso di violazione degli obblighi prescritti"*. La redazione dell'attestato è pertanto obbligatoria nei casi previsti dal d.lgs. 192/2005; analogamente, i casi di esclusione sono da individuarsi in quelli definiti dalla normativa statale.

Con l'articolo 5, comma 1 bis del d.P.P. 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg. (detto Regolamento sulla certificazione energetica) si precisa che la redazione dell'attestato, anche nei suddetti casi, debba avvenire secondo le modalità tecnico operative individuate dal Regolamento stesso e dalle successive deliberazioni della Giunta provinciale attuative del medesimo (deliberazioni n. 2446/2009, 3110/2009, 1427/2010, 1539/2012, 1632/2013). Tale comma infatti cita: *"Nei casi previsti dalla normativa statale*

relativamente ai trasferimenti a titolo oneroso e alle locazioni di interi immobili o singole unità immobiliari, per i quali è prevista la redazione dell'attestato di certificazione energetica (attuale attestato di prestazione energetica), il medesimo deve essere redatto secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa provinciale".

Si precisa dunque che i casi per i quali si rende obbligatoria o meno la redazione dell'attestato di prestazione energetica sono quelli derivati della normativa statale, mentre per le modalità di redazione dell'attestato ci si riconduce a quelle individuate dalla normativa provinciale. L'attestato deve pertanto essere emesso da un certificatore in possesso dei requisiti di cui all'articolo 8 del Regolamento, secondo i modelli e le metodologie di calcolo approvate dalla Provincia.

Per completare il quadro normativo in esame si chiarisce che i casi di esclusione dall'applicazione del Regolamento, di cui all'articolo 3 comma 2, si applicano in riferimento agli obblighi individuati dall'articolo 4, relativi al raggiungimento di standard minimi di prestazione energetica in sede di realizzazione di interventi edilizi.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DELL'AGENZIA
- dott. ing. Fabio Berlanda -



DS/cb