

**Circolare n. 13  
del 26/02/2013 SC-fa**

**Politiche Energetiche**

**Certificazione  
energetica degli  
edifici.**

**D.M. 22/11/2012 -  
Nuove Linee Guida  
nazionali.**

Con il **D.M. 22 novembre 2012** (pubblicato in G.U. n. 290 del 13/12/2012) sono state emanate le “Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, contenenti modifiche alle Linee Guida del precedente D.M. 26 giugno 2009 (cfr circolare del Servizio n. 30/2010).

Di seguito, una sintesi delle prescrizioni dettate per la certificazione energetica degli edifici, comprensiva delle suddette modifiche.

Con il Decreto del 26 giugno 2009 sono state pubblicate le **Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici**, in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e della Direttiva 2002/91/CE.

Le Linee Guida, contenute nell'allegato A del citato Decreto, si pongono il fine di assicurare un'applicazione omogenea, coordinata ed immediatamente operativa della certificazione energetica degli edifici su tutto il territorio nazionale.

Si rammenta che ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., è previsto che tutti gli immobili siano dotati dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) a partire dal luglio 2009.

Mentre tale obbligo grava in capo al costruttore, per gli edifici di nuova costruzione, per tutti gli altri edifici l'obbligo di dotazione ricade - in caso di trasferimento dell'immobile - in capo al venditore (ovvero in capo all'acquirente, in forza di una specifica pattuizione, anche dopo la stipula del rogito).

Ai sensi del D.Lgs. 192/2005 **la certificazione energetica**:

- **si applica** agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni;
- **non si applica** (a titolo esemplificativo e non esaustivo) a: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo (l'esclusione dall'obbligo non vale per le porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico);
- **non si applica inoltre** (al momento dei passaggi di proprietà):
  - 1) ai ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

2) agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

Specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria sono riportate nell'Allegato 1 al D.M. 26 giugno 2009.

Nel caso di edifici esistenti nei quali coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Le modifiche introdotte con D.M. 22 novembre 2012 abrogano l'art. 9 del precedente D.M. 26 giugno 2009, per cui **non è più possibile**, con riguardo agli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq, **optare**, al momento della vendita, **per l'autodichiarazione sulla classe energetica G** (la classe che comporta costi di gestione molto elevati).

Diventa obbligatorio, anche in questo caso, l'Attestato di Certificazione Energetica.