

LE RECENTI MODIFICHE ALLA NORMATIVA SUL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA

Per effetto del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n.311¹, sono state apportate alcune significative variazioni alla disciplina del rendimento termico nell'edilizia, contenuta nel decreto legislativo 19 agosto 2005, n.191².

Con tale provvedimento, il nostro paese aveva dato attuazione alla direttiva comunitaria n.2002/91/CE³.

Prima di entrare nel dettaglio di quanto disposto alla fine dello scorso anno dal nostro legislatore, è bene ricordare molto brevemente i principi accolti dalla citata direttiva, la quale per l'edilizia rappresenta l'applicazione settoriale del più generale – vitale! – obiettivo di limitare le emissioni di biossido di carbonio nell'atmosfera migliorando l'efficienza di tutti gli usi energetici. Obiettivo a suo tempo individuato, nel diritto comunitario derivato, dalla direttiva n.93/76/CEE⁴, ora sostituita dalla direttiva 2006/32/CE⁵. In buona sostanza, il problema ambientale è quello disciplinato dal noto “*protocollo di Kyoto*”, cui purtroppo Stati Uniti e Cina sino ad ora non hanno ancora inteso partecipare.

A tal fine, a livello comunitario si reputa innanzitutto che un edificio ed i relativi impianti di riscaldamento, condizionamento ed aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da richiedere, in esercizio, un basso consumo di energia, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo e nel rispetto del benessere degli occupanti⁶. Ciò posto, l'intento è quello di procedere – per tutti gli immobili – ad un miglioramento del rendimento energetico, adottando misure che tengano conto delle condizioni climatiche e locali nonché dell'ambiente termico interno e dell'efficacia sotto il profilo dei costi⁷.

Il rendimento energetico va calcolato secondo una metodologia (differenziabile a livello regionale) – elaborata da esperti qualificati ed indipendenti⁸ (requisito, quest'ultimo, la cui importanza non è da sottovalutarsi affatto!) – ove si

¹ GU n.26 del 1 febbraio 2007.

² GU n.222 del 23 settembre 2005.

³ Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 *sul rendimento energetico nell'edilizia*, in GUCE L 52 del 21 febbraio 2004, p.50.

⁴ Direttiva 93/76/CEE del Consiglio, del 13 settembre 1993, *intesa a limitare le emissioni di biossido di carbonio migliorando l'efficienza energetica (SAVE)*, in GUCE L 237 del 22 settembre 1993, p.28.

⁵ Direttiva 2006/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 5 aprile 2006, *concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della direttiva 93/76/CEE del Consiglio*, in GUCE L114 del 27 aprile 2006, n.64.

⁶ Direttiva 89/106/CEE del Consiglio del 21 dicembre 1988 *relativa al ravvicinamento delle disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati Membri concernenti i prodotti da costruzione*, in GUCE L 40 dell'11.2.1989, p.12.

⁷ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.9 e art.5.

consideri, oltre alla coibentazione, una serie di altri fattori che svolgono un ruolo di crescente importanza, come il tipo di impianto di riscaldamento e condizionamento, l'impiego di fonti di energia rinnovabili e le caratteristiche architettoniche dell'edificio⁹.

Onde perseguire quest'ultimo obiettivo, la direttiva procede su quattro distinti piani: le modalità costruttive; la certificazione energetica; la manutenzione; la ripartizione delle spese.

Quanto alle prime, l'idea è che tutti i nuovi edifici vengano assoggettati a prescrizioni minime di rendimento energetico, stabilite in funzione delle locali condizioni climatiche¹⁰. Parallelamente, per gli edifici esistenti aventi determinate dimensioni (e cioè superiori a 1000 metri quadri), l'attenzione si concentra principalmente nell'ipotesi di loro ristrutturazioni "*importanti*"¹¹, considerate come un'opportunità per migliorare il rendimento energetico del fabbricato¹². Ad ogni modo, i requisiti di ristrutturazione non devono essere incompatibili con la funzione, la qualità o il carattere previsto per l'edificio¹³. Semmai ciò inciderà in senso negativo sulla sua certificazione.

Per il condizionamento dell'aria durante la stagione calda, si evidenzia particolarmente l'opportunità di sviluppare maggiormente le tecniche di raffreddamento passivo, soprattutto quelle che contribuiscono a migliorare le condizioni climatiche interne e il microclima intorno agli edifici¹⁴.

La certificazione energetica vale invece per tutti i tipi di edificio (sebbene la cosa non sia chiaramente detta nel testo della direttiva in questione). Qui l'idea è creare un attestato che descrive la reale situazione dell'edificio in termini di rendimento energetico, che può essere riveduto nel tempo¹⁵. Ciò dovrebbe anche consentire di introdurre un elemento di trasparenza sul mercato immobiliare comunitario, a beneficio dei potenziali acquirenti o locatari dell'immobile¹⁶. Merita puntualizzare come il legislatore comunitario metta esplicitamente in gioco gli edifici occupati dalle pubbliche autorità o aperti al pubblico, ritenendo che essi dovrebbero

⁸ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.10 e art.10, dove è sancito: "*Gli Stati membri si assicurano che la certificazione degli edifici e l'elaborazione delle raccomandazioni che la corredano nonché l'ispezione delle caldaie e dei sistemi di condizionamento d'aria vengano effettuate in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti, qualora operino come imprenditori individuali o impiegati di enti pubblici o di organismi privati*". L'indipendenza è dunque dubbia, dove l'esperto abbia interesse con il costruttore dell'edificio ovvero con le società che somministrano l'energia al fabbricato.

⁹ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.10.

¹⁰ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.12 e art.6.

¹¹ Sono considerate "*importanti*" le ristrutturazioni il cui costo totale connesso con le murature esterne e/o gli impianti energetici quali il riscaldamento, la produzione di acqua calda, il condizionamento d'aria, la ventilazione e l'illuminazione è superiore al 25% del valore dell'edificio, escluso il valore del terreno sul quale questo è situato, o quando una quota superiore al 25% delle murature esterne dell'edificio viene ristrutturata: direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.13.

¹² Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.13.

¹³ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.15.

¹⁴ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.18.

¹⁵ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.16.

¹⁶ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.10 nel finale.

rappresentare un approccio esemplare nei confronti dell'ambiente e dell'energia, assoggettandosi alla certificazione energetica ad intervalli regolari¹⁷.

Quanto alla manutenzione di caldaie e condizionatori, la sua regolare esecuzione ad opera di personale qualificato è a ragione considerata – siccome contribuisce a garantire la corretta regolazione degli impianti in base alle specifiche di prodotto – un elemento importante per ottenere un loro rendimento ottimale sotto il profilo ambientale, energetico e della sicurezza. Qualora si debba procedere alla sostituzione dell'impianto termico, non sfugge al legislatore comunitario di suggerire l'importanza di sottoporre la decisione alla valutazione tecnica di un perito indipendente, in modo da scegliere il nuovo impianto in base a criteri di efficienza sotto il profilo dei costi¹⁸. Cosa che nella prassi invece troppo spesso si ignora, pensando invece di risparmiare, se si evita tale spesa!

Infine, quanto ai criteri di ripartizione delle spese energetiche, la direttiva sottolinea l'opportunità (ma sul punto non pare contenere norme cogenti) che – per effetto di apposite norme statali – essi corrispondano il più possibile al reale consumo, siccome ciò rappresenta un rilevante contributo al risparmio energetico nel settore residenziale. Nello stesso senso, si suggerisce anche che gli occupanti di un fabbricato dovrebbero essere messi in condizione di regolare il proprio consumo di calore ed acqua calda, a condizione che tali misure siano economicamente proficue¹⁹.

Così sommamente sintetizzata la disciplina comunitaria, vediamo ora le principali novità apportate in Italia, mediante la citata novella legislativa di fine anno 2006, alle regole interne che recepiscono quelle europee.

Ambito di applicazione.

L'ambito di applicazione di tutta la normativa italiana sul rendimento energetico nell'edilizia viene ridefinito²⁰.

Esso concerne ora le seguenti ipotesi. In primo luogo, la progettazione e la realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti. In secondo luogo, l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti. In terzo luogo, la certificazione energetica degli edifici.

¹⁷ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.16.

¹⁸ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.19 ed art.8 e 9.

¹⁹ Direttiva 2002/91/CE, *cit.*, considerando n.20.

²⁰ Art.3 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 e 1 *bis*, come risultano per effetto dell'art.1 del decreto legislativo 311/2006.

Per contro, la normativa in questione non si applica alle seguenti categorie di edifici²¹: gli immobili protetti²² dal Codice dei beni culturali²³, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; 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 impiegabili; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Ferme tali esclusioni, l'applicazione della normativa avverrà tuttavia con una certa gradualità.

“Requisiti prestazionali”.

Iniziamo dai “*requisiti prestazionali*”²⁴, concernenti la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico;

In effetti, mentre i “*requisiti prestazionali*” vigono da subito per la progettazione e la costruzione dei nuovi fabbricati, nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è prevista una loro applicazione graduale, in relazione al tipo di intervento.

Sono infatti previste diverse situazioni.

La prima è l'applicazione integrale di detti “*requisiti*” a tutto l'edificio, nel caso di: ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati; demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati.

²¹ Art.3 del decreto legislativo 192/2005, comma 3, come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 311/2006.

²² Per la precisione, trattasi degli immobili gli immobili 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* (su cui alla nota immediatamente seguente).

²³ Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (GU n.28 del 24 febbraio 2004), *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, corretto con comunicato 26 febbraio 2004 (GU n.47 del 26 febbraio 2004).

²⁴ Art.3 del decreto legislativo 192/2005, comma 2, nonché art.1, comma 1, del medesimo provvedimento.

La seconda è l'applicazione integrale, ma limitata al solo ampliamento dell'edificio, nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20 per cento dell'intero edificio esistente.

La terza è l'applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali: ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto non ricade nelle precedenti situazioni; la nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti; la sostituzione di generatori di calore.

Nell'ipotesi di interventi edilizi, insieme alla denuncia di inizio lavori il proprietario dell'edificio (o chi ne ha titolo) deve depositare, presso il Comune di competenza, il progetto delle opere comportanti il contenimento dei consumi energetici²⁵ corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesta la rispondenza alle prescrizioni di legge²⁶ fissate per l'attuazione del Piano energetico nazionale. La compilazione di detti documenti²⁷ va fatta conformemente ai criteri che verranno definiti mediante apposito decreto ministeriale, applicando i principi stabiliti dalle norme in materia di certificazione energetica mediante appositi decreti ministeriali (di cui all'art.4 del decreto legislativo 192/2005, i quali – fra l'altro – dovranno anche fissare i requisiti a garanzia dell'indipendenza degli esperti e dei tecnici competenti per le formalità ed i controlli imposti dalla normativa in esame)²⁸.

Il direttore dei lavori deve asseverare la conformità delle opere realizzate (ivi comprese le varianti ai progetti originari), rispetto al progetto e alla citata relazione tecnica. Dopodiché, tale dichiarazione asseverata va presentata al Comune, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. In mancanza, quest'ultima è inefficace a qualsiasi titolo²⁹.

Certificazione energetica.

Anche qui, i relativi obblighi vigono da subito per gli edifici di nuova costruzione, così come per quelli soggetti ad una ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a

²⁵ Trattasi delle opere di cui agli art.25 e 26 della legge 9 gennaio 1991, n.10 (si veda la nota seguente).

²⁶ Art.28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n.10, *norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*, in *GU* n.13 del 16 gennaio 1991.

²⁷ Art.8 del decreto legislativo 192/2005, comma 1.

²⁸ Art.4 del decreto legislativo 192/2005. Ai sensi del suo comma 2, l'adozione dei decreti in questione avverrà su proposta del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, acquisita l'intesa con la Conferenza unificata, sentiti il Consiglio nazionale delle ricerche (CNR), l'Ente per le nuove tecnologie l'energia e l'ambiente (ENEA) ed il Consiglio nazionale consumatori e utenti (CNCU).

²⁹ Art.8 del decreto legislativo 192/2005, comma 2, sostituito dall'art.3 del decreto legislativo 311/2006.

1000 metri quadrati. Compete dunque al costruttore ovvero a chi cura la ristrutturazione fornire l'attestato di certificazione energetica per il fabbricato, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto 192/2005³⁰.

Per contro, in altre ipotesi scatta nuovamente una certa gradualità temporale, siccome l'obbligo di certificazione decorre³¹: dal 1 luglio 2007, per gli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile; dal 1 luglio 2008, per gli 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; dal 1 luglio 2009, per le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso. In altre parole: dopo quest'ultima data, tutti gli edifici che ricadono nel campo di applicazione della legge in commento devono avere la certificazione energetica, in caso di loro alienazione.

Per costringere i privati a dotare i loro edifici del certificato in questione, il legislatore fa essenzialmente leva su tre fronti.

In primo luogo, condizionando ora l'accesso a qualsiasi incentivo o agevolazione di natura pubblica, ivi compresi gli sgravi fiscali, al possesso del certificato medesimo³².

In secondo luogo, intervenendo sulle operazioni di compravendita e sancendo che l'attestato vada allegato – con detta gradualità temporale sino al 1 luglio 2009 – all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata³³, con onere a carico dell'alienante³⁴ (salvo diverso accordo fra le parti).

In terzo luogo, per quanto concerne i rapporti di locazione, imponendo al locatore di mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica dell'immobile, a condizione però che l'edificio o il singolo immobile ne sia già dotato³⁵.

Per quanto concerne, invece, i contratti (nuovi o rinnovati) stipulati da enti pubblici in merito alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione siti nei propri edifici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, a decorrere dal 1 luglio 2007 la novella impone ora la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, accompagnato dalla predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica³⁶.

Passando al contenuto dell'attestato di certificazione energetica, esso comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a

³⁰ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 1.

³¹ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *bis*, introdotto dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006.

³² Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *ter*, introdotto dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006

³³ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 3, sostituito dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006

³⁴ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *ter*, introdotto dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006

³⁵ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 4, sostituito dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006.

³⁶ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *quater*, introdotto dall'art.2 del decreto legislativo 311/2006.

norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è anche corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione³⁷.

Se trattasi di appartamenti in condominio, la certificazione delle singole unità può fondarsi – oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato – anche su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune, ovvero sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia³⁸. Inoltre, viene ora previsto che, al fine di semplificare il rilascio della certificazione, il relativo attestato può essere predisposto anche a cura dell'interessato, in base a quanto indicato al comma 2 dell'allegato A al decreto stesso³⁹ (giova qui avvertire che buona parte degli allegati al decreto legislativo 192/2005 sono stati sostituiti con quelli introdotti con la novella di fine anno 2006⁴⁰). Tale procedura, però, non può servire a sostituire la dichiarazione asseverata del direttore dei lavori, necessaria – come sopra spiegato – in presenza di interventi edilizi per i quali sussiste l'obbligo di osservare i “*requisiti prestazionali*”⁴¹.

Quanto alla validità temporale, l'attestato ha una durata massima di dieci anni a partire dal suo rilascio. Ciò nonostante, l'attestato va comunque aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto⁴².

Si attende ora che a livello regolamentare⁴³ vengano predisposte (avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui al citato art.4 del decreto legislativo 192/2005) le “*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*”, prevedendo anche metodi semplificati che minimizzino gli oneri.

In via transitoria⁴⁴ (e cioè fino alla data di entrata in vigore di dette “*Linee guida*”⁴⁵), comunque, l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito – a tutti gli effetti – dall'attestato di qualificazione energetica (rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2, del decreto legislativo 192/2005) o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal Comune, con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005. Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle

³⁷ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 6.

³⁸ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 2.

³⁹ Art.11 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *ter*, introdotto dall'art.5 del decreto legislativo 311/2006.

⁴⁰ Art.9 del decreto legislativo 311/2006: sono stati sostituiti gli allegati A, C, E, F, G, H, I e L al decreto 192/2005, mentre l'allegato D allo stesso è stato abrogato.

⁴¹ Si tratta cioè delle ipotesi in cui si applica la procedura prevista dall'art.8, comma 2, del decreto legislativo 192/2005, come sostituito dall'art.3 del decreto legislativo 311/2006. Sono cioè i casi in cui il direttore dei lavori deve presentare in Comune l'attestazione di conformità asseverata dal progettista.

⁴² Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 5.

⁴³ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 9: deve provvedere 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 e sentito il CNCU.

⁴⁴ Art.11 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *bis*, introdotto dall'art.5 del decreto legislativo 311/2006.

⁴⁵ Art.6 del decreto legislativo 192/2005, comma 9.

Linee guida, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal Comune perderanno la loro efficacia⁴⁶.

Manutenzione degli impianti.

La novella non incide invece su questa materia, la cui disciplinata resta dunque quella prevista dall'art.7 del decreto legislativo 192/2005.

In sintesi, è bene rammentare che esso innanzitutto impone la necessità di individuare un responsabile (rappresentato dal proprietario o dal conduttore o dall'amministratore di condominio o, per essi, da un terzo) che mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione, secondo le prescrizioni della normativa vigente.

Inoltre, all'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, viene fatto obbligo – anche sul piano pubblicistico – di eseguire dette attività a regola d'arte, sempre nel rispetto della normativa vigente. Ancora, al termine di siffatte operazioni, è altresì lui imposto di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico (conformemente ai modelli previsti dal medesimo decreto e dalle sue norme attuative), in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto. Detto rapporto va rilasciato al responsabile dell'impianto, cui spetta di sottoscriverne copia per ricevuta e presa visione.

Rapporti condominiali.

Pure sul piano dei rapporti condominiali la novella ha esplicitato effetto⁴⁷.

Essa ha infatti inciso su un precedente provvedimento (sostituendo il comma 2 dell'art.26 della legge 9 gennaio 1991, n.10), che già consentiva di adottare “*a maggioranza delle quote millesimali*” le delibere assembleari concernenti gli interventi su parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabili nonché quelle loro assimilate. Ai sensi dell'art.1 di detta legge, quelle rinnovabili sono: il sole, il vento, l'energia idraulica, le risorse geotermiche, le maree, il moto ondoso e la trasformazione dei rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali. Quelle assimilate, invece: la cogenerazione, intesa come produzione combinata di energia elettrica o meccanica e di calore, il calore recuperabile nei fumi di scarico e da impianti termici, da impianti elettrici e da processi industriali, nonché le altre forme di energia recuperabile in processi, in impianti e in prodotti ivi compresi i risparmi di energia conseguibili nella climatizzazione e nell'illuminazione degli edifici con interventi sull'involucro edilizio e sugli impianti.

A detta disciplina condominiale, la novella legislativa in commento introduce – purtroppo un po' malamente – due precisazioni.

⁴⁶ Art.11 del decreto legislativo 192/2005, comma 1 *bis*, introdotto dall'art.5 del decreto legislativo 311/2006.

⁴⁷ Art.7, comma 1 e 1 bis, decreto legislativo 311/2006.

La prima. Il *quorum* deliberativo per l'adozione delle decisioni condominiali viene individuato nella "*maggioranza semplice delle quote millesimali*", il che sembrerebbe dire due cose, una certa è l'altra purtroppo dubbia.

Di sicuro, non è più necessaria la contestuale presenza anche della maggioranza dei partecipanti all'assemblea (dunque, basta solo più la maggioranza semplice "per quote", non più accompagnata da quella "per teste").

Incerto, invece, è capire in cosa consiste il *quorum* in questione.

Si intende forse riportare la maggioranza all'intero valore dell'edificio?

Ovvero, come forse appare più probabile, il legislatore vuole dire che per deliberare è addirittura sufficiente la sola maggioranza dei millesimi intervenuti all'assemblea, dove viene presa la decisione in questione.

Anche seguendo questa seconda e più verosimile tesi, non è dato sgombrare il campo da ogni equivoco. Infatti, se trattasi di assemblea in seconda convocazione, dove non esiste un *quorum* costitutivo ma solo deliberativo, ci trova a confrontarsi con un'ulteriore questione, e cioè quale sia il rapporto tra il *quorum* dettato dall'art.7, comma 1 bis, del decreto legislativo 311/2006 e quello sancito dall'art.1136, comma 3, c.c. (per quest'ultimo, infatti, quando adottata in seconda convocazione, una deliberazione è valida "*se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo degli partecipanti e almeno un terzo del valore dell'edificio*", a meno che esistano diverse disposizioni).

Fermo che la maggioranza "per teste" è qui abolita, la questione diventa: facendo riferimento alla "*maggioranza semplice delle quote millesimali*", il legislatore ha inteso legittimare la validità di qualsiasi delibera adottata a maggioranza in seconda convocazione dall'assemblea, e dunque anche con un *quorum* di millesimi inferiore al terzo del valore dell'edificio?

Per contro, con la citata novella il legislatore non è affatto intervenuto sul comma 5 dell'art.26 della stessa legge 10/1991, che resta dunque pienamente in vigore. Ai sensi di detta norma, l'assemblea di condominio decide "*a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile*", quando la delibera abbia per oggetto innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore nonché il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato.

La seconda precisazione. Affinché sussistano i presupposti per l'operatività di detto basso *quorum* deliberativo, introdotto dall'art.7 del decreto legislativo 311/2006, è necessario che gli interventi da deliberare siano però individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Sanzioni.

Sono contenute all'art.15 del decreto legislativo 192/2005, anch'esso interessato dalla novella in discussione⁴⁸.

⁴⁸ Art.6 del decreto legislativo 311/2006.

Sul piano penale o amministrativo, esse generosamente concernono un po' tutti i soggetti sino ad ora individuati: il progettista, che rilascia un'attestazione non conforme; il direttore dei lavori, che omette di presentare detta attestazione al Comune ovvero ne consegna una non veritiera; il responsabile degli impianti, che omette di far eseguire la manutenzione; l'operatore cui quest'ultima è affidata, che non la esegue a regola d'arte ovvero omette il rapporto tecnico ovvero (si direbbe addirittura) non lo redige correttamente; il costruttore che non consegna all'acquirente l'attestazione energetica dell'edificio.

Su piano civile, invece, è introdotta la nullità dei contratti di compravendita ovvero di locazione, che scatta quando venga omessa la consegna di tale attestato, ovviamente per le ipotesi (viste in precedenza) in cui ciò sia dovuto. Trattasi però non di una nullità assoluta, ma relativa, nel senso che può essere fatta valere solo dall'acquirente ovvero dal conduttore⁴⁹.

ERMENEGILDO MARIO APPIANO ©⁵⁰

⁴⁹ Art.15, commi 8 e 9, decreto legislativo 192/2005.

⁵⁰ Avvocato in Torino, Dottore di ricerca in diritto delle Comunità Europee.