

EFFICIENZA ENERGETICA
IN VIGORE IL NUOVO DECRETO
DALL'11 GIUGNO 2020



È stato approvato il [Decreto Legislativo n.48/2020](#), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10 giugno 2020, che recepisce la **direttiva UE 2018/844 in vigore dall'11 Giugno 2020** per l'accelerazione della ristrutturazione economicamente efficiente degli edifici esistenti e l'integrazione delle strategie di ristrutturazione del settore edilizia a lungo termine per favorire la mobilitazione di risorse economiche e la realizzazione di edifici a emissioni zero entro il 2050.

La direttiva oggetto di recepimento ha lo scopo di:

- accelerare la ristrutturazione economicamente efficiente degli edifici esistenti;
- integrare le strategie di ristrutturazione del settore edilizia a lungo termine per favorire la mobilitazione di risorse economiche e la realizzazione di edifici a emissioni zero entro il 2050;
- promuovere l'uso delle tecnologie informatiche e intelligenti (ICT) per garantire agli edifici di operare e consumare in maniera quanto più efficiente;
- dare un impulso alla mobilità elettrica con l'integrazione delle infrastrutture di ricarica negli edifici della direttiva che non hanno dato i risultati sperati.



La direttiva **favorisce l'installazione di sistemi di automazione e controllo degli impianti tecnologici presenti negli edifici (domotica)**, anche come alternativa efficiente ai controlli fisici, favorisce lo sviluppo infrastrutturale della rete di ricarica nel settore della mobilità elettrica, e prevede **l'introduzione di un indicatore del livello di "prontezza" dell'edificio all'utilizzo di tecnologie smart, da affiancare alla già esistente classificazione dell'edificio operata sulla base della prestazione energetica.**

Infine, per quanto riguarda lo sviluppo di infrastrutture per la mobilità elettrica, sono introdotti dei requisiti da rispettare nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni importanti, prevedendo in particolare l'installazione di un numero minimo di punti di ricarica o la loro predisposizione.

L'attestato di prestazione energetica



Per la mancata presenza dell'[Attestato di prestazione energetica](#) (A.P.E) dell'edificio o della relativa dichiarazione nell'ambito delle compravendite e delle locazioni, **il pagamento delle sanzioni non esclude l'ulteriore obbligo di**

presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'Attestato di prestazione energetica (Ape) entro quarantacinque (45) giorni.

L'**APE** è un documento indicante le caratteristiche energetiche di edifici o di unità immobiliari richiesto, a partire dal 2013, dall'art. 6 del **d.lgs. 192/2005** che disciplinava l'Attestato di certificazione energetica (Ace).

Il proprietario di un immobile è tenuto a produrre l'APE, nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne siano già dotati.

L'art.9 del decreto, quindi, va a modificare l'art.6 del d.lgs. 192/2005, sostituendo integralmente il comma 3 e stabilendo che, 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.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, scatta la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000. La sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Nel dettaglio, l'art.9 del dlgs n. 28 gennaio 2020 modifica l'art.6 del dlgs n. 192/2005, sostituendo integralmente il comma 3, e stabilendo che:

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.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, scatta la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000. La sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni.

Inoltre, quando un sistema tecnico per l'edilizia è installato, sostituito o migliorato, **è analizzata la prestazione energetica globale della parte modificata** e, se del caso, dell'intero sistema modificato. **I risultati sono documentati e trasmessi al proprietario dell'edificio**, in modo che rimangano disponibili e possano essere utilizzati per la verifica di conformità ai requisiti minimi di cui al presente comma e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica. In tali casi, ove ricorra quanto previsto, **è rilasciato un nuovo attestato di prestazione energetica.**

Adozione di criteri generali, di una metodologia di calcolo e requisiti della prestazione energetica

Secondo le disposizioni dell'art.6 del decreto in parola, che modifica l'art.4 del d.lgs.192/2005:

- **prima dell'inizio dei lavori** per la realizzazione di nuovi edifici o prima dell'inizio dei lavori per la ristrutturazione importante degli edifici esistenti, **si tiene conto della fattibilità tecnica, ambientale ed economica dei sistemi alternativi ad alta efficienza**, se disponibili;
- i nuovi edifici e gli edifici esistenti nei quali sia stato sostituito il generatore di calore, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, sono dotati di **dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano** o, ove giustificabile, in una determinata zona riscaldata o raffrescata dell'unità immobiliare;
- nel caso di **nuova installazione, sostituzione o miglioramento dei sistemi tecnici per l'edilizia**, i **requisiti minimi comprendono il rendimento energetico globale**, assicurano la corretta installazione e il corretto dimensionamento e prevedono inoltre adeguati sistemi di regolazione e controllo, eventualmente differenziandoli per i casi di installazione in edifici nuovi o esistenti;
- per i **nuovi edifici e gli edifici sottoposti a ristrutturazioni importanti**, i requisiti rispettano i parametri del benessere termo-igrometrico degli ambienti interni, della sicurezza in caso di incendi e dei **rischi connessi all'attività sismica**;

- ove tecnicamente ed economicamente fattibile, **entro il 1° gennaio 2025 gli edifici non residenziali, dotati di impianti termici con potenza nominale superiore a 290 kW, sono dotati di sistemi di automazione e controllo** di cui all'articolo 14, paragrafo 4 e all'articolo 15, paragrafo 4 della direttiva 2010/31/UE e successive modificazioni.

Nuove regole per gli incentivi energetici

Gli incentivi adottati dallo Stato, dalle regioni e dagli enti locali per promuovere l'efficienza energetica degli edifici (art.4-ter comma 1 del d.lgs. 192/2005), **qualora siano volti a migliorare l'efficienza energetica in occasione della ristrutturazione degli edifici, sono commisurati ai risparmi energetici perseguiti** o conseguiti.

Il monitoraggio dei risparmi energetici perseguiti o conseguiti, è effettuato dalla medesima autorità che concede l'incentivo, tenendo conto di almeno uno dei seguenti criteri:

- a) la **prestazione energetica dell'apparecchiatura o del materiale** utilizzato per la ristrutturazione;
- b) i valori standard per il calcolo dei risparmi energetici negli edifici;
- c) il **confronto degli attestati di prestazione energetica rilasciati prima e dopo la ristrutturazione;**
- d) una **diagnosi energetica;**
- e) un altro metodo pertinente, trasparente e proporzionato che indichi il miglioramento della prestazione energetica.

Inoltre, con decreto del Ministro dello sviluppo economico sono stabiliti i **requisiti degli operatori che provvedono all'installazione degli elementi edilizi e dei sistemi tecnici per l'edilizia**, tenendo conto della necessità di garantire l'adeguata competenza degli operatori che provvedono all'installazione degli elementi edilizi e dei sistemi tecnici per l'edilizia, considerando tra l'altro il livello di formazione professionale, conseguito anche attraverso corsi specialistici e certificazioni. **Decorsi 180 giorni dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto, gli incentivi**

di cui sopra sono concessi a condizione che i predetti sistemi siano installati da un operatore in possesso dei requisiti prescritti.

Portale Nazionale sulla prestazione energetica degli edifici



Viene istituito, presso l'ENEA, il **Portale Nazionale sulla prestazione energetica degli edifici**, con lo scopo di fornire ai cittadini, alle imprese e alla Pubblica Amministrazione **informazioni sulla prestazione energetica degli edifici**, sulle **migliori pratiche per le riqualificazioni energetiche** efficaci in termini di costi, sugli strumenti di promozione esistenti per migliorare la prestazione energetica degli edifici, ivi compresa la sostituzione delle caldaie a combustibile fossile con alternative più sostenibili, e sugli attestati di prestazione energetica.

Per lo svolgimento di tale attività, **ENEA** istituisce uno sportello unico finalizzato a fornire assistenza ed ogni informazione utile:

- a) ai **cittadini e alle imprese** relativamente: alla **mappatura energetica degli edifici**, alla **conformità alla normativa di settore**, alla valutazione del potenziale di efficientamento e alla selezione delle priorità di intervento, ivi compresi i piani di riqualificazione per fasi successive, alla selezione degli strumenti di promozione più adeguati allo scopo, alla formazione delle competenze professionali;
- b) alla **Pubblica Amministrazione** relativamente: alla **mappatura energetica degli edifici**, alla conformità alla normativa di settore, alla valutazione del potenziale di efficientamento e alla selezione delle priorità di intervento, ivi compresi i piani di riqualificazione per fasi successive, alla selezione degli strumenti di promozione più adeguati allo scopo, anche tramite l'utilizzo dei contratti EPC, alla formazione delle competenze tecniche.

Regolamenti edilizi

Le novità sulla mobilità sostenibile avranno un impatto anche sui Comuni, che dovranno adeguare i regolamenti edilizi. Ai sensi del dlgs 257/2016, di cui all'art. 4, comma 1 del dlgs n. 192/2005, i Comuni devono adeguare il proprio regolamento prevedendo che:

*per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente previsto, per gli edifici sia ad uso residenziale che ad uso diverso da quello residenziale, di nuova costruzione o sottoposti a interventi di ristrutturazione importante, siano rispettati i **requisiti di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici.***

Il dlgs 257/2016 stabilisce, infatti, i requisiti minimi per la costruzione di infrastrutture per i combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per i veicoli elettrici e i punti di rifornimento di gas naturale liquefatto, idrogeno e gas di petrolio liquefatto.

I Comuni avranno a disposizione 180 giorni dall'entrata in vigore del nuovo decreto per l'adeguamento.