

I riferimenti normativi

La Direttiva 2018/844 ha l'obiettivo di promuovere una maggiore diffusione dell'efficienza energetica e delle energie rinnovabili negli edifici, al fine di concorrere al raggiungimento degli obiettivi unionali di riduzione delle emissioni di gas serra e di contribuire ad aumentare la sicurezza energetica, in vista del raggiungimento di un sistema energetico decarbonizzato e ad alta efficienza entro il 2050.

La Direttiva fa parte del pacchetto di misure legislative adottato a livello europeo, noto come "Clean Energy Package", che fissa il quadro regolatorio per il raggiungimento dei nuovi obiettivi europei al 2030 in materia di energia e clima. Provvede ad un riesame e ad una implementazione delle disposizioni fondamentali sulla prestazione energetica nell'edilizia contenute nella Direttiva 2010/31 nonché ad una trasposizione in quest'ultima, per motivi di omogeneità, delle disposizioni prima contenute nella Direttiva 2012/27, relative alla Strategia di ristrutturazione a lungo termine del parco immobiliare.

L'art. 23, **L. n. 117/2019** ha delegato il Governo ad esercitare la delega per l'attuazione della Direttiva 2018/844 assicurando che le norme introdotte favoriscano, nel rispetto delle disposizioni comunitarie, l'ottimizzazione del rapporto tra costi e benefici, al fine di minimizzare gli oneri a carico della collettività.

Altri riferimenti normativi in materia sono il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia; il D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, recante regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari; il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, recante disposizioni per il recepimento della Direttiva 2010/31 sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea; il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di approvazione del Testo unico dell'edilizia.

Gli adeguamenti

In attuazione della delega, il D.Lgs. n. 48/2020 introduce numerose modifiche al **D.Lgs. n. 192/2005**, che a sua volta attua la Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, allo scopo dichiarato di promuovere il miglioramento della prestazione energetica degli edifici, tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi delle azioni previste, ottimizzando il rapporto tra oneri e benefici per la collettività.

L'art. 2 amplia e adegua le finalità del decreto delegato ai contenuti della Direttiva 2018/844, introducendo il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici anche tramite l'applicazione di requisiti minimi alla prestazione di edifici nuovi o esistenti sottoposti a ristrutturazione; il calcolo della prestazione energetica degli edifici; l'esercizio, la conduzione, il controllo, l'ispezione e la manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva e per la preparazione dell'acqua calda sanitaria; il perseguimento degli obiettivi nazionali energetici e ambientali tramite le Strategie nazionali di lungo termine per la ristrutturazione del parco immobiliare nazionale; l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali; la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici e l'integrazione di tali sistemi negli edifici.

L'art. 3 aggiorna le definizioni ivi contenute alle novità contenute nella Direttiva. L'art. 4 traccia l'ambito di intervento, inserendo in particolare l'incremento del tasso di riqualificazione energetica degli edifici tramite maggiori strumenti informativi dedicati ai cittadini, alle imprese e alla pubblica amministrazione

Il primo intervento di sostanza è all'art. 5, che introduce l'art. 3-bis al D.Lgs. n. 192/2005, che tratta della "Strategia di ristrutturazione a lungo termine", adottata al fine di sostenere la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, onde ottenere un parco immobiliare decarbonizzato e ad alta efficienza energetica entro il 2050, facilitando la trasformazione, efficace in termini di costi, degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero.

La Strategia è recepita nel Piano nazionale integrato per l'energia e il clima e comprende una ricognizione del parco immobiliare nazionale, l'individuazione di approcci alla ristrutturazione efficace in termini di costi in base al tipo di edificio e alla zona climatica, una rassegna delle politiche e delle azioni in vigore e delle modifiche rivolte a migliorarne l'efficacia, la proposta di politiche e azioni volte a stimolare le ristrutturazioni importanti ed efficaci in termini di costi nonché ad accelerare la riqualificazione energetica di tutti gli edifici pubblici, l'integrazione degli interventi di efficientamento energetico degli edifici con gli interventi per la riduzione del rischio sismico e di incendio, una stima affidabile del risparmio energetico e dei benefici attesi.

I nuovi requisiti tecnici

Per quanto concerne la metodologia di calcolo e i requisiti della prestazione energetica, l'art. 4 rinvia ad apposito decreto ministeriale l'impegno a: tenere conto, in fase di progettazione per la realizzazione di nuovi edifici o per la ristrutturazione importante di quelli esistenti, della fattibilità tecnica, funzionale, ambientale ed economica dei sistemi alternativi ad alta efficienza, se disponibili; dotare gli edifici, in occasione della sostituzione del generatore di calore, di dispositivi autoregolanti che controllino separatamente la temperatura in ogni vano; prevedere, nel caso di

nuova installazione, sostituzione o miglioramento dei sistemi tecnici per l'edilizia, che i requisiti minimi comprendano il rendimento energetico globale, assicurino la corretta installazione e il corretto dimensionamento e prevedano adeguati sistemi di regolazione e controllo; prevedere che i requisiti rispettino i parametri del benessere termo-igrometrico degli ambienti interni, della sicurezza in caso di incendi e dei rischi connessi all'attività sismica; disporre, ove tecnicamente ed economicamente fattibile, entro il 1° gennaio 2025 gli edifici non residenziali di sistemi di automazione e controllo.

Viene quindi inserito l'obbligo per gli edifici di nuova costruzione, sottoposti a ristrutturazione importante e non residenziali dotati di più di venti posti auto di rispettare i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici, quali i punti di ricarica e le infrastrutture di canalizzazione.

Sono rinviati ad un DPR i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare l'attestazione della prestazione energetica degli edifici. Ad altro DPR sono affidate le modalità di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione, accertamento e ispezione degli impianti termici degli edifici, nonché le disposizioni in materia di requisiti, soggetti responsabili e criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi cui affidare i compiti di ispezione degli impianti stessi.

All'ENEA, in collaborazione col Comitato Termotecnico Italiano (CTI), è invece affidato l'onere di predisporre e sottoporre al Ministero dello sviluppo economico uno studio che evidenzi l'impatto energetico, economico e amministrativo conseguente all'adeguamento.

Le misure di sostegno

Sono introdotte modifiche anche alle regole relative agli strumenti finanziari e superamento delle barriere di mercato. Gli incentivi pubblici per l'efficientamento degli edifici sono commisurati ai risparmi energetici perseguiti o conseguiti; i relativi strumenti favoriscono la sinergia tra i fondi nazionali e i fondi strutturali europei; 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:

- 1) la prestazione energetica dell'apparecchiatura o del materiale utilizzato per la ristrutturazione;
- 2) i valori standard per il calcolo dei risparmi energetici negli edifici;
- 3) il confronto degli attestati di prestazione energetica rilasciati prima e dopo la ristrutturazione;

4) una diagnosi energetica;

5) un altro metodo pertinente, trasparente e proporzionato che indichi il miglioramento della prestazione energetica.

Con la finalità di sostenere la mobilitazione degli investimenti per la riqualificazione energetica, viene affidato all'ENEA e al Gestore Servizi Energetici S.p.a. (GSE) l'onere di predisporre e trasmettere al Ministero e alla Conferenza Unificata un rapporto contenente proposte finalizzate ad aggregare i progetti, ridurre il rischio percepito dagli investitori privati nelle operazioni di finanziamento degli interventi di efficienza energetica negli edifici, ottimizzare in collaborazione con i Comuni l'utilizzo degli strumenti pubblici di promozione degli interventi di efficienza energetica negli edifici, orientare gli investimenti privati verso la riqualificazione energetica del parco immobiliare pubblico, fornire, in collaborazione con i Comuni, strumenti e servizi di consulenza accessibili e trasparenti, come sportelli unici a supporto dei consumatori, denominati "one-stop-shop", in materia di ristrutturazioni edilizie e di strumenti finanziari per l'efficienza energetica negli edifici.

Presso l'ENEA è inoltre istituito il Portale Nazionale sulla prestazione energetica degli edifici, con lo scopo di fornire 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. L'ENEA è inoltre impegnato a istituire uno sportello unico finalizzato a fornire assistenza ed ogni informazione utile sia ai cittadini e alle imprese relativamente che alla pubblica amministrazione.

Ulteriori modifiche riguardano l'attestato di prestazione energetica, in base alle quali nei contratti di compravendita o trasferimento immobiliare deve essere 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 suddetta attestazione. In caso di omessa dichiarazione o allegazione le parti sono soggette al pagamento della 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.

Viene inoltre introdotto l'obbligo, nei casi in cui un sistema tecnico per l'edilizia sia installato o sostituito o migliorato, di analizzare 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 decreto e per il rilascio degli attestati di prestazione energetica.

L'impegno degli enti territoriali

L'art. 12 aggiorna le disposizioni inerenti le funzioni delle Regioni e degli enti locali in materia di attività di ispezione e controllo dell'attuazione sul territorio del decreto legislativo. Viene precisato, in particolare, che: l'ente competente in materia di controlli sugli impianti termici trasmette annualmente alle Regioni e alle Province autonome i dati inerenti gli stessi impianti avvalendosi del catasto degli attestati di prestazione energetica; i programmi di verifica annuale della conformità dei rapporti di ispezione e degli APE emessi dovranno tener conto di quanto previsto in materia dall'Allegato II, Direttiva 2010/31; è conferito alle Regioni e alle Province autonome il compito di avviare programmi di verifica del rispetto dei requisiti della prestazione energetica degli edifici.

L'art. 16 impone ai Comuni di provvedere, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto, ad adeguare il regolamento edilizio prevedendo che, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è 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, che siano rispettati i criteri di integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici negli edifici, di cui all'art. 4, comma 1-bis, D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 6, D.Lgs. n. 48/2020.

Decorso inutilmente il termine, le Regioni applicano i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'art. 39, D.P.R. n. 380/2001. Queste disposizioni non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.