

2 aprile

Segnalazioni Novità Normative

**I LIBRETTI DI IMPIANTO ED I CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA**

*(Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 1/10/2014)*

Con Decreto Ministero Sviluppo Economico 20 giugno 2014, pubblicato nella G.U. n. 153 del 4 luglio 2014, è stato prorogato al **15 ottobre 2014** il termine per adeguare i modelli di libretto ed i rapporti di efficienza energetica degli impianti termici e di climatizzazione (il termine era stato inizialmente fissato al 1 giugno 2014)

L'intera disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretti degli impianti ha grande rilevanza anche per l'attività notarile, in quanto il rispetto delle prescrizioni discendenti da detta disciplina incide sulla validità degli attestati di certificazione e/o di prestazione energetica da allegare agli atti traslativi a titolo oneroso.

La validità massima *dell'attestato di certificazione e/o prestazione energetica* di un edificio, fissata dalla legge in 10 anni, è, infatti, subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dalle normative vigenti. Nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, *l'attestato energetico* decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica; al fine di consentire il controllo, circa la sussistenza di detta condizione, cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica, la normativa vigente prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'*attestato di certificazione prestazione energetica* (così dispone l'art. 6 del *D.M. 26 giugno 2009* di approvazione delle Linee guida Nazionali, per quanto riguarda *l'attestato di certificazione energetica* e l'art. 6, c. 5, *d.lgs. 192/2005*, nel testo in vigore dal 6 giugno 2013, per quanto riguarda *l'attestato di prestazione energetica*).

Appare, pertanto, opportuno, in vista della scadenza del 15 ottobre prossimo, fare il punto della disciplina in tema di controllo dell'efficienza energetica degli impianti e in tema di libretto di impianto, disciplina dettata, oltre che dai decreti ministeriali sopra citati, dal *D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*, pubblicato in *G.U. n. 149 del 27 giugno 2013*.

Al riguardo necessitano due precisazioni:

i) in primo luogo va confermata l'opinione che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla sussistenza delle condizioni alle quali è subordinata la validità di un *attestato energetico*, dovendo, invece, limitarsi a controllare la data di rilascio ed il rispetto del termine decennale di validità. Tale accertamento, infatti, richiede competenze e conoscenze tecniche (circa la tipologia di controlli sull'efficienza energetica da effettuare con riguardo ai diversi impianti e circa le relative scadenze) che il Notaio non possiede. Spetterà al proprietario (alienante o

locatore) dichiarare e garantire in atto che non si è verificata nessuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato energetico prodotto, in relazione a quanto prescritto dall'*art. 6, c. 5, d.lgs. 192/2005*. Sul piano operativo si consiglia di inserire in atto apposita dichiarazione in tal senso dell'alienante e/o del locatore (una sorta di "dichiarazione di vigenza" simile a quella prevista dalla legge per il caso di allegazione del certificato di destinazione urbanistica)<sup>(1)</sup>

*ii)* in secondo luogo va precisato che l'*art. 10 del suddetto D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74* limita l'applicazione delle disposizioni in esso contenute ai territori per i quali le Regioni o le Province autonome non abbiano ancora adottato propri provvedimenti in materia di certificazione energetica, in conformità alle direttive comunitarie. La stessa norma, peraltro, stabilisce che al fine di garantire un'applicazione omogenea sull'intero territorio nazionale dei principi fondamentali in materia di efficienza energetica, Regioni e Province autonome debbono assicurare la coerenza dei loro provvedimenti con i contenuti del decreto in questione.

### **1. Chi è il responsabile della manutenzione e del controllo di efficienza dell'impianto?**

L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto; sono responsabili dell'impianto, tenuti a mantenere in esercizio gli impianti ed a provvedere affinché siano eseguite le operazioni di controllo e manutenzione previste dalla normativa vigente, il proprietario dell'edificio (nel quale sono installati gli impianti), il conduttore, nel caso di locazione o l'amministratore di condominio, in caso di codominio, i quali, peraltro, possono delegare dette funzioni ad un terzo. La delega al terzo responsabile non è consentita nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato. In tutti i casi in cui nello stesso locale tecnico siano presenti generatori di calore oppure macchine frigorifere al servizio di più impianti termici, può essere delegato un unico terzo responsabile. In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega non può essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. Il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati (*art. 6, co. 1 e co. 2, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*).

Il responsabile o, ove delegato, il terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega (*art. 6, co. 3, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*).

È prevista un'apposita scheda (la n. 3) del libretto dell'impianto per la nomina del terzo responsabile dell'impianto.

Presso ogni impianto termico al servizio di più unità immobiliari residenziali e assimilate, il proprietario o l'amministratore espongono una tabella contenente, fra le altre indicazioni, anche le generalità ed il recapito del responsabile dell'impianto termico (*art. 4, co. 7. D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*)

### **2. Da chi debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?**

Le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 (art. 7, co. 1, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

### **3. Con quali modalità e periodicità debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?**

Le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice dell'impianto ai sensi della normativa vigente, ovvero in caso di mancanza o indisponibilità di tali istruzioni, conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche relative allo specifico modello elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente (art. 7, co. 1, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

Qualora l'impresa installatrice non abbia fornito proprie istruzioni specifiche, o queste non siano più disponibili, le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'impianto termico devono essere eseguite conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche relative allo specifico modello elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente (art. 7, co. 2, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione delle restanti parti dell'impianto termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili né reperibili le istruzioni del fabbricante, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle normative UNI e CEI per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo (art. 7, co. 3, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

### **4. Come possono gli utenti (responsabili degli impianti) conoscere le modalità e la periodicità in base ai quali debbono essere effettuate le operazioni di controllo e di manutenzione degli impianti?**

È compito degli installatori e dei manutentori degli impianti termici, abilitati ai sensi del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:

a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;

b) con quale frequenza dette operazioni vadano effettuate.

(art. 7, co. 4, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74)

### **5. Che cosa è il libretto di impianto?**

Il libretto di impianto è una vera propria "carta di identità" dell'impianto termico per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria, e ne traccia la storia dal momento della sua installazione ed accensione, passando per le varie manutenzioni e sostituzioni di componenti, per arrivare sino alla dismissione e demolizione. È costituito da più schede (numerata) da usare e assemblare in funzione delle componenti dell'impianto.

Al responsabile dell'impianto è data facoltà di selezionare e fare compilare e aggiornare le sole schede del libretto pertinenti alla tipologia dell'impianto termico al quale il libretto stesso si riferisce (art. 3 co. 5, D.M. 10 febbraio 2014). Nel caso di integrazioni dell'impianto con

componenti o apparecchi aggiuntivi, il libretto è aggiornato mediante compilazione delle sole schede pertinenti agli interventi eseguiti. Nel caso di dismissione dell'impianto senza sostituzione di componenti o apparecchi, le relative schede sono conservate dal responsabile dell'impianto per almeno 5 anni dalla data di dismissione (*art. 3. co. 6, D.M. 10 febbraio 2014*).

Nel libretto oltre ai dati identificativi dell'impianto (ubicazione, destinazione, tipologia dei generatori, responsabile dell'impianto, ecc.) vanno riportare le caratteristiche delle singole componenti dell'impianto (modello, data di installazione, data di sostituzione, potenza, ecc.)

Vanno inoltre riportati:

- i risultati della prima verifica effettuata dall'installatore e delle verifiche periodiche successive effettuate dal manutentore (con riguardo alle singole componenti dell'impianto);
- gli interventi di controllo dell'efficienza energetica (indicando la data del controllo, l'identificativo del manutentore e se sono state formulate raccomandazioni e/o prescrizioni; copia del rapporto di controllo dell'efficienza energetica deve essere allegata al libretto);
- i risultati delle ispezioni periodiche effettuate a cura dell'ente competente (il tecnico incaricato dall'ente competente deve rilasciare al responsabile dell'impianto un Rapporto di prova che deve essere conservato in allegato al libretto);
- i consumi registrati nei vari esercizi (con riguardo alle singole componenti dell'impianto).

I modelli dei Libretti di impianto sono stati approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014, pubblicato in G.U. n. 55 del 7 marzo 2014 (con successivo D.M. Decreto Ministero Sviluppo Economico 20 giugno 2014, pubblicato nella G.U. n. 153 del 4 luglio 2014, è stato prorogato al **15 ottobre 2014** il termine, per adeguare i modelli di libretto, già fissato dal suddetto D.M. 10 febbraio 2014 nel 1 giugno 2014). Detti modelli sono scaricabili a cura degli interessati dal sito internet del Ministero Sviluppo Economico.

È prevista la facoltà per le Regioni e le Province autonome di apportare integrazioni ai modelli di libretto di impianto approvati col suddetto D.M. 10 febbraio 2014 (*art. 7, co. 6, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*). In questo caso le eventuali integrazioni del libretto, apportate dalle Regioni o dalle Province autonome sono predisposte sotto forma di scheda aggiuntiva con numerazione coerente con quella della sezione del libretto cui afferiscono (*art. 3. co. 3, D.M. 10 febbraio 2014*).

Il libretto può essere reso disponibile anche in formato PDF, o elettronico, editabile ai fini della sua compilazione e aggiornamento in forma elettronica. In questo caso, copia conforme del file, stampata su carta, deve essere resa disponibile in sede di ispezione da parte dell'autorità competente (*art. 3. co. 7, D.M. 10 febbraio 2014*).

#### **6. Quali impianti debbono essere muniti del libretto di impianto?**

L'art. 7, co. 5, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74 dispone che "gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un libretto di impianto per la climatizzazione".

Il libretto di impianto è, pertanto, prescritto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione sia invernale (impianti di riscaldamento) che estiva (impianti di raffrescamento) nonché per gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria (esclusi quelli dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria a servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate, che l'art. 2, co. 1, lett. l-tries, d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 esclude dal novero degli "impianti termici").

A sua volta l'art. 2, co. 1, lett. l-tries, d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 definisce "impianto

... delle sole  
... sostituzione  
... to per

**termico**" l'impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW.

**7. Da quando gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti del libretto di impianto, redatto in conformità al modello approvato col succitato D.M. 10 febbraio 2014?**

Il termine a partire dal quale gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti del libretto di impianto, redatto in conformità al modello approvato col succitato *D.M. 10 febbraio 2014*, è quello del **15 ottobre 2014** (per effetto della proroga portata dal D.M. 20 giugno 2014)

Per gli impianti esistenti alla data del 15 ottobre 2014 (*data non prorogata espressamente dal D.M. 20 giugno 2014 ma strettamente collegata all'entrata in vigore della nuova disciplina*), i "libretti di centrale" ed i "libretti di impianto", già compilati e conformi rispettivamente ai modelli riportati negli allegati I e II del decreto ministeriale 17 marzo 2003, devono essere allegati al libretto (*art. 3. co. 8, D.M. 10 febbraio 2014*).

**8. In caso di trasferimento di edificio dotato di impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria vi è a carico dell'alienante un obbligo di consegna al cessionario del libretto di impianto?**

Sl. L'art. 7, co. 5, *D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74* dispone, espressamente, che in caso di **trasferimento a qualsiasi titolo** dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

Può essere opportuno inserire in atto (a partire dal 15 ottobre 2014) apposita clausola con la quale dare atto dell'avvenuta consegna dall'alienante al proprio avente causa del libretto di impianto con i relativi allegati (ad. es. gli eventuali rapporti di controllo di efficienza energetica se obbligatori in relazione alla potenza degli impianti di dotazione dell'edificio trasferito)

**9. Che cosa è il Rapporto di controllo di efficienza energetica?**

Si tratta del rapporto che attesta i risultati del controllo di efficienza energetica. Deve essere redatto dall'operatore che effettua il controllo al termine delle relative operazioni.

Il rapporto va redatto in conformità agli appositi modelli approvati con decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014, pubblicato in G.U. 7 marzo 2014 n. 55 (con successivo D.M. Decreto Ministero Sviluppo Economico 20 giugno 2014, pubblicato nella G.U. n. 153 del 4 luglio 2014, è stato prorogato al **15 ottobre 2014** il termine di entrata in vigore della disciplina relativa al rapporto di controllo di efficienza energetica già fissato dal D.M. 10 febbraio 2014 nel 1 giugno 2014). In particolare sono previsti quattro diversi modelli a seconda del tipo di impianto:

- rapporto di controllo di efficienza energetica TIPO 1 (gruppi termici);
- rapporto di controllo di efficienza energetica TIPO 2 (gruppi frigo);



- rapporto di controllo di efficienza energetica TIPO 3 (scambiatori);
- rapporto di controllo di efficienza energetica TIPO 4 (cogeneratori).

Una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega al libretto di impianto; altra copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, con la cadenza indicata, con riguardo alle diverse tipologie di impianto, nell'Allegato A al *D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*.

I predetti rapporti di efficienza energetica prevedono una sezione, sotto forma di check-list, in cui riportare i possibili interventi atti a migliorare il rendimento energetico dell'impianto in modo economicamente conveniente.

### **10. Per quali impianti sono previsti l'obbligo di effettuare il controllo di efficienza energetica e l'obbligo di redigere il relativo rapporto?**

Mentre l'obbligo di dotazione del libretto di impianto è prescritto per tutti gli impianti termici per la climatizzazione sia invernale che estiva nonché per gli impianti di produzione di acqua calda sanitaria, l'obbligo di effettuare il controllo di efficienza energetica e di redigere il relativo rapporto riguarda solo:

- gli impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW;
- gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW.  
(*art. 8, co. 1, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*).

Pertanto per stabilire se un impianto è soggetto all'obbligo di effettuare il controllo di efficienza energetica e di redigere il relativo rapporto bisogna aver riguardo alla sua potenza nominale (l'obbligo di dotazione del libretto di impianto prescinde, invece, dalla potenza nominale dell'impianto).

Sono esclusi anche gli impianti termici alimentati esclusivamente con fonti rinnovabili di cui al decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, fermo restando l'obbligo di compilazione del libretto di impianto (*art. 2, co.1, D.M. 10 febbraio 2014*).

### **11. In cosa consiste il controllo di efficienza energetica?**

Il controllo di efficienza energetica riguarda:

- a) il sottosistema di generazione;
- b) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di regolazione della temperatura centrale e locale nei locali climatizzati;
- c) la verifica della presenza e della funzionalità dei sistemi di trattamento dell'acqua, dove previsti.  
(*art. 8, co. 1, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*).

### **12. Quando si deve procedere al controllo di efficienza energetica?**

I controlli di efficienza energetica devono essere realizzati in occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui al precedente punto 3 (*art. 8, co. 1, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74*).

I controlli di efficienza energetica debbono, inoltre, essere realizzati:

- a) all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;

allega  
le

- b) nel caso di sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione, come per esempio il generatore di calore;
  - c) nel caso di interventi che non rientrino tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.
- (art. 8, co. 3, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

**13. Quali sanzioni sono previste per il caso di violazione della disciplina in tema di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica?**

In caso di violazione della disciplina in tema di libretto di impianto e di controllo di efficienza energetica si applicano le sanzioni previste dall'articolo 15, comma 5, del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 182, a carico di proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile, e comma 6, a carico dell'operatore incaricato del controllo e manutenzione (art. 11, D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74).

Pertanto:

- per le violazioni poste in essere dal proprietario, conduttore, amministratore di condominio e terzo responsabile si applica la sanzione pecuniaria da €. 500,00 ad €. 3.000,00;
- per le violazioni poste in essere dall'operatore incaricato del controllo e manutenzione si applica la sanzione pecuniaria da €. 1.000,00 ad €. 6.000,00.

Giovanni Rizzi

---

**1)** In questo senso "La disciplina nazionale della certificazione energetica. Guida operativa 2014" aggiornamento allo studio civilistico n. 657-2013/C, estensore G. Rizzi, approvato dall'Area scientifica - Studi pubblicistici il 15 maggio 2014 e dal CNN nella seduta del 19/20 giugno 2014 (pubblicato nel CNN Notizie n. 123 del 30 giugno 2014)