

Garage, magazzini e attestato di qualificazione energetica

Uno dei più discussi problemi in tema di AQE riguarda l'obbligo, o meno, della sua predisposizione e allegazione in caso di vendita di garage, magazzini e in generale piccole unità, dotate solo dell'impianto di illuminazione, non destinate al soggiorno di persone al loro interno.

Ricordiamo che l'unico studio approvato dal CNN sull'argomento, a firma di Rizzi (studio n. 432-2006/C) riporta testualmente, sul punto: "...riguardo la tipologia edilizia riteniamo che l'obbligo di allegazione, viste le finalità che la stessa intende perseguire, ossia completa informazione all'acquirente circa la prestazione energetica nonché il rendimento dell'edificio, sussista solo con riguardo ai fabbricati nei quali, in relazione alla destinazione d'uso, esistono impianti di riscaldamento o condizionamento o comunque impianti e dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di risparmio energetico.

Restano ESCLUSI tutti quegli "edifici" che non dispongono di simili impianti... Si pensi ad un accessorio ad uso deposito attrezzi o ad uso autorimessa o un gazebo o un menufatto ad uso legnaia...

Il D.lgs. 192/2005, inoltre, esclude espressamente dal suo ambito di applicazione... i fabbricati isolati di superficie inferiore ai 50 mq".

Lo studio non contiene una esplicita e chiara presa di posizione sull'argomento di cui discutiamo.

TESI NEGATIVA.

Una prima interpretazione di questo studio, che valorizzi il riferimento agli "edifici per i quali si ponga un problema di rendimento", può far propendere per la non necessità di allegazione in caso di vendita di tali unità accessorie, non ponendosi per esse un vero problema di risparmio energetico, stante la loro destinazione d'uso.

Sempre traendo argomentazione dall'"uso standard", altri autorevoli colleghi hanno espressamente escluso l'applicabilità della disciplina ad edifici come i garage e i magazzini che, pur dotati di impianti di illuminazione (ma non di climatizzazione) non siano destinati ad essere occupati in via continuativa e quindi a dare luogo ad un consumo significativo di energia.

In questo senso si è espresso Petrelli, il quale fonda la sua tesi anche su altri argomenti testuali, in particolare sull'Allegato "A" al Decreto. Il punto 14 dell'allegato "A" prevede, in relazione agli impianti termici, che non siano considerati tali: stufe, caminetti, scaldacqua ecc., a meno che, se fissi, la somma delle loro potenze sia maggiore o uguale a 15 kw. Da ciò si può trarre che il legislatore abbia voluto attribuire rilevanza solo a consumi significativi di energia.

Nello stesso senso di Petrelli si esprime anche Testa, il quale si spinge ancora oltre e, partendo da una lettura globale del D.L. 192/2005, ritiene che il legislatore abbia ritenuto rilevanti solo gli impianti termici. Analizzando il dato testuale, ritiene che il riferimento all'illuminazione contenuto nel decreto, e segnatamente all'articolo 2 lettera c), vada letto in correlazione all'articolo 4 comma 1 lettera a) del decreto medesimo, in cui è specificato che l'illuminazione artificiale degli edifici deve esser considerata limitatamente al settore terziario. Un altro argomento riguarda la norma dell'AQE ed il suo contenuto. L'AQE non riporta il calcolo relativo all'illuminazione, ma soltanto al riscaldamento/raffreddamento/coibentazione degli edifici. Quindi, per un edificio non riscaldato (come il garage dotato di sola lampadina) tutto ciò che può contenere l'AQE sono i dati relativi all'involucro e i dati climatici (così Rizzi risponde che purtroppo vi è stato un difetto di collegamento normativo:

- per valutare quando sussista l'obbligo di allegazione, bisogna far riferimento alla normativa dettata in tema di ACE;
- in base alla normativa in vigore, l' AQE sostituisce l'ACE "a tutti gli effetti", anche se è vero che l'AQE non ha niente a che spartire con l'ACE. E, per il contenuto dell'AQE, bisogna guardare soltanto a ciò che per esso (AQE) è espressamente previsto. E l'unica cosa che l'AQE può riportare (eventualmente) per un garage sono i dati sull'involucro e i dati climatici).

Pertanto la tesi della allegazione conduce ad un paradosso: partendo dal presupposto che l'ACE è necessario anche in presenza di una lampadina, perchè pure l'illuminazione deve comprendersi nel calcolo della prestazione energetica, si finisce per allegare un AQE che però, per sua natura, è relativo solo all'involucro dell'edificio e ai suoi dati climatici. Ma non ha niente a che vedere con l'illuminazione.

Quindi: per attestare la prestazione energetica della lampadina del garage allego un AQE sull'involucro edilizio. E' chiaro che questa interpretazione conduce ad un risultato illogico, che fa perno sulla interpretazione puramente letterale della norma svilendo l'interpretazione teleologica.

TESI POSITIVA.

La tesi della non allegazione nel caso di garage ed accessori è stata però posta in dubbio dalla stesso Rizzi, estensore dello studio del CNN.

Egli in primo luogo ha dichiarato che il suo studio andava in realtà interpretato come segue: solo l'inesistenza di qualunque impianto o dispositivo tecnologico può legittimare l'esclusione dell'AQE. Pertanto, basterebbe una lampadina in un garage o in un ripostiglio per far sorgere l'obbligo di predisposizione e allegazione dell'attestato di qualificazione energetica.

La tesi, poi approfondita dal collega in diversi interventi, si fonda essenzialmente sul dato letterale di tre articoli del D.L. 192/2005:

a) nozione di edificio: è edificio l'insieme.... comprensivo di tutti gli impianti che si trovano stabilmente al suo interno..

b) l'articolo 6 sesto comma, per il quale l'attestato di certificazione energetica comprende i dati sull'EFFICIENZA ENERGETICA propri dell'edificio;

c) l'articolo 2 comma 1 lettera c) che definisce "prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio la quantità annua di energia... consumata per soddisfare i veri bisogni connessi ad un USO STANDARD dell'ufficio, compresi climatizzazione e l'illuminazione.

In sintesi, poichè l'attestato di certificazione deve comprendere tutti i dati sull'efficienza energetica, e tra questi è compresa l'illuminazione, e poichè ora l'ACE è sostituito "a tutti gli effetti" dall'AQE, quest'ultimo dovrà comunque allegarsi anche in presenza di una lampadina.

Le repliche di Rizzi alle argomentazioni avverse (richiamo all'articolo 1 lettera a), lettura globale della legge 192/2005, il risultato paradossale delle interpretazioni letterali) possono così sintetizzarsi:

- l'articolo 1 lettera a) riguarda diversi aspetti relativi agli impianti MA NON la prestazione energetica degli edifici, che è invece oggetto dell'articolo 1 lettera b), ove non è prevista alcuna limitazione in relazione all'impianto elettrico;

- la lettura globale della legge 192/2005 può essere fuorviante, perchè per la maggior parte il decreto fissa norme di carattere tecnico in sede di progettazione, manutenzione ecc, e che non hanno a che fare con la certificazione energetica;

- anche se appare assurdo allegare un AQE che riguarda il fabbisogno di energia primaria (e che ha funzione diversa dall'ACE) ad un edificio dotato solo di impianto di illuminazione, è però l'unica scelta possibile per l'interprete, poichè, per valutare se esiste l'obbligo di allegazione, bisogna guardare esclusivamente alla disciplina dell'ACE, e a tutte le norme dettate a riguardo in tema di prestazione energetica (che ricomprenderebbe anche l'impianto elettrico e l'illuminazione).

Dura lex, sed lex.

In relazione alla metodologia interpretativa, si può osservare che l'interpretazione migliore non è quella "globale" (che guarda al numero di norme dettate in tema di riscaldamento), ma quella teleologica. Se la disciplina nel suo complesso vuole regolare e soprattutto informare circa il consumo energetico, (e in particolare il consumo di elettricità), un AQE che riporta i dati dell'involucro edilizio non può essere una risposta soddisfacente alle esigenze poste dal legislatore.

Oltre a ciò, come si può affermare che la limitazione agli impianti elettrici posta dalla lettera a) dell'articolo 4 non è estensibile alla lettera b), si potrebbe però affermare il contrario, posto che le norme si interpretano le une per mezzo delle altre.

Ma proprio l'ultimo assunto di Rizzi appare confutabile: in particolare la necessità di riferirsi alla disciplina in materia di ACE per definire la nozione di edificio e prestazione energetica, anche in questo periodo transitorio in cui abbiamo a che fare con l'AQE; e ciò in quanto il legislatore avrebbe mancato il coordinamento di disciplina.

A ben vedere, però, proprio questo collegamento può essere ravvisabile nell'allegato I al D.L. 192/2005, intitolato "Regime transitorio per la prestazione energetica degli edifici".

E' chiaro che il regime transitorio è quello vigente nell'attesa della emanazione delle linee guida in materia di ACE; pertanto è il regime attuale e si riferisce quindi all'AQE.

In questo allegato "I" la definizione di "prestazione energetica è diversa e più limitata rispetto a quella descritta nel decreto.

Infatti l'articolo 16 dell'allegato I, a chiusura dello stesso, stabilisce quali sono gli elementi da prendere in considerazione per il "calcolo rigoroso della prestazione energetica": e non c'è nessun riferimento all'illuminazione o all'impianto elettrico, bensì semplicemente a una serie di elementi relativi al riscaldamento, o all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Oltre a ciò, sempre nell'allegato I è presente un dato testuale che a maggior ragione escluderebbe i garage e gli edifici accessori, e riguarda la nozione di edificio.

Nell'allegato in questione si fa riferimento agli edifici "così come classificati in base alla destinazione d'uso dell'articolo 3 D.P.R. 412/93": questo DPR costituisce il regolamento recante norme per la progettazione, installazione esecuzione, manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento della energia.

L'articolo 3 di tale DPR divide gli edifici in varie classificazioni, ed in esse non fa menzione di autorimesse e magazzini. Il che è ovvio, visto che per esso non esiste alcuna esigenza di riscaldamento.

Quindi nel periodo transitorio regolato dall'allegato I non solo il calcolo della prestazione energetica, ma addirittura la nozione di edificio rilevante appaiono diverse; e queste diverse nozioni si attagliano perfettamente all'AQE, che, a differenza dell'ACE, si occupa esclusivamente del riscaldamento.

C'è di più: il fatto che l'allegato I richiami proprio il D.P.R. sugli impianti termici è un ulteriore argomento a favore della rilevanza, almeno nel periodo transitorio, soltanto degli impianti termici ai fini della prestazione energetica e del relativo calcolo.

L'allegato I sarebbe allora l'anello mancante.

In questo momento (regime transitorio) la prestazione energetica è quella definita nell'allegato I, e quindi l'AQE (che fa riferimento solo alla climatizzazione) andrà allegato solo e se ricorra la nozione di edificio e il calcolo della prestazione energetica così come definite nell'allegato I medesimo.

Quando usciranno le linee guida sull'ACE, allora si porranno tutte le problematiche inerenti alle definizioni di prestazione energetica contenute nel decreto.

Ma ad ulteriore obiezione della tesi di Rizzi si può assumere che, anche sotto il profilo della pura interpretazione letterale è possibile pervenire ad una tesi diversa.

Infatti la tesi dell'autorevole collega dà un peso enorme al riferimento alla "illuminazione", ritenendo che ove vi sia una sola lampadina, o un solo punto luce scatta l'obbligo dell'ACE/AQE. In realtà leggendo la norma nel suo complesso, essa fa riferimento alla quantità di energia necessaria per un uso standard dell'edificio.

E' questo il fulcro della disposizione: l'uso standard. In effetti tutta la legge è incentrata sul risparmio energetico, e sulla necessità di informare l'acquirente dei consumi da affrontare per quell'edificio. Anche se un garage o una legnaia hanno un punto luce, non ha senso calcolare qual è il loro fabbisogno di luce per un uso standard, posto che, per il loro uso standard, la lampadina verrà accesa eccezionalmente per pochi istanti, vista la loro particolare destinazione d'uso. [Tra l'altro, lo stesso Rizzi ha suggerito, per inserire un riferimento all' illuminazione nell'AQE, di consigliare l'uso di lampadine a basso consumo. Ora, è chiaro che questo consiglio non ci dice nulla sul fabbisogno energetico relativo all'illuminazione; anzi, in realtà qualcosa ci dice, vale a dire che non è possibile determinare il consumo di energia sulla base del mero impianto dotato di punti luce, ma bisogna necessariamente far riferimento alle singole lampadine per capire quanto grande sarà il consumo di energia. E, quanto alle previsioni sul consumo medesimo, per quanto sopra detto non è possibile farne con riferimento ad un garage uso autorimessa; e se anche sono possibili teoricamente (3 minuti al giorno?) mi permetto di osservare che probabilmente sono ininfluenti sulla bolletta].

In realtà proprio l'ultimo assunto di Rizzi è confutabile. Egli sostiene che, effettivamente, l'AQE si occupa solo ed esclusivamente di riscaldamento; però purtroppo, anche nel momento in cui abbiamo a che fare con l'AQE, bisogna applicare la disciplina sulla prestazione energetica dettata per l'ACE, anche se porta ad un risultato irrazionale, perchè il legislatore ha mancato il coordinamento di disciplina combinando un bel pasticcio.

A ben vedere, però, un collegamento di disciplina è ravvisabile nell'allegato I al D.L. 192/2005, intitolato "Regime transitorio per la prestazione energetica degli edifici".

E' chiaro che il regime transitorio è quello vigente nell'attesa della emanazione delle linee guida in materia di ACE; pertanto è il regime attuale e si riferisce quindi all'AQE.

E appare chiaro che la disciplina in esso dettata in materia di prestazione energetica combacia con il contenuto dell'AQE; infatti l'articolo 16 dell'allegato I, a chiusura dello stesso, stabilisce quali sono gli elementi da prendere in considerazione per il "calcolo rigoroso della prestazione energetica": e non c'è nessun riferimento all'illuminazione o all'impianto elettrico, bensì semplicemente a una serie di elementi relativi al riscaldamento, o al massimo utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Oltre a ciò, sempre nell'allegato I è presente un dato testuale che a maggior ragione escluderebbe i garage e gli edifici accessori. Qui infatti si fa riferimento agli edifici "così come classificati in base alla destinazione d'uso dell'articolo 3 D.P.R. 412/93:

trattasi del regolamento recante norme per la progettazione, installazione esecuzione, manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento della energia.

L'articolo 3 divide gli edifici in varie classificazioni, ed in esse non fa menzione di antirimesse e magazzini. Il che è ovvio, visto che per esso non esiste alcuna esigenza di riscaldamento.

Ma il fatto che l'allegato I richiami proprio il D.P.R. sugli impianti termici è ancora un argomento a favore della rilevanza, almeno nel periodo transitorio, soltanto degli impianti termici ai fini della prestazione energetica e del relativo calcolo.

Questo allegato sarebbe allora l'anello mancante.

In questo momento (regime transitorio) la prestazione energetica è quella definita nell'allegato I (solo impianti di riscaldamento) e coerentemente l'AQE fa riferimento solo alla climatizzazione.

Quando usciranno le linee guida sull'ACE, si applicherà la corrispondente normativa contenuta nel decreto. Valeria terracina, Notaio in san Donà di Piave - tutti i diritti riservati.