

**DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2006, n.311**  
**Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192,**  
**recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico**  
**nell'edilizia. (GU n. 26 del 1-2-2007- Suppl. Ordinario n.26)**

testo in vigore dal: 2-2-2007

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visto il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;

Vista la direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2002, sul rendimento energetico nell'edilizia;

Vista la legge 31 ottobre 2003, n. 306, ed in particolare l'articolo 1, comma 4, che prevede che entro un anno dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi previsti, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla legge medesima, il Governo può emanare, con la procedura ivi indicata, disposizioni integrative e correttive dei decreti emanati;

Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10, ed in particolare il titolo II, recante norme per il contenimento dei consumi di energia negli edifici;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, di attuazione della legge 9 gennaio 1991, n. 10;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

Vista la legge 1° giugno 2002, n. 120;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la legge 23 agosto 2004, n. 239; Ritenuto opportuno apportare le modifiche e le integrazioni necessarie, al fine di meglio conformare le disposizioni contenute nel predetto decreto legislativo alla direttiva 2002/91/CE;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 6 ottobre 2006;

Acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, reso nella seduta del 30 novembre 2006;

Acquisiti i pareri delle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 22 dicembre 2006;

Sulla proposta del Ministro per le politiche europee e del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri per gli affari regionali e le autonomie locali, degli affari esteri, della giustizia, dell'economia e delle finanze, dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e delle infrastrutture;

Emana

il seguente decreto legislativo:

Art. 1.

Modifiche all'articolo 3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. All'articolo 3, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, di seguito denominato: «decreto legislativo n. 192 del 2005», sono apportate le seguenti modificazioni:
  - a. il comma 1 e' sostituito con il seguente:

«1. Salve le esclusioni di cui al comma 3, il presente decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:

    - a. alla progettazione e 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 con le modalita' e le eccezioni previste ai commi 2 e 3;
    - b. all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9 e 12;
    - c. alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6.»;
  - b. alla lettera b) del comma 2, dopo la parola: «applicazione» sono inserite le seguenti: «integrale, ma»;
  - c. il numero 1) della lettera c) del comma 2 e' sostituito con il seguente:

«1) ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto gia' previsto alle lettere a) e b);»;
  - d. al comma 3, dopo la parola: «edifici» sono inserite le seguenti: «e di impianti»;
  - e. al comma 3), lettera a), dopo le parole: «recante il codice dei beni culturali e del paesaggio» sono aggiunte, in fine, le seguenti: «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»;
  - f. al comma 3, dopo la lettera c) e' aggiunta la seguente: «c-bis) 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.».

**Avvertenza:**

Il testo delle note qui pubblicato e' stato redatto dall'amministrazione competente per materia, ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3 del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali e' operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

Per le direttive CEE vengono forniti gli estremi di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale delle

Comunita' europee (GUCE).

Note alle premesse:

- L'art. 76 della Costituzione stabilisce che l'esercizio della funzione legislativa non puo' essere delegato al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti.
  - L'art. 87 della Costituzione conferisce, tra l'altro, al Presidente della Repubblica il potere di promulgare le leggi e di emanare i decreti aventi valore di legge ed i regolamenti.
  - Il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 settembre 2005, n. 222 supplemento ordinario.
  - La direttiva 2002/91/CE e' pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Comunita' europea n. L. 1 del 4 gennaio 2003.
  - Si riporta il testo dell'art. 1, comma 4, della legge 31 ottobre 2003, n. 306, recante: «Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunita' europee. Legge comunitaria 2003.».
  - «4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore di ciascuno dei decreti legislativi di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo puo' emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive dei decreti legislativi emanati ai sensi del comma 1».
  - La legge 9 gennaio 1991, n. 10, reca: «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».
  - Il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, reca: «Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10».
  - Il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, reca: «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59».
  - La legge 1° giugno 2002, n. 120, reca: «Ratifica ed esecuzione del Protocollo di Kyoto alla Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, fatto a Kyoto l'11 dicembre 1997».
  - Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, reca: «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137».
  - La legge 23 agosto 2004, n. 239, reca: «Riordino del settore energetico, nonche' delega al Governo per il riassetto delle disposizioni vigenti in materia di energia».
  - Si riporta il testo dell'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, recante: «Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano ed unificazione, per le materie ed i compiti di interesse comune delle regioni, delle province e dei comuni, con la Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali.», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 30 agosto 1997, n. 202.
- «Art. 8 (Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali e Conferenza unificata).
1. La Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali e' unificata per le materie ed i compiti di interesse comune delle regioni, delle province, dei comuni e delle comunita' montane, con la Conferenza Stato-regioni.
  2. La Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali e' presieduta dal Presidente del Consiglio dei Ministri o, per sua delega, dal Ministro dell'interno o dal Ministro per gli affari regionali nella materia di rispettiva competenza; ne fanno parte altresì il Ministro del tesoro e del bilancio e della programmazione economica, il Ministro delle finanze, il Ministro dei lavori pubblici, il Ministro della sanita', il presidente dell'Associazione nazionale dei comuni d'Italia - ANCI, il presidente dell'Unione province d'Italia - UPI ed il presidente dell'Unione nazionale comuni, comunita' ed enti montani - UNCEM. Ne fanno parte inoltre quattordici sindaci designati dall'ANCI e sei presidenti di provincia designati dall'UPI. Dei quattordici sindaci designati dall'ANCI cinque rappresentano le citta' individuate dall'art. 17 della legge 8 giugno 1990, n. 142. Alle riunioni possono essere invitati altri membri del Governo, nonche' rappresentanti di amministrazioni statali, locali o di enti pubblici.
  3. La Conferenza Stato-citta' ed autonomie locali e' convocata almeno ogni tre mesi, e comunque in tutti i casi il presidente ne ravvisa la necessita' o qualora ne faccia richiesta il presidente dell'ANCI, dell'UPI o dell'UNCEM.
  4. La Conferenza unificata di cui al comma 1 e' convocata dal Presidente del Consiglio dei Ministri. Le sedute sono presiedute dal Presidente del Consiglio dei Ministri o, su sua delega, dal Ministro per gli affari regionali o, se tale incarico non e' conferito, dal Ministro dell'interno».

Note all'art. 1:

Il testo dell'art. 3 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal presente decreto legislativo cosi' recita:  
«Art. 3 (Ambito di intervento).

1. Salve le esclusioni di cui al comma 3, il presente decreto si applica, ai fini del contenimento dei consumi energetici:
  - a. alla progettazione e 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 con le modalita' e le eccezioni previste ai commi 2 e 3;
- b. all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7, 9 e 12;
  - c. alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'art. 6.
2. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'art. 4, e' prevista un'applicazione graduale in relazione al tipo di intervento. A tale fine, sono previsti diversi gradi di applicazione:
- a. una applicazione integrale a tutto l'edificio nel caso di:
    1. ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
    2. demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;
  - b. una 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;
  - c. una applicazione limitata al rispetto di specifici parametri, livelli prestazionali e prescrizioni, nel caso di interventi su edifici esistenti, quali:
    1. ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto gia' previsto alle lettere a) e b);
    2. nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
    3. sostituzione di generatori di calore.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici e di impianti:
- a. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio 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;
  - b. 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 utilizzabili;
  - c. i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.
  - d. 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.

## Art. 2.

Modifiche all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. La rubrica dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 e' sostituita dalla seguente: «Certificazione energetica degli edifici».
2. All'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:
 

«**1-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualita' temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:

  - a. a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
  - b. a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unita' immobiliari;
  - c. a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

**1-ter.** A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, e' necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalita' degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unita' immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative gia' formalmente avviate a realizzazione o notificate all'amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte della medesima.

**1-quater.** A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.».
3. All'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 2, e' inserito il seguente:
 

«**2-bis.** Salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica puo' essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A.».
4. All'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005, i commi 3 e 4 sono sostituiti dai seguenti:
 

«3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unita' immobiliari gia' dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato e' allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.

4. Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unita' immobiliari gia' dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato e' messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.».

## Note all'art. 2:

Si riporta il testo dell'art. 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto:

«Art. 6 (Certificazione energetica degli edifici).

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'art. 3, comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1.
 

**1-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualita' temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:

  - a. a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
  - b. a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unita' immobiliari;
  - c. a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

**1-ter.** A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, e' necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalita' degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unita' immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative gia' formalmente avviate a realizzazione o notificate all'amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte della medesima.

**1-quater.** A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.
2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio puo' fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:
  - a. su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
  - b. sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

**2-bis.** Salvo quanto previsto dall'art. 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica puo' essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A.
3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unita' immobiliari gia' dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato e' allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.
4. Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unita' immobiliari gia' dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato e' messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.
5. - 9. (omissis)».

## Art. 3.

Modifiche all'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. All'articolo 8 del decreto legislativo n. 192 del 2005, i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:
 

«2. La conformita' delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonche' l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori e' inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non e' accompagnata da tale documentazione asseverata.

3. Una copia della documentazione di cui ai commi 1 e 2 e' conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti di cui al comma 4. A tale scopo, il comune puo' richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.».

## Note all'art. 3:

Il testo dell'art. 8 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto cosi' recita:

«Art. 8 (Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni).

1. La documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e' compilata secondo le modalita' stabilite con decreto del Ministro delle attivita' produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sentita la Conferenza unificata.
2. La conformita' delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonche' l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori e' inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non e' accompagnata da tale documentazione asseverata.
3. Una copia della documentazione di cui ai commi 1 e 2 e' conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti di cui al comma 4. A tale scopo, il comune puo' richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.
4. Il Comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definisce le modalita' di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente decreto, accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformita' alla documentazione progettuale di cui al comma 1.
5. I Comuni effettuano le operazioni di cui al comma 4 anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma e' posto a carico dei richiedenti».

## Art. 4.

Modifiche all'articolo 9 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. All'articolo 9 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 3, sono inseriti i seguenti:
 

«**3-bis.** Ai sensi dell'articolo 1, comma 3, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano in accordo con gli enti locali, predispongono entro il 31 dicembre 2008 un programma di sensibilizzazione e riqualificazione energetica del parco immobiliare territoriale, sviluppando in particolare alcuni dei seguenti aspetti:

  - a. la realizzazione di campagne di informazione e sensibilizzazione dei cittadini, anche in collaborazione con le imprese distributrici di energia elettrica e gas, in attuazione dei decreti del Ministro delle attivita' produttive 20 luglio 2004 concernenti l'efficienza energetica negli usi finali;
  - b. l'attivazione di accordi con le parti sociali interessate alla materia;
  - c. l'applicazione di un sistema di certificazione energetica coerente con i principi generali del presente decreto legislativo;
  - d. la realizzazione di diagnosi energetiche a partire dagli edifici presumibilmente a piu' bassa efficienza;
  - e. la definizione di regole coerenti con i principi generali del presente decreto legislativo per eventuali sistemi di incentivazione locali;
  - f. la facolta' di promuovere, con istituti di credito, di strumenti di finanziamento agevolato destinati alla realizzazione degli interventi di miglioramento individuati con le diagnosi energetiche nell'attestato di certificazione energetica, o in occasione delle attivita' ispettive di cui all'allegato L, comma 16.

**3-ter.** Ai fini della predisposizione del programma di cui al comma 3-bis, i comuni possono richiedere ai proprietari e agli amministratori degli immobili nel territorio di competenza di fornire gli elementi essenziali, complementari a quelli previsti per il catasto degli impianti di climatizzazione di cui al comma 3, per la costituzione di un sistema informativo relativo agli usi energetici degli edifici. A titolo esemplificativo, tra detti elementi, si segnalano: il volume lordo climatizzato, la superficie utile corrispondente e i relativi consumi di combustibile e di energia elettrica.

**3-quater.** Su richiesta delle regioni e dei comuni, le aziende di distribuzione dell'energia rendono disponibili i dati che le predette amministrazioni ritengono utili per i riscontri e le elaborazioni necessarie alla migliore costituzione del sistema informativo di cui al comma 3-ter.

**3-quinquies.** I dati di cui ai commi 3, 3-ter e 3-quater possono essere utilizzati dalla pubblica amministrazione esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente decreto legislativo.».
2. All'articolo 9 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 5 e' aggiunto il seguente:
 

«**5-bis.** Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali considerano, nelle normative e negli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le norme contenute nel presente decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti.».

---

Note all'art. 4:

Il testo dell'art. 9 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto, cosi' recita:

«Art. 9 (Funzioni delle regioni e degli enti locali).

1. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono all'attuazione del presente decreto.
2. Le autorità competenti realizzano, con cadenza periodica, privilegiando accordi tra gli enti locali o anche attraverso altri organismi pubblici o privati di cui sia garantita la

qualificazione e l'indipendenza, gli accertamenti e le ispezioni necessarie all'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia nell'esercizio e manutenzione degli impianti di climatizzazione e assicurano che la copertura dei costi avvenga con una equa ripartizione tra tutti gli utenti finali e l'integrazione di questa attivita' nel sistema delle ispezioni degli impianti all'interno degli edifici previsto all'art. 1, comma 44, della legge 23 agosto 2004, n. 239, cosi' da garantire il minor onere e il minor impatto possibile a carico dei cittadini; tali attivita', le cui metodologie e requisiti degli operatori sono previsti dai decreti di cui all'art. 4, comma 1, sono svolte secondo principi di imparzialita', trasparenza, pubblicita', omogeneita' territoriale e sono finalizzate a:

- a. ridurre il consumo di energia e i livelli di emissioni inquinanti;
  - b. correggere le situazioni non conformi alle prescrizioni del presente decreto;
  - c. rispettare quanto prescritto all'art. 7;
  - d. monitorare l'efficacia delle politiche pubbliche.
3. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, allo scopo di facilitare e omogeneizzare territorialmente l'impegno degli enti o organismi preposti agli accertamenti e alle ispezioni sugli edifici e sugli impianti, nonche' per adempiere in modo piu' efficace agli obblighi previsti al comma 2, possono promuovere la realizzazione di programmi informatici per la costituzione dei catasti degli impianti di climatizzazione presso le autorita' competenti, senza nuovi o maggiori oneri per gli enti interessati. In questo caso, stabilendo contestualmente l'obbligo per i soggetti di cui all'art. 7, comma 1, di comunicare ai Comuni le principali caratteristiche del proprio impianto e le successive modifiche significative e per i soggetti di cui all'art. 17 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1999, n. 551, di comunicare le informazioni relative all'ubicazione e alla titolarita' degli impianti riforniti negli ultimi dodici mesi.

**3-bis.** Ai sensi dell'art. 1, comma 3, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano in accordo con gli enti locali, predispongono entro il 31 dicembre 2008 un programma di sensibilizzazione e riqualificazione energetica del parco immobiliare territoriale, sviluppando in particolare alcuni dei seguenti aspetti:

- a. la realizzazione di campagne di informazione e sensibilizzazione dei cittadini, anche in collaborazione con le imprese distributrici di energia elettrica e gas, in attuazione dei decreti del Ministro delle attivita' produttive 20 luglio 2004 concernenti l'efficienza energetica negli usi finali;
- b. l'attivazione di accordi con le parti sociali interessate alla materia;
- c. l'applicazione di un sistema di certificazione energetica coerente con i principi generali del presente decreto legislativo;
- d. la realizzazione di diagnosi energetiche a partire dagli edifici presumibilmente a piu' bassa efficienza;
- e. la definizione di regole coerenti con i principi generali del presente decreto legislativo per eventuali sistemi di incentivazione locali;
- f. la facolta' di promuovere, con istituti di credito, di strumenti di finanziamento agevolato destinati alla realizzazione degli interventi di miglioramento individuati con le diagnosi energetiche nell'attestato di certificazione energetica, o in occasione delle attivita' ispettive di cui all'allegato L, comma 16.

**3-ter.** Ai fini della predisposizione del programma di cui al comma 3-bis, i comuni possono richiedere ai proprietari e agli amministratori degli immobili nel territorio di competenza di fornire gli elementi essenziali, complementari a quelli previsti per il catasto degli impianti di climatizzazione di cui al comma 3, per la costituzione di un sistema informativo relativo agli usi energetici degli edifici. A titolo esemplificativo, tra detti elementi, si segnalano: il volume lordo climatizzato, la superficie utile corrispondente e i relativi consumi di combustibile e di energia elettrica.

**3-quater.** Su richiesta delle regioni e dei comuni, le aziende di distribuzione dell'energia rendono disponibili i dati che le predette amministrazioni ritengono utili per i riscontri e le elaborazioni necessarie alla migliore costituzione del sistema informativo di cui al comma 3-ter.

**3-quinquies.** I dati di cui ai commi 3, 3-ter e 3-quater possono essere utilizzati dalla pubblica amministrazione esclusivamente ai fini dell'applicazione del presente decreto legislativo.

4. Per gli impianti che sono dotati di generatori di calore di eta' superiore a quindici anni, le autorita' competenti effettuano, con le stesse modalita' previste al comma 2, ispezioni dell'impianto termico nel suo complesso comprendendo una valutazione del rendimento medio stagionale del generatore e una consulenza su interventi migliorativi che possono essere correlati.
5. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano riferiscono periodicamente alla Conferenza unificata e ai Ministeri delle attivita' produttive, dell'ambiente e della tutela del territorio e delle infrastrutture e dei trasporti, sullo stato di attuazione del presente decreto.

**5-bis.** Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali considerano, nelle normative e negli strumenti di pianificazione ed urbanistici di competenza, le norme contenute nel presente decreto, ponendo particolare attenzione alle soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, con indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare per massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare e con particolare cura nel non penalizzare, in termini di volume edificabile, le scelte conseguenti».

## Art. 5.

Modifiche all'articolo 11 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. All'articolo 11 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 1 sono aggiunti, in fine, i seguenti:  
«**1-bis.** Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di certificazione energetica degli edifici e' sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.  
**1-ter.** Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-bis.».

## Note all'art. 5:

Il testo dell'art. 1 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto, così recita:

«Art. 11 (Requisiti della prestazione energetica degli edifici).

1. Fino alla data di entrata in vigore dei decreti di cui all'art. 4, comma 1, il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed, in particolare, il fabbisogno annuo di energia primaria e' disciplinato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, come modificata dal presente decreto, dalle norme attuative e dalle disposizioni di cui all'allegato I.  
**1-bis** Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 6, comma 9, l'attestato di certificazione energetica degli edifici e' sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'art. 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.  
**1-ter.** Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle linee guida nazionali di cui all'art. 6, comma 9, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-bis».

## Art. 6.

Modifiche all'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. All'articolo 15 del decreto legislativo n. 192 del 2005, sono apportate le seguenti modificazioni:
  - a. al comma 1 la parola: «progettista» e' sostituita dalle seguenti: «professionista qualificato» e dopo la parola: «certificazione» sono inserite le seguenti: «o qualificazione»;
  - b. al comma 2 la parola: «progettista» e' sostituita dalle seguenti: «professionista qualificato» e dopo la parola: «certificazione» sono inserite le seguenti: «o qualificazione»;
  - c. al comma 3, dopo le parole: «conformita' delle opere» sono inserite le seguenti: «e dell'attestato di qualificazione energetica»;
  - d. il comma 4 e' sostituito dal seguente:  
«4. Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformita' delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e' punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro.»;
  - e. al comma 8 la parola: «compratore» e' sostituita dalla seguente: «acquirente».

## Note all'art. 6:

Il testo dell'art. 15 del decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto, così recita:

«Art. 15 (Sanzioni).

1. Il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'art. 8 compilata senza il rispetto delle modalita' stabilite nel decreto di cui all'art. 8, comma 1, o un attestato di certificazione o qualificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'art. 4, comma 1, e' punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.
2. Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'art. 8 o un attestato di certificazione o qualificazione energetica non veritieri, e' punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorita' che applica la

sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

3. Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformita' delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica, di cui all'art. 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, e' punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorita' che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
4. Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'art. 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformita' delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica di cui all'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e' punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro.
5. Il proprietario o il conduttore dell'unita' immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne e' assunta la responsabilita', che non ottempera a quanto stabilito dall'art. 7, comma 1, e' punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.
6. L'operatore incaricato di controllo e manutenzione, che non ottempera a quanto stabilito dall'art. 7, comma 2, e' punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. L'autorita' che applica la sanzione deve darne comunicazione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
7. Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'art. 6, comma 1, e' punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro.
8. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'art. 6, comma 3, il contratto e' nullo. La nullita' puo' essere fatta valere solo dall'acquirente.
9. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'art. 6, comma 4, il contratto e' nullo. La nullita' puo' essere fatta valere solo dal conduttore».

#### Art. 7.

Modifiche all'articolo 16 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. Il comma 1 dell'articolo 16 del decreto legislativo n. 192 del 2005 e' sostituito dai seguenti:
 

«1. Sono abrogate le seguenti norme della legge 9 gennaio 1991, n. 10:  
a) l'articolo 4, commi 1, 2 e 4; l'articolo 28, commi 3 e 4; l'articolo 29; l'articolo 30; l'articolo 31, comma 2, l'articolo 33, commi 1 e 2; l'articolo 34, comma 3.  
**1-bis.** Il comma 2 dell'articolo 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e' sostituito dal seguente:  
"2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali."».
2. Il comma 2 dell'articolo 16 del decreto legislativo n. 192 del 2005, e' sostituito dal seguente:
 

«2. Il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, si applica, in quanto compatibile con il presente decreto legislativo, e puo' essere modificato o abrogato con i decreti di cui all'articolo 4. Di tale decreto sono abrogate le seguenti norme:  
a) l'articolo 5, commi 1, 2, 3 e 4; l'articolo 7, comma 7; l'articolo 8; l'articolo 11, commi 4, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20.».

#### Note all'art. 7:

Il testo dell'art. 16, del decreto legislativo n. 192 del 2005, come modificato dal presente decreto, cosi' recita:

«Art. 16 (Abrogazioni e disposizioni finali).

1. Sono abrogate le seguenti norme della legge 9 gennaio 1991, n. 10:  
a) l'art. 4, commi 1, 2 e 4; l'art. 28, commi 3 e 4; l'art. 29; l'art. 30; l'art. 31, comma 2, l'art. 33, commi 1 e 2; l'art. 34, comma 3.  
**1-bis.** Il comma 2 dell'art. 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e' sostituito dal seguente:  
"2. Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali".
2. Il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, si applica, in quanto compatibile con il presente decreto legislativo, e puo' essere modificato o abrogato con i decreti di cui all' art. 4. Di tale decreto sono abrogate le seguenti norme:  
a) l'art. 5, commi 1, 2, 3 e 4; l'art. 7, comma 7; l'art. 8; l'art. 11, commi 4, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20.
3. E' abrogato l'art. 1 del decreto ministeriale 6 agosto 1994 del Ministro dell'industria,

commercio e artigianato, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 197 del 24 agosto 1994, recante recepimento delle norme UNI attuative del decreto del Presidente della Repubblica del 26 agosto 1993, n. 412, recante il regolamento per il contenimento dei consumi di energia degli impianti termici degli edifici, e rettifica del valore limite del fabbisogno energetico normalizzato.

4. Gli allegati, che costituiscono parte integrante del presente decreto, sono modificati con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e delle infrastrutture e trasporti, sentita la Conferenza unificata, in conformità alle modifiche tecniche rese necessarie dal progresso ovvero a quelle introdotte a livello comunitario a norma dell'art. 13 della legge 4 febbraio 2005, n. 11».

#### Art. 8.

Modifiche agli allegati tecnici del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192

1. Gli allegati A, C, E, F, G, H, I e L del decreto legislativo n. 192 del 2005 sono sostituiti con gli allegati A, C, E, F, G, H, I e L al presente decreto.
2. L'allegato D del decreto legislativo n. 192 del 2005, e' abrogato.

---

Nota all'art. 8:

Per il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, vedi note alle premesse.

#### Art. 9.

Copertura finanziaria

1. All'attuazione del presente decreto si dovrà provvedere con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

#### Art. 10.

Entrata in vigore 1.

1. Il presente decreto legislativo entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.  
Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.  
Dato a Roma, addì 29 dicembre 2006

NAPOLITANO

Prodi, Presidente del Consiglio dei Ministri

Bonino, Ministro per le politiche europee

Bersani, Ministro dello sviluppo economico

Lanzillotta, Ministro per gli affari regionali e le autonomie locali

D'Alema, Ministro degli affari esteri

Mastella, Ministro della giustizia

Padoa Schioppa, Ministro dell'economia e delle finanze

Pecoraro Scania, Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare

Visto, il Guardasigilli: Mastella

Di Pietro, Ministro delle infrastrutture