

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Il D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (*modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, in Suppl. ord. n. 26/L alla G.U. n. 26 del giorno 1 febbraio 2007, in vigore dal 2 febbraio 2007*), prevede **l'obbligo di allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di taluni beni immobili l'attestato di qualificazione energetica, a pena di nullità.**

La **finalità della norma**, come precisato all'art.1, comma 1) del Decreto, è quella di "*migliorare le prestazioni energetiche degli edifici*", nonché (art. 4, comma 1, lett.a) quella di "*contenere i consumi di energia*"; alla luce di tale obiettivo devono essere interpretate le sue previsioni, per risolvere i casi dubbi.

Attestato di certificazione energetica - attestato di qualificazione energetica.

IL DOCUMENTO

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. *d*), del D.Lgs. l'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio è il "**documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio**".

L'attestato di certificazione energetica considera i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge ed i valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.

L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione (art. 6, comma 6, del D.Lgs.).

L'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs., solo "al termine della costruzione": l'attestato ha una **validità temporale massima di dieci anni** a partire dal suo rilascio e deve essere **aggiornato** ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto (art.6, comma 5, del D.Lgs.).

Di conseguenza non è necessario allegare il documento nel caso in cui il fabbricato sia ancora in corso di costruzione e non ultimato, perché l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto, solo "al termine della costruzione".

Alla data di oggi (7 febbraio 2007) l'attestato di "certificazione energetica" non può essere ancora emesso, in quanto non sono stati emanati i decreti attuativi destinati ad individuare i soggetti qualificati competenti al relativo rilascio (art. 4, comma 1, lett. *c*), del D.Lgs.), nonché le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (art. 6, comma 9, del D.Lgs.). Tuttavia l'art. 11, comma 1-*bis*, del Decreto, stabilisce che "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 è **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".

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs., "la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché 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 è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata".

Dunque l'attestato di qualificazione energetica può essere rilasciato con decorrenza dal 2 febbraio 2007 e, con la medesima decorrenza, deve essere allegato agli atti di trasferimento a titolo oneroso indicati dall'art. 6, comma 3, a pena di nullità.

In sostituzione dell'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzata la certificazione rilasciata dal Comune, nel caso in cui vi sia un regolamento comunale, di data anteriore al giorno 8 ottobre 2005, che preveda una specifica procedura di certificazione energetica.

Immobili soggetti alla certificazione energetica EDIFICI

L'obbligo di dotare il fabbricato della certificazione energetica riguarda in generale tutti gli "edifici", ma con esclusione (ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.lgs.) delle seguenti categorie di edifici e di impianti:

- 1) gli immobili indicati nella parte seconda del **Codice dei beni culturali**, 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*";
- 2) 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.
- 3) i **fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti.
- 4) 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.

Consegna ed allegazione della certificazione energetica CONTRATTI

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs., l'obbligo di allegare dell'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica - in originale o in copia autenticata - riguarda gli **atti "di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari"** (nel novero dei quali vanno compresi gli atti di costituzione di diritti di usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù, enfiteusi.). Sono invece esclusi dall'obbligo di allegazione della certificazione energetica gli atti a titolo gratuito (sia donazioni che altri atti liberali, o anche atti gratuiti non liberali).

L'obbligo di allegazione è tassativo (tanto quanto il certificato di destinazione urbanistica per il trasferimento dei terreni) quindi non è ammissibile il semplice richiamo ad un precedente atto a cui il sia stato allegato l'attestato.

Un diverso obbligo è previsto dall'art. 6, comma 4, per i **contratti di "locazione** di interi immobili o di singole unità immobiliari": in questo caso si prevede l'obbligo del proprietario di mettere "a disposizione" del conduttore o di consegnargli l'attestato, in originale o in copia dallo stesso proprietario dichiarata conforme.

Scadenze temporali per gli obblighi di certificazione e di allegazione TERMINI

Dal combinato disposto degli artt. 3 (comma 2, lett. a), 2 (comma 1, lett. b) e 6, commi 1, 1-bis e 3, del D.Lgs., risultano le seguenti scadenze temporali:

ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 2 FEBBRAIO 2007.

Già a decorrere dal 2 febbraio 2007 la certificazione energetica è obbligatoria per gli edifici indicati nell'art. 6, comma 1, del D.Lgs.:

1) - gli edifici di nuova costruzione. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. *b*), del Decreto, «edificio di nuova costruzione» è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata **successivamente al giorno 8 ottobre 2005** (quindi a partire dal 9 ottobre 2005);

2) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, riguardo ai quali sia avvenuta successivamente la **ristrutturazione integrale** degli elementi edilizi costituenti l'involucro (art. 3, comma 2, lett. *a*), n. 1), del Decreto).

Il concetto di "ristrutturazione" richiamato dall'art. 3, comma 2, lett. a), n.1 del Decreto in oggetto non corrisponde necessariamente a quello tecnico di cui all'art. 3 del Testo unico dell'edilizia (ciò che rileva, in questa fattispecie, è infatti l'intervento integrale sugli elementi costituenti l'involucro del fabbricato);

3) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, che siano stati **interamente demoliti e ricostruiti** (art. 3, comma 2, lett. *a*), n. 2, del Decreto).

ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2007

A decorrere dall'1 luglio 2007 la certificazione energetica sarà obbligatoria per gli edifici indicati nell'art.6, comma 1-*bis*, lett. *a*) del D.Lgs., cioè quelli, sia di vecchia che di nuova costruzione, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, quando l'atto di trasferimento a titolo oneroso ha per oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2008

A decorrere dall'1 luglio 2008 la certificazione energetica sarà obbligatoria per gli edifici indicati nell'art.6, comma 1-*bis*, lett. *b*), cioè quelli, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, anche inferiore a 1.000 metri quadri, quando l'atto di trasferimento a titolo oneroso ha per oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2009

A decorrere dall'1 luglio 2009 la certificazione energetica sarà obbligatoria per gli edifici indicati nell'art.6, comma 1-*bis*, lett. *c*), cioè quelli, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, anche se l'atto di trasferimento a titolo oneroso ha per oggetto singole unità immobiliari facenti parte del complesso e non l'intero edificio.

In definitiva, a decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di certificazione energetica e di allegazione riguarderanno tutte le unità immobiliari, con la sola eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del Decreto Legislativo.