

Certificazione energetica degli edifici

7 Giugno 2007

A distanza di poco più di 4 mesi dall'entrata in vigore del d.lgs. 311/06 che, di fatto, introduce l'obbligatorietà della certificazione energetica degli edifici, si torna sull'argomento per chiarire alcuni aspetti che possono essere fonte di equivoci.

Il decreto legislativo 192/05, che recepisce la direttiva europea sul rendimento energetico in edilizia, prevedeva che gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, sia nel caso di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro che di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, al termine della costruzione fossero dotati di un attestato di certificazione energetica (art. 6 comma 1).

Tale obbligo interessava gli edifici per i quali la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, fosse stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del decreto 192/05, ovvero dopo l'8 ottobre 2005.

In mancanza dei previsti decreti attuativi (art. 4), tra cui quello relativo alle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica", tale attestato non poteva essere rilasciato.

La situazione è cambiata a seguito dell'emanazione del decreto legislativo 311/06 che modifica ed integra il d.lgs. 192/05.

Infatti, in attesa dei mancanti decreti attuativi, è stabilito che l'attestato di certificazione energetica è sostituito, a tutti gli effetti, dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente procedura di certificazione energetica se stabilita dalla locale amministrazione comunale con proprio regolamento, purchè antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.

Inoltre, il d.lgs. 311/06 estende gradualmente la certificazione energetica a tutti gli edifici, legando tuttavia la necessità della certificazione all'immissione sul mercato dell'edificio (art. 6 comma 1 bis), indipendentemente dall'effettuazione di eventuali interventi di ristrutturazione.

È infatti prevista l'applicazione della certificazione energetica, con onere a carico del venditore, con la seguente gradualità temporale:

- 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;
- 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;
- a decorrere dal 1 luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso, alle singole unità immobiliari

L'attestato di qualificazione energetica deve riportare i seguenti dati:

- i fabbisogni di energia primaria di calcolo;
- i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico;
- la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica eventualmente prevista dalla locale amministrazione comunale.

Nel caso di edifici esistenti, i corrispondenti valori massimi ammissibili sono determinati dalla relativa normativa di riferimento. Ove tali limiti non siano fissati si considereranno quelli relativi ad un identico edificio di nuova costruzione.

L'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto da professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione od alla realizzazione dell'edificio (art. 2 allegato A comma 2) e, nel caso di nuove costruzioni o di interventi di cui all'art.3, comma 2 lettera a), asseverato dal direttore dei lavori.

Il direttore dei lavori deve asseverare, inoltre, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, alle sue eventuali varianti ed alla Relazione Tecnica (art. 28 comma 1 legge 10/91) presentati all'atto della richiesta del titolo abilitativo.

La dichiarazione di fine lavori priva delle citate asseverazioni è inefficace (art. 8 comma 2).

Gli obblighi sopra citati vigono dal 2 febbraio 2007, data di entrata in vigore del d.lgs. 311/06, limitatamente agli edifici per i quali la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente all'8 ottobre 2005.

Nel caso di cessione dell'immobile a titolo oneroso, se il venditore non consegna l'attestato di certificazione (oggi di qualificazione) energetica (art. 6 comma 3), il contratto è nullo e la nullità può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente (art. 15 comma 8). Pertanto il notaio, in assenza della certificazione, non potrà stipulare l'atto in quanto viziato da nullità.

Il costruttore, inoltre, deve consegnare l'attestato di certificazione contestualmente all'immobile (quindi se l'immissione in possesso avviene prima della sottoscrizione del contratto di vendita, l'attestato va rilasciato già in quel momento) (art.15 comma 7).

Nel caso di locazione, se il locatore non consegna o mette a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione in copia dichiarata conforme all'originale in suo possesso (art. 6 comma 4), il contratto di locazione è nullo e la nullità può essere fatta valere solo dallo stesso conduttore (art. 15 comma 9).

Con l'avvicinarsi della nuova scadenza del 1° luglio 2007, viene esteso l'obbligo della certificazione ai casi di trasferimento a titolo oneroso di edifici con superficie utile superiore a 1000 metri quadrati anche se costruiti secondo le norme antecedenti il d.lgs. 192/05. In tal caso l'attestato di qualificazione energetica non certificherà la conformità dell'edificio ai valori del d.lgs.192/05, ma fornirà una valutazione energetica dello stato di fatto, individuando eventuali interventi sull'edificio e sugli impianti che sono in grado di migliorare la prestazione.

Sarà bene porre particolare attenzione a possibili interpretazioni applicative difformi dalla normativa, anche da parte dei notai, dandone tempestiva comunicazione all'Ance per le conseguenti iniziative verso il competente ministero.

Si consiglia di vedere il documento: [Rendimento Energetico in edilizia: modifiche legislative apportate dal D.Lgs 311/06](#) del 21 febbraio 2007