



## Rassegna Stampa

QE-Quotidiano Energia – 15 gennaio 2010

Autore: **Diego Annarilli** ed **Alessandro de Franco**



## La certificazione energetica degli edifici

Obblighi e dubbi interpretativi. Analisi delle linee guida Mse

di D. Annarilli, A. de Franco\*

L'efficienza energetica degli edifici non costituisce una tematica del tutto nuova per il nostro ordinamento, trovando i propri antecedenti storici in alcune disposizioni introdotte a seguito della nota crisi petrolifera degli anni '70, con la legge 30 aprile 1976, n.373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici».

Successivamente, con l'art.30 della legge 9 gennaio 1991, n.10 – abrogato dall'art.16 del dlgs n.192 del 2005 – è stato previsto che nei casi di compravendita o di locazione di un intero immobile o di una singola unità immobiliare, doveva essere portata a conoscenza dell'acquirente o del locatario – oltre al certificato di collaudo anche – la certificazione energetica, un attestato, di validità temporale di cinque anni a partire dal suo rilascio, che il proprietario o il locatario potevano richiedere a proprie spese al Comune in cui era ubicato l'edificio.

Tuttavia, la disposizione recata dall'art.30 cit. è rimasta lettera morta dal momento che non è stato mai emanato il decreto cui era stato demandato il compito di individuare le norme per la certificazione energetica degli edifici, nonché i soggetti abilitati al suo rilascio.

A distanza di quasi 15 anni, con il dlgs n.192 del 2005 si è avuto un importante passo in avanti nel processo di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, in quanto è stata riproposta una specifica disciplina in tema di certificazione energetica, la cui attuazione è demandata alle Regioni e alle Province autonome di Trento e di Bolzano.

In particolare, con il dlgs 19 agosto 2005, n.192, attuativo della Direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, è stato introdotto nel nostro ordinamento l'attestato di certificazione energetica, un documento attraverso il quale viene offerta una rappresentazione delle caratteristiche energetiche di un immobile, in funzione dell'utilizzo cui quest'ultimo è destinato.

In termini generali, la certificazione energetica può essere definita come quel documento nel quale vengono attestati la «prestazione energetica» (o «rendimento energetico») ovvero altri parametri energetici ca-

ratteristici dell'edificio, al fine di stabilire in quale misura quest'ultimo contribuisca (o meno) al risparmio energetico.

In tal modo, si consente al potenziale acquirente o locatario, nonché allo stesso proprietario dell'immobile, di appurarne la qualità energetica, soprattutto nell'ottica di valutarne i relativi consumi.

In attuazione dell'art.6, comma 9 del dlgs n.152 del 2005, con il decreto del Mse del 26 giugno 2009, sono state finalmente approvate le Linee guida per la certificazione energetica degli edifici, i cui principali obiettivi sono quelli di fornire: - le informazioni sulla qualità energetica degli immobili e gli strumenti di chiara e immediata comprensione: a) per valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica delle abitazioni; b) per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici; - gli strumenti di raccordo, concertazione e cooperazione tra lo Stato e le Regioni, in modo da contribuire a una applicazione omogenea della certificazione energetica degli edifici coerente con la Direttiva 2002/91/CE e con i principi nazionali.

Dal 25 luglio 2009, data di entrata delle Linee Guida Nazionali, fatta eccezione per alcune tipologie di immobili, l'attestato di certificazione energetica è divenuto un obbligo per tutti gli edifici presenti sul territorio nazionale.

Ciò comporta che dal 25 luglio 2009 (o dal 26 giugno 2010 per gli edifici per i quali era stato rilasciato un attestato di qualificazione energetica prima del 24 luglio 2009) tutti gli edifici dovranno essere dotati di certificazione energetica.

Tuttavia, al riguardo occorre operare una distinzione tra gli edifici di nuova costruzione o soggetti a manutenzione cd. importante o radicale e gli edifici esistenti, dal momento che, per i primi, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica è immediato e coincide con la fine dei lavori; per gli edifici esistenti o non oggetto di ristrutturazione importante – sia che si tratti di interi edifici che singole unità immobiliari e a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie – il predetto obbligo sorge solo a partire dal momento in cui l'edificio fa il proprio ingresso sul mercato, ossia all'atto del trasferimento a titolo oneroso dell'immobile.

Un'ulteriore differenza si rinviene con riguardo ai soggetti su cui grava l'obbligo di dotazione.

In particolare, per gli immobili di nuova costruzione o che abbiano subito interventi di ristrutturazione importante, tale obbligo grava in capo al costruttore, il quale, in caso inadempimento, sarà soggetto a una sanzione da 5.000 a 30.000 euro.

Al di là degli aspetti sanzionatori, per il costruttore l'obbligo di dotazione e consegna della certificazione è di fatto inderogabile, dal momento che l'art.2, comma 282 della Legge Finanziaria 2008, subordina «il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire» alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio.

Per i casi di trasferimento a titolo oneroso degli edifici esistenti la certificazione energetica dovrà essere messa a disposizione da parte del venditore, ma, non essendo richiesta, allo stato dell'attuale normativa, l'indicazione, nell'atto di trasferimento, della esistenza della certificazione, quest'ultima potrà essere consegnata anteriormente, contestualmente o anche successivamente all'atto stesso.

Inoltre, essendo stato abrogato il cd. obbligo di allegazione e le relative conseguenze sanzionatorie, deve ritenersi che la mancata consegna della certificazione energetica in sede di trasferimento a titolo oneroso non comporti la nullità dell'atto di trasferimento, ma potrebbe determinare l'insorgenza in capo all'alienante di profili di responsabilità civile nei confronti dell'acquirente.

In particolare, dal momento che l'introduzione dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica dell'edificio ha comportato l'aggiunta di un nuovo elemento nel corredo documentale funzionalizzato all'utilizzo dell'immobile – circostanza ulteriormente rafforzata dall'art. 2, comma 282, della Legge Finanziaria 2008, a mente del quale «per le nuove costruzioni (omissis) il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio» – la certificazione energetica potrebbe pertanto essere ricondotta all'ambito di applicazione dell'art.1477, comma 3, del cod. civ., secondo cui il venditore, per consentire all'acquirente la piena utilizzabilità di quanto acquistato, è tenuto a consegnare non solo «i titoli e i documenti relativi alla proprietà», ma anche quelli connessi «all'uso della cosa venduta».

Tuttavia, se da un lato deve escludersi che le parti possano derogare all'obbligo di dotazione, dall'altro lato sembrerebbe possibile ritenere che le stesse possano stabilire che l'obbligo in questione sia adempiuto dal compratore anziché dal venditore.

Da ultimo si fa presente che nonostante l'avvenuta approvazione delle Linee Guida, permangono numerosi dubbi applicativi tra gli operatori, vista la mancata definizione dei requisiti professionali che devono possedere i soggetti abilitati al rilascio della certificazione energetica e in considerazione del difficile coordinamento delle norme nazionali e regionali.

\*CBA Studio Legale e Tributario