

AVANGUARDIA GIURIDICA

collana a cura di MARCO ANTONIOL

edilizia, diritto civile

MA28

VALENTINA LACOPO

LA

# CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

alla luce del

d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28

EXEO edizioni 

STUDI APPLICATI

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf : 978-88-95578-94-1

AVANGUARDIA GIURIDICA

collana a cura di MARCO ANTONIOL

edilizia, diritto civile

MA28

VALENTINA LACOPO

# La certificazione energetica degli edifici

alla luce del  
d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28

**EXEO** edizioni 

STUDI APPLICATI

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf : 978-88-95578-94-1



tel: 049 9710328 martedì e giovedì 12:30 > 14:00 - fax: 049 9710328  
e-mail: [info@exeoedizioni.it](mailto:info@exeoedizioni.it)

---

**La presente opera intende indagare, in una prospettiva pratico-applicativa, la disciplina vigente in tema di certificazione energetica degli edifici, alla luce delle numerose modifiche apportate al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, fra cui, da ultimo, quelle introdotte dal d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28. A tal fine, essa si soffermerà dapprima nel definire l'esatto ambito applicativo della disciplina predisposta in materia di certificazione energetica e, proseguirà, in seguito, con l'esaminare le novità introdotte con il d.lgs. 28/2011.**

Copyright © 2012 Exeo S.r.l. Tutti i diritti riservati. **È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.**

edizione: gennaio 2012 - collana: AVANGUARDIA GIURIDICA a cura di Marco Antoniol - materia: edilizia, diritto civile - tipologia: studi applicati - formato: digitale, pdf - codice prodotto: MA28 - ISBN: 978-88-95578-94-1- prezzo: € 15,00 - autore: Valentina Lacopo, laureata in giurisprudenza editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD [info@exeoedizioni.it](mailto:info@exeoedizioni.it). Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a [direzione@exeoedizioni.it](mailto:direzione@exeoedizioni.it).



professionisti

pubblica amministrazione

[www.territorio.it](http://www.territorio.it) - [www.exeoedizioni.it](http://www.exeoedizioni.it)

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLO I - NOZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>9</b>
1. <i>La certificazione energetica degli edifici: definizione .....</i>	<i>9</i>
2. <i>Il quadro normativo di riferimento. Cenni e rinvio .....</i>	<i>11</i>
3. <i>Scopi e funzioni della certificazione energetica .....</i>	<i>14</i>
4. <i>L'attestato di certificazione energetica: contenuto e caratteristiche..</i>	<i>16</i>
4.1. <i>La validità temporale dell'attestato di certificazione energetica ....</i>	<i>20</i>
5. <i>I soggetti abilitati al rilascio del certificato: i cd. certificatori .....</i>	<i>22</i>
6. <i>La procedura per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica .....</i>	<i>26</i>
7. <i>L'attestato di qualificazione energetica .....</i>	<i>29</i>
<b>CAPITOLO II - LA DISCIPLINA LEGISLATIVA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. IL QUADRO NORMATIVO .....</b>	<b>35</b>
1. <i>Considerazioni preliminari .....</i>	<i>35</i>
2. <i>Il quadro normativo: dal d.lgs. 192/2005 al d.lgs. 28/2011 .....</i>	<i>42</i>
<b>CAPITOLO III - LA LEGISLAZIONE NAZIONALE .....</b>	<b>56</b>
1. <i>Obbligo di dotazione e obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica: considerazioni preliminari .....</i>	<i>56</i>
2. <i>L'obbligo di dotazione: i casi di sussistenza .....</i>	<i>57</i>
2.1. <i>Il cd. presupposto oggettivo .....</i>	<i>58</i>
2.2. <i>Il cd. presupposto negoziale .....</i>	<i>65</i>
2.3. <i>Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione .....</i>	<i>73</i>
2.4. <i>Casistica .....</i>	<i>80</i>
2.4.1. <i>Edifici privi di impianti .....</i>	<i>80</i>
2.4.2. <i>Edifici forniti solo dell'impianto di illuminazione .....</i>	<i>82</i>
2.4.3. <i>Unità immobiliari in condominio .....</i>	<i>83</i>

2.5. <i>L'autodichiarazione dell'alienante</i> .....	84
2.6. <i>Derogabilità dell'obbligo di dotazione</i> .....	89
3. <i>L'obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica</i> .....	91
3.1. <i>La derogabilità dell'obbligo di consegna</i> .....	94
4. <i>L'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica nell'atto di trasferimento dell'immobile: dall'abrogazione dell'obbligo ad opera del d.l. 112/2008 alle prescrizioni formali di cui al d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28 da inserire nell'atto di trasferimento</i> .....	99
5. <i>Il d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28: le novità introdotte</i> .....	104
5.1. <i>Ambito applicativo</i> .....	107
5.2. <i>La clausola di attestazione dell'acquirente relativa alle informazioni e alla documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici</i> .....	111
5.3. <i>Sanzioni in caso di mancata menzione della clausola in atto</i> .....	113
5.4. <i>Derogabilità della disciplina</i> .....	116
5.5. <i>Il ruolo del notaio</i> .....	118
5.6. <i>Coordinamento con la normativa regionale</i> .....	120

## **CAPITOLO IV - LA LEGISLAZIONE REGIONALE ..... 125**

1. <i>Considerazioni di ordine metodologico</i> .....	125
2. <i>La legislazione della Regione Piemonte</i> .....	125
2.1. <i>L'attestato di certificazione energetica: caratteristiche e contenuto</i> .....	127
2.2. <i>I soggetti abilitati al rilascio</i> .....	128
2.3. <i>L'obbligo di dotazione: i casi di sussistenza. Presupposti oggettivi e negoziali</i> .....	130
2.4. <i>L'obbligo di allegazione. Sanzioni e menzioni in atto</i> .....	135
3. <i>Le normative delle Regioni Emilia-Romagna, Liguria, Lombardia, Puglia, Toscana e Valle d'Aosta: brevi cenni</i> .....	136
3.1. <i>Emilia-Romagna</i> .....	137
3.1.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	137
3.1.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	138
3.2. <i>Liguria</i> .....	141
3.2.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	141
3.2.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	142
3.3. <i>Lombardia</i> .....	143
3.3.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	143

3.3.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	144
3.4. <i>Puglia</i> .....	150
3.4.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	150
3.4.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	151
3.5. <i>Toscana</i> .....	153
3.5.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	153
3.5.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	153
3.6. <i>Valle d'Aosta</i> .....	156
3.6.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	156
3.6.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	156
4. <i>Le altre normative regionali: il quadro normativo in sintesi</i> .....	158
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>164</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>166</b>
<i>All. 1. Il d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.</i> .....	<b>167</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>185</b>
<b>SITOGRAFIA</b> .....	<b>189</b>

§§§

## INTRODUZIONE

Il tema che sarà affrontato nel corso della presente opera è quello della certificazione energetica degli edifici e della disciplina per essa vigente, alla luce delle numerose modifiche legislative apportate al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, fra cui, da ultimo, quelle introdotte dal d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28.

In particolare, ciò che il presente lavoro si propone di indagare è l'esatta definizione della disciplina applicabile alle singole fattispecie concrete che di volta in volta si presentino all'operatore, in relazione ai diversi presupposti oggettivi, quali la tipologia di edificio e di intervento edilizio da realizzare, e negoziali, quali la tipologia di contratto da concludere, per i quali si renda necessario ai sensi di legge la dotazione dell'attestato di certificazione energetica.

Le disposizioni in tema di certificazione energetica degli edifici, infatti, sono contenute in una serie eterogenea di fonti normative (comunitarie, nazionali e regionali), il cui esame si pone quale momento indefettibile al fine di desumere le ragioni e gli interessi che ne stanno alla base, nonché, in una prospettiva più pratico-applicativa, al fine di stabilirne l'applicabilità al caso concreto.

Così determinato l'oggetto dell'indagine, si comprende agevolmente perché il tema del rapporto fra le diverse disposizioni, comunitarie, nazionali e regionali, che dispongono in materia, costituiscano il primo dei temi che si proporranno alla nostra riflessione.

L'analisi che si andrà compiendo, infatti, sarà condotta lungo due direttrici principali: muovendo, in primo luogo, dalla definizione delle disposizioni (comunitarie, nazionali e regionali) applicabili al caso concreto; e procedendo, in secondo luogo, con la disamina dell'esatta portata applicativa della normativa nazionale,

anche a fronte delle numerose modifiche ed integrazioni che hanno riguardato il d.lgs. 192/2005. In particolare, con riguardo a queste ultime, specifica attenzione sarà data alle novità introdotte dal d.lgs. 28/2011, al fine di stabilire cosa cambi concretamente per l'operatore a seguito dell'entrata in vigore del citato provvedimento, senza tralasciare, infine, l'esame degli aspetti essenziali di talune delle normative regionali che dispongono in materia.

Di tutto ciò, pertanto, verrà dato conto nelle pagine che seguono, al fine di fornire un quadro quanto più esaustivo possibile in materia, sotto il profilo normativo, nonché al fine di consentire a quanti operino in tale ambito, una rapida consultazione della disciplina applicabile nelle diverse fattispecie concrete che si presentino.

§§§

## CAPITOLO I NOZIONI PRELIMINARI

### *1. La certificazione energetica degli edifici: definizione*

Con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», secondo una prima e più ampia accezione, si intende la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia. Questa, come è noto, trova accoglimento nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192<sup>1</sup> e successive modifiche ed integrazioni, con il quale, come a breve si specificherà, è stata data attuazione alla direttiva 2002/91/CE<sup>2</sup>, nel tentativo di allineare la legislazione nazionale alla normativa europea in tema di efficienza energetica e contenimento dei consumi.

In una seconda e più ristretta accezione, tuttavia, l'espressione deve altresì essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della

---

<sup>1</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 222 del 23 settembre 2005, supplemento ordinario n. 158. Di seguito, sarà denominato semplicemente «decreto». Per «successive modifiche» si intendono quelle di cui al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, al d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115, al d.l. 25 giugno 2008, n. 112 convertito nella l. 6 agosto 2008, n. 133, al d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59, al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 ed, infine, al d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28. Per una più puntuale definizione del quadro normativo vigente in materia si rinvia al capitolo II della presente opera.

<sup>2</sup> La direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, pubblicata in G.U.C.E. n. L1 del 4 gennaio 2003, sarà di seguito nel testo denominata solo «direttiva». A detto provvedimento deve riconoscersi il merito dell'introduzione della certificazione energetica degli edifici.

prestazione energetica del medesimo<sup>3</sup>.

Ora, così poste le prime definizioni di «certificazione energetica», preme qui chiarire il significato dell'espressione «prestazione, efficienza o rendimento energetico di un edificio», la quale, evidentemente, costituisce nozione fondamentale nel contesto in esame.

Stante la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, per «prestazione, efficienza o rendimento energetico di un edificio», deve intendersi il fabbisogno annuo di energia necessaria<sup>4</sup> al soddisfacimento dei servizi di climatizzazione invernale ed estiva<sup>5</sup>, riscaldamento dell'acqua per usi igienico-

---

<sup>3</sup> La definizione è ripresa dall'art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311. Sull'argomento si veda: PETRELLI G., *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale e delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in *Notariato*, 2008, p. 82, consultabile anche al sito internet [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it); PETRELLI G., *La certificazione energetica degli edifici. Prospetto sinottico della legislazione nazionale e regionale*, consultabile al sito internet [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it); p. 17; RIZZI G., *La certificazione energetica degli edifici*, in *Studi e materiali*, 2011, 1, p. 181; RIZZI G., *La certificazione energetica degli edifici. Profili operativi (disciplina in vigore dal 29 marzo 2011)*, consultabile al sito internet [www.notaibologna.it](http://www.notaibologna.it); ROMOLI R., *Brevi considerazioni in tema di certificazione energetica degli edifici - Normativa nazionale*, in *Vita not.*, 2011, p. 151; RIZZI G., *Certificazione energetica dopo il d.l. n. 112/2008 (tecniche contrattuali)*, in *Notariato*, 2009, 1, p. 49; RIZZI G., *Il certificato energetico. Le nuove norme in tema di garanzia di conformità degli impianti ai sensi del nuovo d.m. 37/2008*, in *Novità e problemi in materia di circolazione immobiliare*, Milano, 2009, p. 155; RIZZI G., *La certificazione energetica: ambito e modalità di applicazione (tecniche contrattuali)*, in *Notariato*, 2008, 1, p. 43; RIZZI G., *La certificazione energetica dopo il d.lgs. n. 311 del 2006: riflessi sull'attività notarile*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 669; RIZZI G., *Il d.lgs. n. 192 del 2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 1443; MORANO A., ALTAMURA G., *La certificazione energetica tra autonomia privata e ordine pubblico*, in *Riv. not.*, 2010, p. 69; CENNI M.L., *La certificazione energetica degli edifici*, in *FederNotizie*, 2008, 6, p. 228; LORENZI E., SIMONE M., *Tabella rapida di consultazione per la certificazione energetica*, in *FederNotizie*, 2008, 2, p. 65; CASU G., *Normativa su rendimento energetico e commerciabilità dei fabbricati*, in *Riv. not.*, 2007, 1, p. 33.

<sup>4</sup> Più correttamente, si tratta dell'energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per gli scopi indicati nel testo. Cfr. art. 2, comma 1, lett. c) del decreto 192/2005.

<sup>5</sup> Ai sensi dell'art. 2, n. 11, all. A al d.lgs. 192/2005, con l'espressione «fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale», si intende «la quantità di

sanitario, ventilazione ed illuminazione, relativamente ad utilizzi standard dell'edificio medesimo, tenuto conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni<sup>6</sup>, mediante il quale sia consentito al cittadino di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.

Alla luce della definizione appena fornita, risulta evidente allora come per «prestazione energetica» debba intendersi una serie eterogenea di parametri, i quali, complessivamente considerati, ci diano contezza di quanto costi, in termini di energia consumata o da consumarsi, un edificio o una porzione di esso.

Il valore così determinato<sup>7</sup> è espresso mediante un indicatore fondamentale che prende il nome di *indice di prestazione energetica*<sup>8</sup>. Detto indicatore consente la classificazione energetica di merito degli edifici, che, come vedremo, costituisce elemento di riferimento nel contesto in esame.

## 2. Il quadro normativo di riferimento. Cenni e rinvio

---

energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo». Ai sensi del n. 4 del citato articolo, poi, per «climatizzazione invernale o estiva» deve intendersi «l'insieme di funzioni atte ad assicurare il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e, ove presenti dispositivi idonei, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria».

<sup>6</sup> La definizione è ripresa dal disposto di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) del decreto 192/2005.

<sup>7</sup> Circa la tipologia di parametri da considerarsi e le metodologie di calcolo ai fini della loro rilevazione non si tratterà in questa sede, costituendo la materia un approfondimento tecnico che esula dal tema qui al vaglio.

<sup>8</sup> Secondo la lettera dell'art. 2, n. 17, all. A al d.lgs. 192/2005, come modificato dall'art. 7, comma 1, lettera b) del d. m. 26 giugno 2009, l'indice di prestazione energetica, cd. EP, esprime il fabbisogno di energia primaria totale riferito all'unità di superficie utile o di volume lordo, espresso rispettivamente in KWh/m<sup>2</sup> anno o KWh/m<sup>3</sup> anno.

Rinviando al capitolo successivo l'esame della disciplina prevista in materia di certificazione energetica, preme in questa sede anticipare quanto segue.

La normativa in materia di certificazione energetica degli edifici è contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia, con il quale, per l'appunto, come si è detto sopra, il legislatore ha dato attuazione alla citata direttiva, nel tentativo di allineare la legislazione nazionale alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina così predisposta è stata successivamente modificata da una serie di ulteriori provvedimenti legislativi, fra i quali in particolare devono ricordarsi:

- il d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311<sup>9</sup> contenente le *Disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa la rendimento energetico dell'edilizia*;

- il d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115<sup>10</sup>, recante *Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*, di cui devono segnalarsi l'art. 11, rubricato *Semplificazione e razionalizzazione delle procedure amministrative e regolamentari*, il quale detta disposizioni volte ad incentivare gli interventi di riqualificazione energetica e di ricorso ad energie alternative e l'art. 18, il quale stabilisce la disciplina applicabile in via transitoria alle fattispecie precedenti l'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4, comma 1, lettere a), b), c) del d.lgs. 192/2005;

- il d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella l. 6 agosto 2008, n. 133<sup>11</sup>, di cui deve evidenziarsi l'art. 35, comma 2-*bis*, mediante il

---

<sup>9</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G. U. n. 26 del 1 febbraio 2007, supplemento ordinario n. 26/L, ed è entrato in vigore il 2 febbraio 2007.

<sup>10</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G. U. n. 154 del 3 luglio 2008, ed è entrato in vigore il 4 luglio 2008.

<sup>11</sup> La legge di conversione è stata pubblicata in G. U. n. 195 del 21 agosto 2008, supplemento ordinario n. 196, ed è entrata in vigore il 22 agosto 2008.

quale si è disposta l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005, i quali prevedevano, a pena di nullità del contratto, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso, nonché l'obbligo di consegna e/o messa a disposizione dello stesso a favore del conduttore;

- il d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59<sup>12</sup>, contenente il regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005;

- il decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009<sup>13</sup>, attuativo delle *Linee guida nazionali per la certificazione energetica*, con le quali si è disposta la validità temporale dell'attestato di certificazione energetica (art. 6 del decreto citato), si è definito il campo di applicazione di quest'ultimo (paragrafo 2 delle *Linee guida*), in particolare con riferimento agli appartamenti in condominio (paragrafo 7.5) e infine si è stabilita la disciplina in tema di autodichiarazione del proprietario della classe energetica di appartenenza;

- il d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28<sup>14</sup>, il cui art. 13 ha modificato le disposizioni di cui agli artt. 1, comma 2, lett. c), e 6 del d.lgs. 192/2005, (quest'ultimo articolo è stato modificato mediante l'inserimento di un comma *2-ter*, dopo il comma *2-bis*, con cui si è stabilito uno specifico requisito formale da osservare in occasione della stipula dei contratti di compravendita e di locazione; e del comma *2-quater* che prevede l'inserimento del dato energetico anche negli annunci commerciali di vendita e locazione.

Il quadro normativo così sinteticamente definito evidenzia l'eterogeneità dei provvedimenti legislativi (comunitari e nazionali) che assurgono a fonte normativa in tema di certificazione energetica degli edifici e a cui occorre fare riferimento ai fini

---

<sup>12</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G. U. n. 132 del 10 giugno 2009, ed è entrato in vigore il 25 giugno 2009.

<sup>13</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G. U. n. 158 del 10 luglio 2009, ed è entrato in vigore il 25 luglio 2009.

<sup>14</sup> Il provvedimento è stato pubblicato nella G. U. n. 71 del 28 marzo 2011, supplemento ordinario n. 81, ed è entrato in vigore il 29 marzo 2011.

dell'applicabilità della relativa disciplina ai casi concreti.

Ad esso, peraltro, devono aggiungersi, come meglio si dirà, i provvedimenti legislativi regionali<sup>15</sup>, i quali trovano applicazione in luogo della normativa nazionale per le Regioni che abbiano provveduto alla loro promulgazione.

### *3. Scopi e funzioni della certificazione energetica*

In linea generale, secondo quanto può desumersi dalla lettera dei vari «Considerando» di cui alla direttiva 2002/91/CE, nonché dall'art. 1 del d.lgs. 192/2005, deve affermarsi che le finalità perseguite dalla disciplina posta in materia di certificazione energetica sono principalmente due: l'una volta alla fornitura di informazioni ai potenziali acquirenti a titolo oneroso e locatari degli immobili; l'altra volta alla valorizzazione, sviluppo ed integrazione delle fonti rinnovabili di energia, nel tentativo di ridurre i consumi energetici degli edifici e le conseguenze negative che questi producono nell'ambiente.

Questo è quanto si ricava infatti dal 10° «Considerando» della

---

<sup>15</sup> Anticipando, deve dirsi come ai sensi del disposto di cui all'art. 117, comma 3, della Costituzione, la materia in tema di energia (più precisamente, «produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia») rientri tra le materie di legislazione concorrente fra Stato e Regioni; inoltre, in forza dei successivi commi 5 e 6, «le Regioni provvedono all'attuazione e all'esecuzione degli atti dell'Unione Europea, nel rispetto delle norme procedurali statali» e si vedono altresì attribuite la potestà regolamentare e legislativa in materia. Infine, l'art. 17 del d.lgs. 192/2005, rubricato *Clausola di cedevolezza*, il quale così dispone: «In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, comma 5, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle Regioni e Province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le Regioni e le Province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE».

citata direttiva, laddove si stabilisce che la certificazione energetica è diretta ad introdurre «un elemento di trasparenza del mercato immobiliare comunitario a beneficio dei potenziali acquirenti o locatari dell'immobile», nonché dall'art. 1 del d.lgs. 192/2005, ai sensi del quale lo scopo della normativa energetica degli edifici è quello di «stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di:

- favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica;
- contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;
- promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico».

Ora, le finalità appena indicate si pongono in evidente rapporto di strumentalità l'una all'altra, atteso che la realizzazione dell'una consente il perseguimento dell'altra.

È evidente infatti come la messa a disposizione, per fini informativi, dei dati energetici relativi ad un immobile, consentendo ai potenziali acquirenti a titolo oneroso e ai locatari la valutazione e il raffronto dei predetti dati con quella di altri edifici, garantisca loro una scelta che sarà prevedibilmente indirizzata verso edifici caratterizzati da parametri energetici migliori. Ed è altresì chiaro come, per tale via, si incentivino indirettamente gli alienanti a migliorare le suddette prestazioni, nel tentativo di rendere più «appetibile» l'immobile sul mercato immobiliare: il tutto in linea con le finalità, di cui all'art. 1 d.lgs. 192/2005 sopra citato, di valorizzazione e promozione delle prestazioni energetiche degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi

Tutto ciò detto, deve chiarirsi come, se pur sia vero che nel quadro degli obiettivi sopra delineati soccorra l'intera disciplina posta in materia di certificazione energetica, è altresì vero che la realizzazione della predetta funzione informativa (come confermato dall'art. 7, comma 2, della direttiva, a norma del quale l'obiettivo degli attestati è limitato alla *fornitura di informazioni*) è principalmente affidata all'attestato di certificazione energetica, il quale viene così ad assumere, nel contesto in esame, un ruolo di

primaria importanza.

A detto strumento, infatti, il legislatore riconosce, da un lato, una funzione di controllo *ex post*<sup>16</sup> del rispetto, in fase di realizzazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche (art. 8, commi 2 e 4, d.lgs. 192/2005) e dall'altro, come già si è detto, una funzione informativa del potenziale acquirente a titolo oneroso o locatario circa la prestazione energetica dell'edificio (art. 6, comma 6 del decreto), sul presupposto che una preventiva ed esauriente conoscenza dei dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio, nonché dei suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica, costituisca momento imprescindibile per ottenere un costante e graduale miglioramento delle stesse.

Veniamo, dunque, ad esaminare il contenuto di detto attestato.

#### *4. L'attestato di certificazione energetica: contenuto e caratteristiche*

A norma dell'art. 6, comma 6, del d.lgs. 192/2005, l'attestato di certificazione energetica, che si ripete è «il documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel citato decreto, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio», deve comprendere «i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio», nonché «i suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione».

Stabilito così, in termini generali, il contenuto proprio

---

<sup>16</sup> Così RIZZI G., *La certificazione energetica degli edifici. Profili operativi (disciplina in vigore dal 29 marzo 2011)*, cit., p. 5.

dell'attestato di certificazione energetica, al fine di una più puntuale definizione dello stesso occorre fare riferimento ai criteri stabiliti nella *Linee guida nazionali per la certificazione energetica* di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009<sup>17</sup> ed, in particolare, agli allegati n. 6 e 7 ivi contenuti<sup>18</sup>.

Prima di procedere, tuttavia, giova precisare quanto segue. Le tipologie di attestato di certificazione energetica, quali definite dagli allegati n. 6 e 7 delle *Linee guida*, si pongono quali modelli di riferimento nel quadro della normativa nazionale. Tuttavia, le Regioni ben potranno, nel disciplinare autonomamente la materia, discostarsene, prevedendo un modello differente di attestato, pur nel rispetto dei principi fondamentali stabiliti in materia dalla legge nazionale. Ciò in ragione, secondo quanto si dirà, del disposto di cui all'art. 117, comma 3, della Costituzione, ai sensi del quale la materia in tema di energia (più precisamente, «produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia») rientra tra le materie di legislazione concorrente fra Stato e Regioni; nonché in ragione del disposto di cui all'art. 17 del d.lgs. 192/2005, che prevede una clausola di cedevolezza delle disposizioni nazionali a favore di quelle regionali. Alla luce di quanto detto, si comprende, dunque, come mai nella pratica si abbiano modelli di attestato differenti l'uno dall'altro.

Ciò chiarito e tornando alla definizione del contenuto e delle caratteristiche dell'attestato di certificazione energetica, si evidenziano di seguito gli elementi essenziali<sup>19</sup> dello stesso.

L'attestato di certificazione energetica deve contenere:

1) le informazioni generali relative all'immobile e all'edificio in cui eventualmente si inserisce, espresse mediante l'indicazione dei suoi riferimenti catastali, dell'ubicazione, della tipologia di edificio,

---

<sup>17</sup> Pubblicato in G. U. n. 158 del 10 luglio 2009 ed in vigore dal 25 luglio 2009.

<sup>18</sup> Detti Allegati contengono i contenuti minimi che ciascun attestato di certificazione energetica deve possedere. In particolare, l'all. n. 6 contiene il modello di attestato di certificazione energetica per gli edifici residenziali; mentre l'all. n. 7 reca il modello di certificazione energetica per gli edifici non residenziali.

<sup>19</sup> Esula dall'oggetto della presente opera la trattazione delle singole voci indicate nel modello di attestato quale risulta dagli allegati n. 6 e 7 delle *Linee guida*: per una più completa disamina delle stesse si rinvia, pertanto, ai modelli di cui ai predetti allegati.

della superficie e del volume, dell'anno di costruzione e del presupposto (nuovo edificio, passaggio di proprietà, riqualificazione energetica) per cui è richiesto;

2) le informazioni generali relative al proprietario dell'edificio oggetto della certificazione energetica;

3) l'indicazione della classe energetica di appartenenza;

4) l'indicazione, espressa graficamente, delle prestazioni energetiche globali e parziali dell'immobile;

5) l'indicazione della qualità dell'involucro<sup>20</sup> (raffrescamento);

6) l'indicazione delle metodologie di calcolo utilizzate;

7) le raccomandazioni relative alla tipologia di intervento da realizzare ai fini del miglioramento energetico dell'immobile;

8) l'indicazione della classificazione energetica globale dell'edificio<sup>21</sup>;

9) l'indicazione dei dati relativi alle prestazioni energetiche parziali;

10) l'indicazione della tipologia di impianti presenti;

11) i dati relativi al soggetto progettista, costruttore dell'immobile;

12) i dati relativi al soggetto certificatore e ai sopralluoghi da egli effettuati ai fini dell'espletamento della funzione certificativa.

Fra gli elementi sopra menzionati, sicuramente, quello che costituisce il dato più rilevante, anche ai fini del perseguimento della predetta funzione informativa è quello di cui al punto 3), vale a dire: la *classe energetica*.

Il legislatore ha infatti previsto una classificazione degli edifici sulla base del diverso grado di efficienza energetica degli stessi. In particolare, tale classificazione ha luogo mediante l'attribuzione di una determinata *classe energetica*, la quale viene definita, giusta il disposto di cui al paragrafo 7.1. delle *Linee guida*, come «l'etichetta

---

<sup>20</sup> L'involucro edilizio è l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio. Cfr. art. 2, n. 18, all. A al d.lgs. 192/2005.

<sup>21</sup> La «prestazione energetica globale» è definita dal medesimo allegato n. 6 come «l'energia totale utilizzata dall'edificio per m<sup>2</sup> di volume climatizzato (Indice prestazione energetica globale)».

di efficienza energetica attribuita all'edificio sulla base di un intervallo convenzionale di riferimento all'interno del quale si colloca la sua prestazione energetica complessiva». Tale classe energetica è contrassegnata da una lettera dell'alfabeto che va dalla «A+», nella quale sono ricompresi gli immobili a maggior efficienza energetica, alla «G», nella quale sono ricompresi gli immobili con le prestazioni energetiche più scadenti<sup>22</sup>.

La rilevanza dell'attribuzione di una precisa classe energetica all'edificio si evince, come detto, in relazione alla funzione informativa che è propria dell'attestato, ma altresì in relazione alla diversa funzione di valorizzazione e promozione del rendimento energetico degli edifici cui esso tende.

Rispetto alla prima delle due funzioni menzionate, è indubbio infatti che i potenziali acquirenti a titolo oneroso e i locatari (i quali ben potrebbero essere privi di qualsiasi conoscenza tecnico-scientifica in tema di rendimento energetico) possono, per tale via, ovvero mediante la conoscenza della classe energetica di appartenenza dell'edificio, avere piena contezza del livello di prestazioni energetiche dello stesso e operare quella valutazione e quel raffronto di cui prima si è detto, al fine di orientare la propria scelta verso gli edifici con prestazioni migliori.

Rispetto alla seconda delle due funzioni menzionate poi, è evidente come la previsione di un ampio numero di classi energetiche sia stata ritenuta opportuna dal legislatore, secondo quanto confermato dalla lettera delle disposizioni di cui al paragrafo 7 delle *Linee guida*, nel tentativo di stimolare interventi di riqualificazione diffusi, che possano concretizzarsi agevolmente in passaggi di classe.

Pare proprio questo, allora, l'elemento centrale dell'attestato di certificazione energetica, come confermato altresì dal citato paragrafo 7 delle *Linee guida*, in base al quale, quest'ultimo, «con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento

---

<sup>22</sup> Le classe energetica globale dell'edificio comprende sottoclassi rappresentative dei singoli servizi energetici certificati: riscaldamento, raffrescamento, acqua calda sanitaria e illuminazione.

energetico, permette ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici».

Certo, la scelta del sistema di classificazione degli edifici in base alle loro prestazioni energetiche, si pone in termini di assoluta convenzionalità e tuttavia rappresenta un aspetto importante per l'efficacia e la correttezza delle informazioni fornite ai cittadini.

Anticipando quanto si dirà, inoltre, deve dirsi come proprio l'attribuzione di una classe energetica e dunque l'indicazione della stessa nell'attestato costituisca elemento che differenzia quest'ultimo dall'attestato di qualificazione energetica.

#### 4.1. La validità temporale dell'attestato di certificazione energetica

L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dalla data del suo rilascio<sup>23</sup>.

Nell'ipotesi in cui, inoltre, in pendenza del predetto termine decennale, fossero apportati all'edificio oggetto dell'attestata certificazione energetica, interventi edilizi significativi (quali la sua ristrutturazione, ad esempio)<sup>24</sup>, ovvero tali da determinare una

---

<sup>23</sup> Detta validità non è inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento delle *Linee guida nazionali* e/o introduttivi della certificazione energetica di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione, posto che la sua redazione sarà correttamente avvenuta secondo i criteri vigenti a quel tempo. Essa, inoltre, è mantenuta solo laddove siano rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, ivi comprese le eventuali conseguenze di adeguamento degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici, ai sensi dell'art. 7, comma 1, del d.lgs. 192/2005. In caso contrario, infatti, ovvero nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni, l'attestato di certificazione perderà la propria efficacia a far data dal 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo. A tal fine i libretti di impianto o di centrale di cui all'art. 11, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di certificazione energetica.

<sup>24</sup> La ristrutturazione di un impianto termico è l'insieme delle opere che comporta la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del

modifica importante alla prestazione energetica dello stesso, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d.lgs. 192/2005 dovrà procedersi all'aggiornamento dell'attestato<sup>25</sup>. Ciò, evidentemente, in ragione delle finalità perseguite mediante l'esibizione e la consegna dell'attestato medesimo, le quali sono prevalentemente di tipo informativo, posto che consentono all'acquirente/locatario, una volta conosciute le prestazioni energetiche dell'edificio, di orientare la propria scelta verso immobili con rendimenti migliori: il tutto nell'ottica di promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e la riduzione dei consumi.

Alla luce di quanto detto, allora, risulta evidente come la realizzazione, successiva al rilascio dell'attestato di certificazione, di un qualsiasi intervento che comporti la modifica della prestazione energetica dell'edificio, debba essere riportata nell'attestato al fine di consentire la riproduzione fedele nello stesso dei dati energetici (reali) relativi all'immobile. Solo così sarà garantita una corretta e veritiera informazione all'acquirente/locatario.

Per l'esame della tipologia di interventi edilizi per i quali si determina la modifica dell'efficienza energetica degli edifici<sup>26</sup>, deve dirsi come l'attestato di certificazione energetica debba essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e

---

calore; rientrano in questa nozione anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato. Cfr. art. 2, n. 34, all. A al d.lgs. 192/2005.

<sup>25</sup> L'osservanza delle prescrizioni relative all'aggiornamento dell'attestato si pone in relazione ad ogni intervento che migliori la prestazione energetica dell'edificio o ad ogni operazione di controllo che accerti il degrado della prestazione medesima, di entità significativa. Per quanto riguarda la definizione dei tecnici abilitati all'aggiornamento, cfr. all. III del d.lgs. 115/2008, paragrafo 2, n. 5. Si rinvia inoltre al paragrafo 5 del presente capitolo.

<sup>26</sup> Rispetto agli interventi edilizi in conseguenza dei quali si determina una modifica della prestazione energetica dell'edificio e degli impianti che lo corredano (per i quali si pone l'obbligo di procedere all'aggiornamento dell'attestato) inoltre, giova ulteriormente ribadire come debba trattarsi di interventi posti in essere su edifici già dotati dell'attestato di certificazione energetica. Rimangono infatti esclusi gli edifici per i quali la modifica sia stata posta in essere precedentemente al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, atteso che lo stesso riprodurrà i dati energetici, quali risultanti in seguito alla modifica.

impiantistico che modifichi la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti<sup>27</sup>:

a) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

b) ad ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione degli impianti di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria che prevedono l'installazione di sistemi di produzione con rendimenti più alti di almeno 5 punti percentuali rispetto ai sistemi preesistenti;

c) ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio;

d) facoltativamente in tutti gli altri casi.

### *5. I soggetti abilitati al rilascio del certificato: i cd. certificatori*

Dopo aver indagato il contenuto dell'attestato di certificazione energetica, veniamo ad esaminare ora la procedura per il suo rilascio e a definire la categoria di soggetti cui esso compete<sup>28</sup>.

Giusta il disposto di cui al paragrafo 2 dell'allegato III al d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115, il quale, stante quanto ivi stabilito all'art. 18, comma 6<sup>29</sup>, trova applicazione, rispetto alle Regioni che non

---

<sup>27</sup> L'individuazione della tipologia di interventi edilizi comportanti la modifica della prestazione energetica dell'edificio e il conseguente aggiornamento dell'attestato è ripresa da RIZZI G., *La certificazione energetica degli edifici. Profili operativi (disciplina in vigore dal 29 marzo 2011)*, cit., p. 50 ss.

<sup>28</sup> Sulla disciplina in commento si veda METALLO S., *I soggetti certificatori: indagine sulle norme nazionali e regionali*, in *Studi e materiali*, 2010, 1, p. 23.

<sup>29</sup> Il comma citato, infatti, così recita: «Ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, in materia di diagnosi energetiche e certificazione energetica degli edifici, nelle more dell'emanazione dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c), del medesimo decreto legislativo e fino alla data di entrata in vigore degli stessi decreti, si applica l'allegato III al presente decreto legislativo.

hanno ancora emanato proprie normative in materia, ai fini dell'attività di certificazione energetica sono abilitati e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati come *infra* definiti.

In primo luogo, è abilitato

1) il tecnico «iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente»<sup>30</sup>, il quale operi:

- sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria);
- sia in veste di professionista libero od associato.

Sono altresì qualificabili quali tecnici abilitati (ai soli fini della certificazione energetica):

2) «i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da Regioni e Province autonome, e abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale. I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da Regioni e Province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni».

In assenza di corsi di formazione regionali, pertanto, devono ritenersi abilitati solo ingegneri ed architetti, in quanto solo a

---

Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, le disposizioni di cui all'allegato III si applicano per le Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della direttiva 2002/91/CE e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti nazionali o regionali. Le Regioni e le Province autonome che abbiano già provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE adottano misure atte a favorire la coerenza e il graduale ravvicinamento dei propri provvedimenti con i contenuti dell'allegato III».

<sup>30</sup> È richiesto, infatti, che il tecnico presti la propria opera all'interno delle proprie competenze. Stabilisce, infatti, il medesimo paragrafo 2 che «ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza».

costoro compete la progettazione dell'edificio. Rimangono invece esclusi geometri e periti.

Individuato così il novero dei soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, giova altresì evidenziare gli ulteriori requisiti che costoro devono possedere: quelli dell'indipendenza e dell'imparzialità.

Ai sensi dell'art. 10 della direttiva 2002/91/CE, infatti, la certificazione energetica degli edifici deve essere effettuata «in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti».

Ora, la menzionata disposizione non trova recepimento nel d.lgs. 192/2005, che non prevede espressamente i requisiti dell'indipendenza e dell'imparzialità fra quelli che il soggetto certificatore deve possedere perché possa assumere detta qualifica. Si pone così, per tale via, la questione della necessaria sussistenza o meno in capo ai cd. certificatori dei requisiti indicati.

A riguardo, la soluzione deve essere positiva. Ciò in ragione, da un lato, dell'immediata applicabilità all'interno dell'ordinamento nazionale della disposizione citata<sup>31</sup>; nonché, dall'altro, del disposto di cui ai nn. 3 e 4 del citato paragrafo 2 dell'allegato III al d.lgs. 115/2008.

Le disposizioni da ultimo citate, infatti, così recitano: «Ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei soggetti certificatori di cui al punto 1, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano:

a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;

---

<sup>31</sup> L'immediata applicabilità delle disposizioni comunitarie nell'ordinamento viene riconosciuta dalla dottrina e dalla giurisprudenza in ragione della formulazione sufficientemente chiara e precisa delle stesse. Giova peraltro dire, anticipando quanto si dirà in seguito, come le disposizioni nazionali vadano interpretate conformemente a quelle comunitarie, in virtù del principio di *attuazione conforme* (su cui si veda il paragrafo 1, del capitolo secondo della presente opera). Stando così le cose, si comprende come mai al quesito sia stata data soluzione positiva.

b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente».

Alla luce di quanto appena riportato, allora, risulta evidente come, oltre ai requisiti indicati in precedenza, ai fini dell'attività di certificazione, dovranno sussistere in capo ai soggetti abilitati, altresì i requisiti di indipendenza ed imparzialità<sup>32</sup>.

Detti requisiti dovranno risultare da apposita dichiarazione resa dal soggetto certificatore all'atto di sottoscrizione dell'attestato, con cui egli affermi l'inesistenza di un conflitto di interessi, il quale deve intendersi, per gli edifici di nuova costruzione come non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente; e, per il caso di edifici già esistenti, come non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.

Conseguentemente, e in ciò differenziandosi, come vedremo, da quanto previsto in tema di qualificazione energetica, il tecnico abilitato alla redazione e al rilascio dell'attestato di certificazione energetica non potrà essere né il proprietario, né il progettista o costruttore dell'immobile, né il direttore dei lavori, giacché tali soggetti non potranno essere imparziali ed indipendenti nell'esercizio della funzione certificativa attribuitagli.

Riepilogando, dunque, a norma della legislazione nazionale devono intendersi abilitati alla redazione e al rilascio dell'attestato di certificazione energetica i tecnici competenti alla progettazione

---

<sup>32</sup> La necessaria sussistenza dei requisiti di indipendenza ed imparzialità in capo ai soggetti certificatori risulta confermata dall'ulteriore disposizione di cui al paragrafo 2 citato, che, nel prevedere il caso in cui il tecnico abilitato sia dipendente od operi per conto di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, si preoccupa di stabilire che «il requisito di indipendenza di cui al punto 3 è da intendersi superato dalle stesse finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico proprie di tali enti ed organismi»

di edifici ed impianti, iscritti ai relativi ordini e collegi professionali (per tali intendendosi architetti ed ingegneri) operanti sia in veste di dipendenti presso enti ed organismi pubblici e privati, sia in veste di professionisti liberi ed associati, diversi dal proprietario, progettista, costruttore dell'immobile oggetto dell'attestazione o di direttore dei lavori.

Relativamente alle Regioni che prevedono specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici, inoltre, a norma del paragrafo 2 dell'allegato III al d.lgs. 115/2008 sono altresì abilitati i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici (per tali intendendosi geometri e periti) individuati in ambito territoriale, e che abbiano superato i predetti corsi.

Infine, deve menzionarsi un'ulteriore categoria di soggetti legittimati al rilascio.

Ai sensi del numero 5 del citato paragrafo 2, infatti, nel caso di edifici già dotati di attestato di certificazione energetica, ai quali siano apportati adeguamenti impiantistici, compresa la sostituzione del generatore di calore, tali da comportare l'eventuale aggiornamento dell'attestato<sup>33</sup>, la relativa competenza al rilascio di quest'ultimo è riconosciuta ai tecnici abilitati dall'impresa di costruzione e/o installatrice incaricata dei predetti adeguamenti.

Così individuate le categorie di soggetti cui la legge attribuisce la competenza al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, esaminiamo ora la procedura da compiersi ai fini dello stesso.

## *6. La procedura per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica*

La procedura per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica trova la propria disciplina al paragrafo 8 delle *Linee guida nazionali per la certificazione energetica*, a norma del quale essa comprende «il complesso di operazioni svolte dai soggetti

---

<sup>33</sup> Cfr. articolo 6, comma 5, del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

abilitati» ai fini del predetto rilascio.

In particolare, ai sensi del paragrafo da ultimo citato, la certificazione va richiesta, a proprie spese, dal «titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario o dal detentore dell'immobile»<sup>34</sup> e dovrà essere rivolta ai soggetti abilitati (cd. certificatori) al rilascio, così come sopra definiti<sup>35</sup>.

Una volta che la richiesta venga effettuata, i tecnici che ne sono stati investiti, inizieranno lo svolgimento di quella serie di operazioni necessarie ai fini del rilascio dell'attestato di certificazione.

A tal riguardo, stante la lettera della norma, deve dirsi come le operazioni da compiersi, ai fini del rilascio, da parte dei predetti soggetti siano principalmente tre, ovvero:

1) l'esecuzione di una diagnosi<sup>36</sup>, o di una verifica di progetto, finalizzata alla determinazione della prestazione energetica dell'immobile e all'individuazione degli interventi di riqualificazione energetica che risultano economicamente convenienti, da effettuarsi mediante

a) il reperimento dei dati di ingresso, relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, all'uso energetico dell'edificio e alle specifiche caratteristiche dell'edificio e degli impianti, avvalendosi, in primo luogo dell'attestato di qualificazione energetica;

b) la determinazione della prestazione energetica mediante applicazione di appropriata metodologia, secondo quanto indicato ai precedenti paragrafi 4 e 5<sup>37</sup>, relativamente a tutti gli usi energetici,

---

<sup>34</sup> Indicandosi con questa espressione, coloro che detengono a giusto titolo. Il riferimento è ai locatari.

<sup>35</sup> Si veda paragrafo n. 5.

<sup>36</sup> Secondo quanto disposto dalla stessa disposizione: «Le modalità esecutive della diagnosi di cui al punto 1 possono essere diverse e commisurate al livello di complessità della metodologia di calcolo utilizzata per la valutazione della prestazione energetica, come precisato al paragrafo 4».

<sup>37</sup> I paragrafi 4 e 5 delle *Linee guida*, rispettivamente rubricati *Metodologie per la determinazione della prestazione energetica degli edifici* e *Metodi di calcolo di riferimento nazionale*, così recitano: «Sulla base delle finalità, dell'esperienza e delle opportunità offerte dalla certificazione energetica possono essere usate diverse

espressi in base agli indici di prestazione energetica EP totale e parziali;

c) l'individuazione delle opportunità di intervento per il miglioramento della prestazione energetica in relazione alle soluzioni tecniche proponibili, ai rapporti costi-benefici e ai tempi di ritorno degli investimenti necessari a realizzarle;

2) la classificazione dell'edificio, sulla base dei dati ottenuti a seguito della diagnosi effettuata e determinati in base alle metodologie di calcolo utilizzate, nella particolare classe energetica.

---

metodologie di riferimento per la determinazione della prestazione energetica degli edifici, differenti per utilizzo e complessità.

Sono pertanto considerati:

1. "Metodo calcolato di progetto", che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso del progetto energetico dell'edificio come costruito e dei sistemi impiantistici a servizio dell'edificio come realizzati. Questo metodo è di riferimento per gli edifici di nuova costruzione e per quelli completamente ristrutturati di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), del decreto legislativo, per la predisposizione dell'attestato di qualificazione energetica e della relazione tecnica di rispondenza del progetto alle prescrizioni per il contenimento dei consumi energetici, previsti ai sensi del decreto legislativo, fermo restando le relative flessibilità (vedi i decreti di cui all'articolo

4, comma 1, lettere a) e b), e l'articolo 8, commi 1 e 2, del decreto legislativo);

2. "Metodo di calcolo da rilievo sull'edificio o standard", che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso ricavati da indagini svolte direttamente sull'edificio esistente. In questo caso le modalità di approccio possono essere:

i. mediante procedure di rilievo, anche strumentali, sull'edificio e/o sui dispositivi impiantistici effettuate secondo le normative tecniche di riferimento, previste dagli organismi normativi nazionali, europei e internazionali, o, in mancanza di tali norme dalla letteratura tecnico-scientifica;

ii. per analogia costruttiva con altri edifici e sistemi impiantistici coevi, integrata da banche dati o abachi nazionali, regionali o locali;

iii. sulla base dei principali dati climatici, tipologici, geometrici ed impiantistici. Queste metodologie trovano concreta applicazione nei metodi di calcolo illustrati al successivo paragrafo (paragrafo n. 4).

A partire dall'entrata in vigore del presente provvedimento, i metodi di cui ai paragrafi 5.1 e 5.2, in relazione ai diversi criteri del precedente paragrafo, costituiscono i metodi di riferimento nazionali per la determinazione della prestazione energetica dell'edificio. I metodi di cui al paragrafo 5.1 e 5.2, punto 1, utilizzano pienamente le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo. Gli altri metodi riportati al paragrafo 5.2, rispondono ai requisiti di semplificazione, finalizzati a minimizzare gli oneri a carico dei richiedenti, conformemente alla disposizioni del comma 9, dell'articolo 6, del decreto legislativo» (paragrafo n. 5).

### 3) il rilascio dell'attestato di certificazione energetica.

In una prospettiva di semplificazione procedurale, inoltre, il legislatore ha altresì stabilito, ai successivi commi del citato paragrafo, che il soggetto richiedente il servizio di certificazione energetica potrà domandare il rilascio del predetto attestato sulla base di:

- un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio o alla unità immobiliare oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici ed impianti eseguiti successivamente;
- le risultanze di una diagnosi energetica effettuata da tecnici abilitati con modalità coerenti con i metodi di valutazione della prestazione energetica attraverso cui si intende procedere.

Lo stesso legislatore stabilisce, infine, come il soggetto certificatore sia tenuto ad utilizzare e valorizzare i documenti sopra indicati (ed i dati in essi contenuti), qualora esistenti e resi disponibili dal richiedente, il tutto nell'ottica di favorire e semplificare l'attività del soggetto certificatore, ridurre l'onere a carico del richiedente e, conseguentemente, agevolare il rilascio dell'attestato.

Così redatto l'attestato di certificazione energetica (il quale, si ricorda, deve contenere oltre a tutti gli elementi individuati negli allegati 6 e 7 delle *Linee guida*, altresì i dati identificativi del soggetto che lo ha rilasciato, la sua sottoscrizione e la dichiarazione di assenza di conflitto di interesse effettuata con le modalità indicate nel paragrafo precedente), dovrà essere consegnato al soggetto richiedente e trasmesso, nel termine di 15 giorni successivi dalla consegna, in copia, all'Ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

## *7. L'attestato di qualificazione energetica*

Dall'attestato di certificazione energetica va tenuto distinto, stante la diversità dei presupposti per il suo rilascio, nonché le

differenti finalità cui assolve, l'attestato di qualificazione energetica (cd. AQE), la cui disciplina è stata introdotta a seguito delle modifiche apportate al d.lgs. 192/2005 dal d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311<sup>38</sup>.

Detto attestato, giusta la definizione di cui all'art. 2, comma 2, all. A al citato d.lgs. 311/2006, è il «documento predisposto ed asseverato da un professionista, non necessariamente estraneo alla proprietà, abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione»<sup>39</sup>.

Alla luce della definizione sopra riportata, dunque, può già affermarsi la diversità ontologica dell'attestato di qualificazione energetica rispetto a quello di certificazione energetica. Detta diversità emerge con più chiarezza con riguardo a due aspetti: l'uno contenutistico, l'altro teleologico. Rispetto al primo, infatti deve dirsi come le principali differenze esistenti fra l'attestato di qualificazione e quello di certificazione energetica concernano, essenzialmente, la categoria di soggetti competenti alla loro redazione, i quali possono essere professionisti abilitati alla progettazione o realizzazione dell'edificio, non necessariamente estranei alla proprietà, per quanto concerne l'attestato di qualificazione energetica (quindi anche il proprietario o il progettista dello stesso), e professionisti abilitati alla progettazione o realizzazione dell'edificio, necessariamente estranei alla proprietà, per quanto concerne l'attestato di certificazione energetica; nonché l'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio, la quale se presente nell'ACE, ove assurge ad elemento essenziale, manca completamente nell'attestato di qualificazione energetica

---

<sup>38</sup> In argomento si veda, fra gli altri: LOMONACO C., *Attestato di qualificazione energetica: significato termine «asseverazione»*, in *Studi e materiali*, 2007, 1, p. 870.

<sup>39</sup> Quanto al contenuto dell'attestato di qualificazione energetica dispone l'all. n. 5 alle *Linee guida nazionali*.