

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 vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale del soggetto abbonato, e comunque mai a scopo commerciale. Il pdf può essere utilizzato esclusivamente dall'acquirente, nei propri dispositivi di lettura, e dai suoi più stretti collaboratori professionali. Ogni diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale di contenuti è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

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: € 18,00  
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>3</b>
<b>CAPITOLO I - NOZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>4</b>
1. <i>La certificazione energetica degli edifici: definizione .....</i>	<i>4</i>
2. <i>Il quadro normativo di riferimento. Cenni e rinvio .....</i>	<i>6</i>
3. <i>Scopi e funzioni della certificazione energetica .....</i>	<i>9</i>
4. <i>L'attestato di certificazione energetica: contenuto e caratteristiche..</i>	<i>11</i>
4.1. <i>La validità temporale dell'attestato di certificazione energetica ....</i>	<i>15</i>
5. <i>I soggetti abilitati al rilascio del certificato: i cd. certificatori .....</i>	<i>17</i>
6. <i>La procedura per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica .....</i>	<i>21</i>
7. <i>L'attestato di qualificazione energetica .....</i>	<i>24</i>
<b>CAPITOLO II - LA DISCIPLINA LEGISLATIVA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. IL QUADRO NORMATIVO .....</b>	<b>19</b>
1. <i>Considerazioni preliminari .....</i>	<i>19</i>
2. <i>Il quadro normativo: dal d.lgs. 192/2005 al d.lgs. 28/2011 .....</i>	<i>26</i>
<b>CAPITOLO III - LA LEGISLAZIONE NAZIONALE.....</b>	<b>31</b>
1. <i>Obbligo di dotazione e obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica: considerazioni preliminari .....</i>	<i>31</i>
2. <i>L'obbligo di dotazione: i casi di sussistenza.....</i>	<i>32</i>
2.1. <i>Il cd. presupposto oggettivo .....</i>	<i>33</i>
2.2. <i>Il cd. presupposto negoziale .....</i>	<i>40</i>
2.3. <i>Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione .....</i>	<i>48</i>
2.4. <i>Casistica .....</i>	<i>55</i>
2.4.1. <i>Edifici privi di impianti .....</i>	<i>55</i>
2.4.2. <i>Edifici forniti solo dell'impianto di illuminazione .....</i>	<i>57</i>
2.4.3. <i>Unità immobiliari in condominio .....</i>	<i>58</i>

2.5. <i>L'autodichiarazione dell'alienante</i> .....	59
2.6. <i>Derogabilità dell'obbligo di dotazione</i> .....	64
3. <i>L'obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica</i> .....	66
3.1. <i>La derogabilità dell'obbligo di consegna</i> .....	69
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> .....	74
5. <i>Il d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28: le novità introdotte</i> .....	79
5.1. <i>Ambito applicativo</i> .....	82
5.2. <i>La clausola di attestazione dell'acquirente relativa alle informazioni e alla documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici</i> .....	86
5.3. <i>Sanzioni in caso di mancata menzione della clausola in atto</i> .....	88
5.4. <i>Derogabilità della disciplina</i> .....	91
5.5. <i>Il ruolo del notaio</i> .....	93
5.6. <i>Coordinamento con la normativa regionale</i> .....	95

## **CAPITOLO IV - LA LEGISLAZIONE REGIONALE ..... 71**

1. <i>Considerazioni di ordine metodologico</i> .....	71
2. <i>La legislazione della Regione Piemonte</i> .....	71
2.1. <i>L'attestato di certificazione energetica: caratteristiche e contenuto</i> .....	73
2.2. <i>I soggetti abilitati al rilascio</i> .....	74
2.3. <i>L'obbligo di dotazione: i casi di sussistenza. Presupposti oggettivi e negoziali</i> .....	76
2.4. <i>L'obbligo di allegazione. Sanzioni e menzioni in atto</i> .....	81
3. <i>Le normative delle Regioni Emilia-Romagna, Liguria, Lombardia, Puglia, Toscana e Valle d'Aosta: brevi cenni</i> .....	82
3.1. <i>Emilia-Romagna</i> .....	83
3.1.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	83
3.1.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	84
3.2. <i>Liguria</i> .....	87
3.2.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	87
3.2.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	88
3.3. <i>Lombardia</i> .....	89
3.3.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	89

3.3.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	90
3.4. <i>Puglia</i> .....	96
3.4.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	96
3.4.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	97
3.5. <i>Toscana</i> .....	99
3.5.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	99
3.5.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	99
3.6. <i>Valle d'Aosta</i> .....	102
3.6.1. <i>Il quadro normativo di riferimento</i> .....	102
3.6.2. <i>La disciplina in sintesi</i> .....	102
4. <i>Le altre normative regionali: il quadro normativo in sintesi</i> .....	104
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>94</b>
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>96</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>96</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>111</b>
<b>SITOGRAFIA</b> .....	<b>113</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