

Le Guide per il Cittadino



# Acquisto Certificato

## Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili

Consiglio Nazionale del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva  
Confconsumatori  
Federconsumatori  
Legambiente  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
Unione Nazionale Consumatori



**N**otariato e Associazioni dei Consumatori hanno dato vita alla **sesta Guida per il Cittadino “Acquisto Certificato: agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili”**, confermando la stabile e consolidata collaborazione a vantaggio della collettività.

Acquistare edifici “certificati” sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico è sempre più importante dal punto di vista economico e sociale.

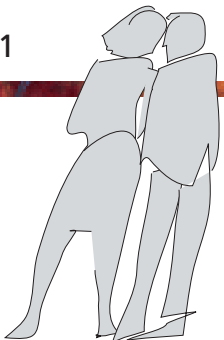
L'efficienza energetica della casa, in particolare, nella sua conduzione, climatizzazione, produzione di acqua calda, in generale nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'ambiente consentendo nel contempo un non trascurabile risparmio.

L'Europa prima e il legislatore nazionale poi, hanno dato vita a una normativa in materia di disciplina energetica degli edifici. La certificazione consente di conoscere la qualità di un immobile da acquistare e la spesa che si dovrà sostenere per la gestione energetica.

Per questo, già alla stipula del preliminare, un aspetto che merita attenzione e che viene spesso ignorato è quello relativo alla documentazione che deve essere consegnata dal venditore.

Essa dovrà indicare alcuni aspetti specifici sull'agibilità, la sicurezza degli impianti e la certificazione energetica, al fine di una più completa valutazione dell'immobile e, quindi, di un'adeguata tutela per l'acquirente.

Anche la **sesta Guida per il Cittadino**, come le altre Guide della Collana, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle dodici Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione ed è disponibile sui rispettivi siti web.



## Il certificato di agibilità

**Il certificato di agibilità (G)\*** attesta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti (G) in essi installati e viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale<sup>1</sup>. Per le modalità di rilascio del certificato di agibilità vedi Glossario.

Poiché esso attesta anche le condizioni di **sicurezza** del fabbricato, il suo rilascio è subordinato alla presentazione al Comune:

- del **certificato di collaudo statico (G)**;
- del **certificato di conformità alle norme antisismiche (G)** delle opere eseguite (ovviamente per i soli edifici siti in zone dichiarate sismiche);
- della dichiarazione di **conformità alle norme in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche (G)**.

L'agibilità può definirsi anche **per silenzio-assenso**. Una volta presentata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente Ufficio comunale, in mancanza di un provvedimento formale rilasciato dal Comune stesso, l'agibilità si intende comunque attestata:

- **decorsi 30 giorni** nel caso sia stato rilasciato e acquisito alla pratica edilizia, in occasione della presentazione del progetto

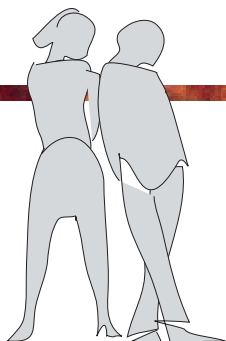
iniziale, il parere dell'ASL circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie<sup>2</sup>;

- **decorsi 60 giorni** nel caso non sia stato rilasciato il parere dell'ASL e lo stesso sia stato sostituito da un'apposita autocertificazione<sup>3</sup> (possibile, peraltro, solo per interventi di edilizia residenziale).

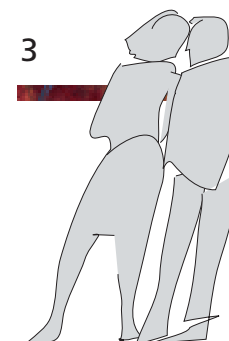
Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce comunque al Comune di poter dichiarare l'inagibilità di un **edificio (G)** o di parte di esso qualora siano venute meno le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

La funzione del certificato di agibilità non è quella di attestare la conformità dell'edificio al progetto approvato e quindi la sua regolarità edilizia; **al certificato di agibilità** deve riconoscersi la natura di **attestazione dell'idoneità dell'edificio – sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico – a essere utilizzato** ai fini abitativi, commerciali, industriali, direzionali, altro. **Il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune non garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato trasferito**. Se sono stati commessi degli abusi edilizi gli stessi non possono certo

2



3



\* (G): vedi Glossario

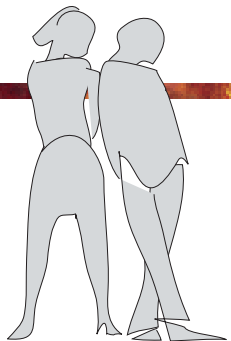
ritenersi sanati per effetto del rilascio del certificato di agibilità. Rimane pertanto ferma la facoltà per il Comune di irrogare tutte le sanzioni previste dalla legge per la repressione degli abusi commessi.

Il certificato di agibilità non può essere rilasciato (né l'agibilità può formarsi per silenzio/assenso):

- se gli impianti posti a servizio del fabbricato non sono stati realizzati in conformità alle norme in materia di sicurezza e se non sono state rilasciate le relative "dichiarazioni di conformità"<sup>4</sup> dalle imprese installatrici (vedi capitolo Gli impianti e le dichiarazioni di conformità);
- se il fabbricato non è stato dotato dell'**attestato di certificazione energetica**<sup>5</sup> (G) (vedi capitolo La certificazione energetica degli immobili).

**Questa Guida fa riferimento alla legislazione nazionale; tuttavia le Regioni possono dettare disposizioni specifiche al riguardo, quindi la disciplina applicabile deve essere verificata territorialmente.**

4



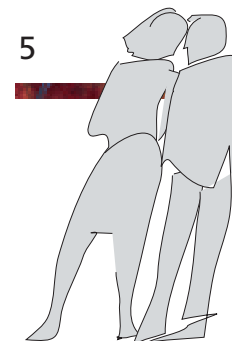
## Il certificato di agibilità e la commerciabilità dei fabbricati

**Per la commerciabilità degli edifici non è necessario che sia già stato rilasciato il certificato di agibilità**, né per la validità degli atti comportanti il trasferimento degli stessi è necessaria la menzione dell'agibilità; tuttavia non si può non sottolineare come, qualora a essere venduto sia un edificio privo del certificato di agibilità, **si pone l'esigenza di regolamentare i rapporti tra le parti anche al fine di evitare l'insorgere di future contestazioni**<sup>6</sup>.

L'agibilità, se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità di un fabbricato incide in maniera rilevante sulla commerciabilità "economica" dello stesso (a meno che si tratti di un fabbricato che le parti stesse abbiano convenuto di trasferire senza agibilità: si pensi al contratto con cui il venditore trasferisca un fabbricato realizzato "al grezzo" quando le opere di completamento sono assunte a proprio carico dall'acquirente).

Come si è detto nel precedente paragrafo, il venditore assolve ai propri obblighi sull'agibilità anche quando, in mancanza di una formale certificazione, dimostri che l'agibilità si è formata per silenzio-assenso<sup>7</sup>. Più precisamente qualora si sia formata la

5



fattispecie del silenzio-assenso il costruttore-venditore che, al momento del rogito o anche nel corso del giudizio, offra la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo, assolve quanto dovuto ai fini dell'agibilità dell'immobile promesso in vendita. Sorge tuttavia a suo carico l'onere, a richiesta del notaio o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza sia stata presentata con la dovuta documentazione.

La presenza dell'agibilità (per dichiarazione espressa o per silenzio-assenso) costituisce pertanto un elemento che non può essere trascurato sia nella fase della trattativa sia nella fase della contrattazione immobiliare. La presenza dell'agibilità influisce infatti:

- **sul consenso da parte dell'acquirente** che potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità. L'agibilità è infatti condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato;
- **sulle condizioni di vendita:** la parte acquirente potrebbe essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità, purché di ciò si tenga conto nella determinazione del prezzo. Non è neppure escluso che scopo delle parti sia proprio quello di trasferire **fabbricati privi dell'agibilità**; si pensi ad esempio:

- al trasferimento del **fabbricato al grezzo** da completar-

si a cura dello stesso acquirente che assume a proprio carico le opere di finitura e quindi anche l'onere di richiedere l'agibilità;

- al trasferimento del **fabbricato dismesso**, dichiarato inagibile per le sue precarie condizioni di conservazione e che l'acquirente acquista al fine di procedere alla sua radicale ristrutturazione.

Il trasferimento di fabbricati privi di agibilità è senza dubbio possibile, visto che la menzione dell'agibilità, come sopra già ricordato, non è richiesta dalla legge a pena di validità dell'atto di compravendita.

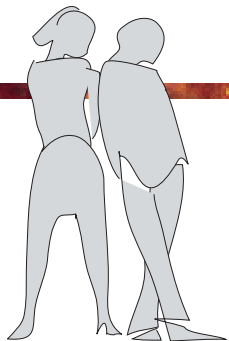
Sono peraltro tutelati dalle legge sugli immobili in costruzione<sup>8</sup> (vedi **Guida "Acquisto in Costruzione"**) gli acquisti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire ma non siano ancora in condizione di ottenere l'agibilità.

### Il certificato di agibilità e il contratto preliminare

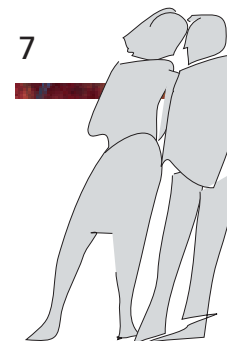
Nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un **fabbricato privo dell'agibilità**, dal contratto dovranno emergere quelle che sono le intenzioni delle parti al riguardo.

Come meglio precisato nella precedente **Guida**

6



7

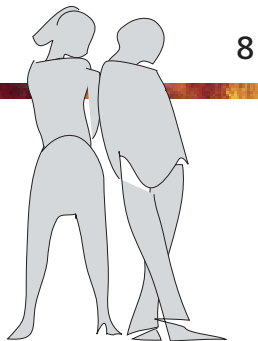


**“Garanzia Preliminare”** di questa Collana, **la stipula di un preliminare completo** e tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare – tra i quali **anche gli aspetti relativi alla presenza o meno dell’agibilità – è condizione essenziale** per garantire il buon fine dell’intera compravendita destinata a concludersi con la stipula del rogito.

Pertanto:

- a) se viene trasferito un fabbricato già dichiarato agibile** sarà opportuno che tale circostanza risulti, su dichiarazione del promittente venditore, anche dal contratto preliminare;
- b) se viene trasferito un fabbricato non ancora dichiarato agibile** sarà quanto mai opportuno stabilire:
- se la stipula del rogito definitivo **è subordinata al rilascio (o al formarsi per silenzio assenso) dell’agibilità** perché è nella volontà delle parti trasferire un fabbricato agibile;
  - se il fabbricato debba al contrario essere ceduto **privo dell’agibilità** (al grezzo, da ristrutturare o comunque in uno stato tale da non consentire ancora la dichiarazione di agibilità);
  - a chi **farà carico l’onere** - nel caso di cessione al grezzo o

8



comunque con i lavori di costruzione non ancora ultimati - di realizzare le opere di completamento e di finitura e di chiedere il rilascio dell’agibilità (cioè dovrà essere precisato, già in occasione della stipula del preliminare, se tali opere dovranno essere eseguite dall’acquirente o dal venditore, nel qual caso dovranno essere anche precisati i termini per il completamento delle opere e per l’ottenimento dell’agibilità e indicate le garanzie poste a carico del venditore)<sup>9</sup>.

9



# Gli impianti e le dichiarazioni di conformità

## Il DM 37/2008 e l'abrogazione delle disposizioni previgenti

Con il **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37** è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto al fine di riordinare in un unico testo normativo le molteplici disposizioni in materia.

Il DM 37/2008 ha disposto che **determinati impianti esistenti negli edifici**, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto) **a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati e a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi, debbano essere** sottoposti a idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi impianti **a regola d'arte**<sup>10</sup>, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

Le ditte installatrici, al termine dei lavori, devono rilasciare al

committente apposite **dichiarazioni di conformità degli impianti** (G) realizzati.

Queste dichiarazioni di conformità rappresentano per i fabbricati di nuova costruzione la **condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità**. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, l'atto è sostituito – per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 – da una **dichiarazione di rispondenza**<sup>11</sup> (G).

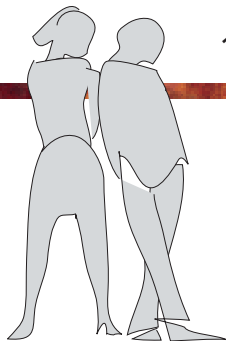
## La contrattazione immobiliare

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità - e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza - non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

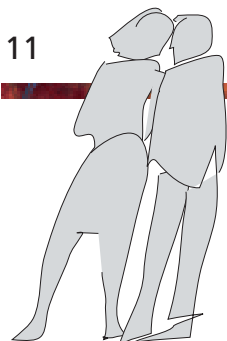
Tuttavia la **conformità degli impianti alla normativa di sicurezza** se da un lato **non incide sulla commerciabilità giuridica** di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso **incide** – come il certificato di agibilità – in maniera rilevante **sulla sua commerciabilità economica**.

Il venditore è infatti tenuto a **garantire che il bene non pre-**

10



11



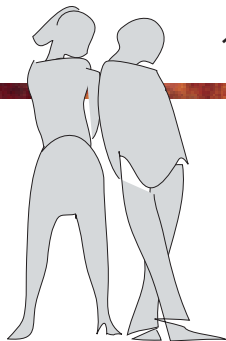
**sentì vizi**<sup>12</sup> ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza; il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto<sup>13</sup>.

In base a questa premessa, in tutti gli atti di compravendita di fabbricati dotati di impianti, c'è l'esigenza di **regolamentare la conformità degli impianti** alle norme di sicurezza nell'interesse di entrambe le parti ovvero:

- **del venditore**, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo "status" degli impianti per non vedersi poi coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo<sup>14</sup> e/o risarcimento del danno<sup>15</sup>);
- **dell'acquirente** che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare gli impianti senza dover eseguire interventi di adeguamento (e che non intende affrontare le spese e i tempi lunghi di un giudizio per ottenere la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del prezzo e/o il risarcimento dei danni subiti).

Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti **non incide sulla commerciabilità** dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque "non garantiti conformi",

12



va rilevato che:

**a) se gli impianti sono conformi** (e la conformità andrà valutata **con riferimento alla normativa in vigore all'epoca** in cui gli impianti sono stati realizzati, rifatti ovvero adeguati) il venditore ne darà atto e presterà, nell'interesse dell'acquirente, la relativa **garanzia**<sup>16</sup>;

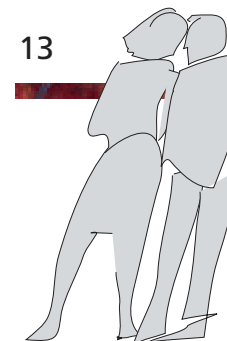
**b) se gli impianti non sono conformi** andrà verificata **la volontà delle parti** sul come intendano disciplinare e regolare i rispettivi rapporti. In tal caso:

- l'acquirente ha il diritto di **pretendere la messa a norma degli impianti (G)** e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto di compravendita a data successiva al completamento dei lavori di adeguamento (e in tal modo, una volta attestata la loro conformità, si rientrerà nell'ipotesi del punto a);
- l'acquirente potrà, altrimenti, **accettare l'acquisto** dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento e tenendo ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore<sup>17</sup>;

**c) se il venditore non conosce lo stato degli impianti** e quindi non è in grado di definire la conformità degli impianti:

- l'acquirente **ha il diritto di pretendere la verifica dello stato degli impianti** e, in caso di loro conformità, la di-

13





**chiarazione di rispondenza** (sostitutiva della dichiarazione di conformità); ovvero, in caso di accertata non conformità, la loro **preventiva messa a norma** e quindi di rinviare la stipula del rogito a data successiva alla verifica e completamento degli eventuali lavori di adeguamento;

- l'acquirente potrà altrimenti **accettare l'acquisto** dell'immobile anche con impianti **non garantiti conformi**, assumendo a proprio carico l'onere (e il rischio) della verifica e di un eventuale loro adeguamento, tenendone ovviamente conto nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la **garanzia del venditore**<sup>18</sup>.

Infine, nel caso di impianti dotati di dichiarazioni di conformità, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità (nonché, se esistente, l'eventuale libretto di uso e manutenzione degli impianti)<sup>19</sup>.

## Il preliminare

**L'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza ricorre sia per la stipula del contratto definitivo sia per il preliminare.**

Conoscere infatti lo status degli impianti solo al momento del

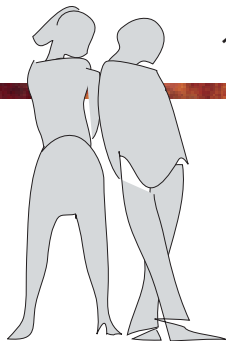
rogito potrebbe risultare "troppo tardi" ed essere fonte di tensioni e contrasti tra le parti perché verrebbe introdotto proprio nel momento finale dell'intera vicenda contrattuale un elemento rilevante, non preso in considerazione in occasione della sottoscrizione del contratto preliminare. Ciò potrebbe ovviamente comportare grossi problemi nel caso in cui gli impianti non fossero conformi (o comunque privi delle dichiarazioni di conformità).

Come già ricordato nella **Guida "Garanzia Preliminare"**, la stipula di un **preliminare completo**, tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare, tra i quali quelli relativi alla conformità degli impianti, è condizione essenziale per garantire il buon fine dell'intera vicenda contrattuale.

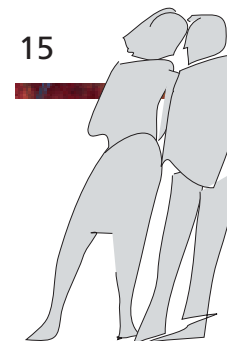
## La locazione

Il contratto di locazione, pur non avendo gli effetti della compravendita, comporta tuttavia il subentro di un soggetto a un altro nella detenzione di un bene (e quindi nell'utilizzo degli impianti). Appare quindi opportuna, anche nel caso della locazio-

14



15



ne, la regolamentazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Si rammenta, inoltre, che anche il locatore deve garantire che l'immobile locato sia privo di vizi<sup>20</sup>, è tenuto a risarcire i danni derivanti dagli eventuali vizi esistenti<sup>21</sup> e può essere esonerato da responsabilità per i vizi esistenti (se non taciuti in malafede e se non siano tali da rendere impossibile il godimento della cosa)<sup>22</sup>. Particolare tutela, inoltre, è riconosciuta al conduttore nel caso di vizi che espongono a serio pericolo la salute sua o dei suoi familiari o dipendenti<sup>23</sup>, come potrebbe avvenire nel caso di impianti non conformi.

### Le parti condominiali

Le dichiarazioni di conformità devono riguardare anche le parti condominiali.

La normativa infatti si riferisce agli *"impianti posti al servizio degli edifici ... collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze"*<sup>24</sup>.

Nel caso di edifici condominiali infatti alcuni degli impianti espressamente elencati nella normativa rientrano proprio tra le parti comuni (si pensi ad esempio all'ascensore o all'impianto di antenne centralizzato).

Da ricordare che la normativa riguarda anche gli impianti **esterni** se sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici (si pensi agli impianti di illuminazione di giardini o cortili condominiali).

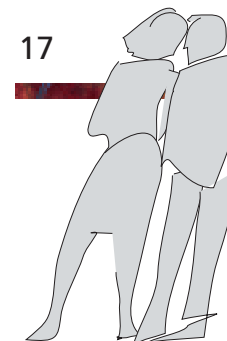
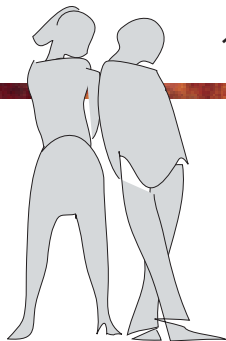
Nel caso di stipula di un atto di compravendita può essere evitata la consegna della documentazione relativa **agli impianti condominiali** (ad esempio il libretto di manutenzione dell'ascensore) se essa sia conservata dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino).

### L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi

L'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi.

Gli impianti esistenti, peraltro, dovrebbero essere tutti **a norma**, anche se diverse erano le prescrizioni da osservare a seconda che si trattasse di impianti realizzati prima o dopo il 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/1990); infatti:

- per **gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990** non vi era l'obbligo di totale rifacimento dell'impianto ma più semplicemente l'obbligo di adottare alcuni accorgimenti minimi di sicurezza: ad esempio per gli impianti elettrici venivano richiesti



la messa a terra e l'installazione del "salvavita"; questi impianti dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della l. 46/1990 (termine prorogato al 31.12.1998);

- **gli impianti successivi al 13 marzo 1990** dovevano (anche dopo l'entrata in vigore del DM 37/2008 che ha sostituito la legge 46/1990) essere integralmente realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori. Le stesse norme dovranno, inoltre, essere applicate anche per gli impianti da realizzare in futuro.

Si può tuttavia far derivare dal sistema normativo vigente **un principio: per l'utilizzo di un impianto** esso deve essere **conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento** (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990).

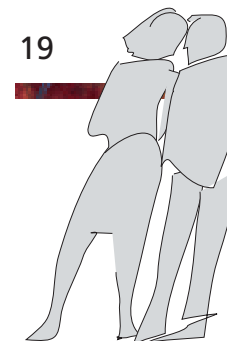
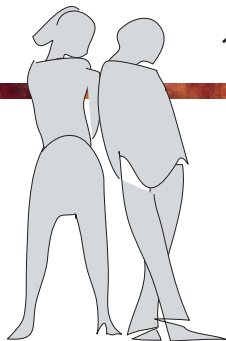
Si pensi, tra le altre, alla disposizione<sup>25</sup> che subordina il rilascio del certificato di agibilità alla acquisizione delle dichiarazioni di conformità: in pratica tale disposizione conferma che un fabbricato non può essere considerato agibile (e quindi essere utilizzato per gli usi cui è destinato) se gli impianti non sono certificati conformi alle norme di sicurezza.

È consigliabile che nel regolamentare i rapporti tra le parti si abbia cura, nel caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di **disciplinare l'obbligo di procedere alla messa a norma degli impianti prima di un loro utilizzo**, prevenendo

do espressamente se tale obbligo:

- resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie;
- verrà assunto dall'acquirente, che dichiarerà la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma. Tale regolamentazione appare particolarmente importante soprattutto nella fase di contrattazione preliminare.

Per concludere, **la non conformità degli impianti, oltre a non consentire il rilascio del certificato di agibilità, potrebbe mettere a repentaglio la sicurezza personale dell'acquirente e/o dei suoi familiari**, potrebbe essere causa di incidenti tali da determinare responsabilità civili e/o penali dell'acquirente, potrebbe rendere difficile la successiva rivendita dell'immobile con impianti non conformi, potrebbe creare possibili difficoltà all'acquirente nell'ottenere finanziamenti dal sistema bancario (per la difficoltà di avere copertura assicurativa per il caso di incendio di immobili con impianti non conformi).



## La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla **direttiva comunitaria 2002/91/CE** relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina, è stata in seguito modificata dal **decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311**.

Successivamente con il **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009** sono state approvate le **Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica**.

In relazione alla disciplina in tema di certificazione energetica va rilevato che *"...le disposizioni del d.lgs 192/2005 suddetto e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto a emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma"*<sup>26</sup>.

Pertanto:

- la disciplina dettata dal d.lgs 192/2005 e dai successivi provvedi-

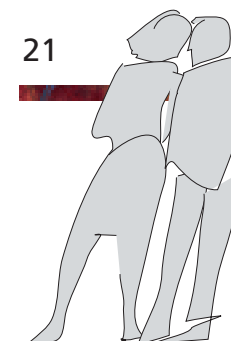
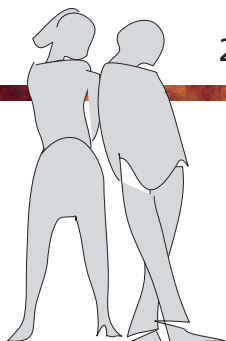
menti di modifica e integrazione **trova integrale applicazione** in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia;

- nelle Regioni e/o Province autonome che invece hanno legiferato in materia, si dovrà tener conto delle specifiche normative adottate, da **coordinare** ed eventualmente **integrare** con la disciplina "nazionale".

Diventa quindi **essenziale verificare se la Regione e/o Provincia autonoma, ove è situato l'immobile da trasferire abbia o meno legiferato in materia**. In presenza di una legge Regionale o Provinciale troverà applicazione la specifica disciplina adottata a livello locale e solo per le parti non espressamente disciplinate troverà applicazione la disciplina nazionale dettata dal d.lgs 192/2005 e successivi provvedimenti modificativi e integrativi.

Questa Guida tratterà della sola **normativa nazionale sull'efficienza energetica**, il cui scopo è 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 del-



le emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;  
- promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico.

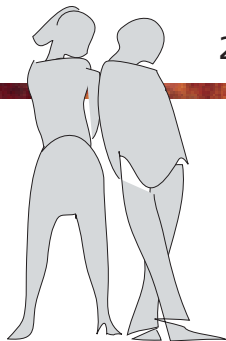
Ruolo di primaria importanza per il conseguimento degli scopi che si prefigge la normativa è stato riconosciuto alla certificazione energetica.

La legge prevede due diversi **attestati** sulla certificazione energetica:

- **l'attestato di qualificazione energetica (G)** chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di controllo ex post** del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche;
- **l'attestato di certificazione energetica**, chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente** circa la prestazione energetica e il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente gli elementi necessari per *"valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica"*, l'attestato di certificazione energetica deve inoltre consentire *"ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio"* e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

22

**L'attestato di certificazione energetica - che ha validità temporale (G) massima di 10 anni - si differenzia dall'at-**



**testato di qualificazione energetica proprio per la necessità**, prevista solo per il primo, **dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.**

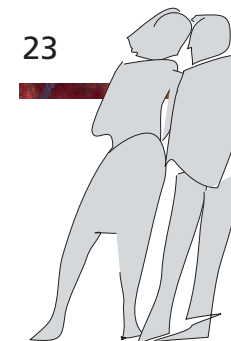
I due attestati si distinguono, inoltre, anche per quanto riguarda le caratteristiche del **certificatore (G)**: mentre **l'attestato di qualificazione energetica** può essere predisposto e validato da un **tecnico abilitato (G)** alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio **non necessariamente estraneo alla proprietà** e quindi non necessariamente terzo; **l'attestato di certificazione energetica** dovrà, invece, essere rilasciato da **esperti o organismi terzi**, dei quali dovranno essere garantite la qualificazione e l'indipendenza.

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere ruoli e funzioni ben distinte e non sono tra loro "fungibili"<sup>27</sup>.

Per il perseguimento degli scopi che la normativa attribuisce alla certificazione energetica, **tutti gli edifici che comportino un consumo energetico** (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere **dotati dell'attestato di certificazione energetica.**

**Diversi sono però i presupposti per l'obbligo di dotazione.**

23



## Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento

Alcuni edifici devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere dalla vendita, in particolare:

- a) **i "nuovi edifici":** ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento);
- b) **gli edifici radicalmente ristrutturati:** ossia gli edifici di superficie utile (G) superiore a 1000 mq che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione radicale in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005; per ristrutturazione radicale ai fini della disciplina in tema di certificazione energetica si intendono: a) la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq; b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq);
- c) **gli edifici "agevolati":** ossia gli edifici sui quali siano stati eseguiti, successivamente al 1 gennaio 2007, interventi

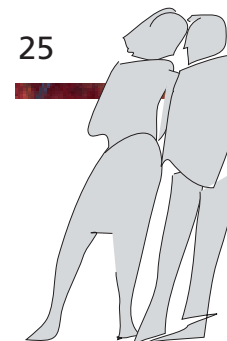
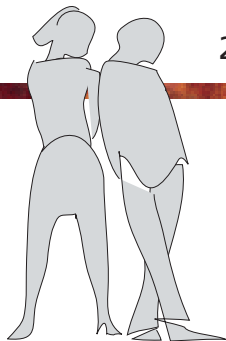
finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere agli incentivi e alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti;

- d) **gli edifici pubblici** o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione.

**Tutti questi edifici, pertanto, dovrebbero essere già dotati della certificazione energetica nel momento in cui il proprietario procede al loro trasferimento a titolo oneroso.**

## Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento

Devono invece essere dotati della certificazione energetica in occasione di un trasferimento a titolo oneroso (e per cui il trasferimento costituisce il presupposto stesso dell'obbligo di dotazione) i **fabbricati preesistenti** (costruiti in base a titolo edilizio richiesto anteriormente all'8 ottobre 2005) ossia tutti gli edifici che comportino un consumo energetico e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo. Questi fabbricati devono essere dotati dell'attestato di certifica-



zione energetica in occasione di un **atto di trasferimento a titolo oneroso** (ad esempio la compravendita, la permuta, la dazione in luogo del pagamento, il conferimento in società, altro) e ciò:

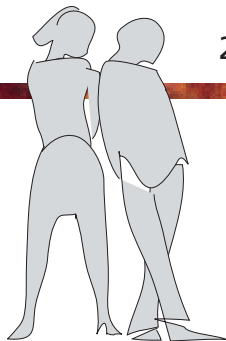
- nel caso di trasferimento **della piena o della nuda proprietà** sia di trasferimento di **altro diritto reale di godimento** (usufrutto, uso abitazione);
- nel caso di costituzione ovvero nel caso di rinuncia (ovviamente a titolo oneroso) di **diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione);
- nel caso di cessione dell'intera proprietà ovvero nel caso di cessione di una **quota di comproprietà**.

**Non c'è** invece **obbligo di dotazione** nel caso in cui il fabbricato preesistente sia oggetto di **atti traslativi a titolo gratuito** (ad esempio donazione, patto di famiglia, altro) o comunque **non a titolo oneroso** (ad esempio il trust) oppure in caso di **atti senza effetti traslativi** (ad esempio la locazione, il comodato, la divisione, altro).

**Il contratto preliminare, in quanto atto di natura obbligatoria privo di effetti traslativi, dovrebbe rimanere escluso** dall'ambito di applicazione della normativa di cui trattasi.

Tuttavia se si vuole garantire all'acquirente una completa informazione sullo status energetico dell'edificio è necessario che il potenziale acqui-

26



rente sia a conoscenza dei consumi e dell'efficienza energetica dell'immobile già al momento della stipula del preliminare.

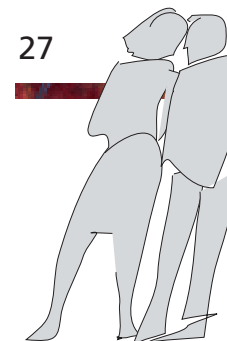
**Per un appartamento di 120 mq la differenza tra la classe energetica G (bassa qualità) e B (buona qualità) può comportare una differenza nella spesa per il riscaldamento di quasi 2000 euro l'anno.**

Si ribadisce che essere in possesso di queste informazioni solo al momento del definitivo potrebbe impedire al promissario acquirente di orientare le sue scelte su altri immobili.

### La consegna o disponibilità della certificazione energetica

Laddove vi sia **l'obbligo di dotazione** della certificazione energetica il venditore avrà l'obbligo di **consegnare** all'acquirente – o comunque di **mettere a disposizione** – la certificazione, affinché possa conoscere la classe energetica dell'immobile da trasferire e quindi della sua prestazione energetica<sup>28</sup>.

27



## Ambito di applicazione ed esclusioni dall'obbligo di dotazione

L'**obbligo di dotazione** dell'attestato di certificazione energetica **prescinde dall'esistenza** nell'edificio da certificare di impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda o di raffrescamento. La presenza di un impianto di climatizzazione o di produzione di acqua calda non è quindi condizione imprescindibile per il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica. Esistono infatti specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici **non dotati** di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria<sup>29</sup>.

È stato precisato che restano **esclusi dall'obbligo di dotazione** della certificazione energetica i **box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, altro** (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico)<sup>30</sup>.

È stata, inoltre, prevista una sorta di **"semplificazione"**, consistente in un'autodichiarazione, per evitare costi al venditore nel caso di immobili molto datati costruiti quando non ci si poneva il problema dell'efficienza energetica e che quindi, molto presu-

mibilmente, risultano essere di scadente qualità energetica. Si è quindi ritenuto di dover concedere al proprietario la possibilità di rilasciare, in sostituzione della certificazione, un'apposita dichiarazione attestante che l'immobile appartiene alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (la classe "G") e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

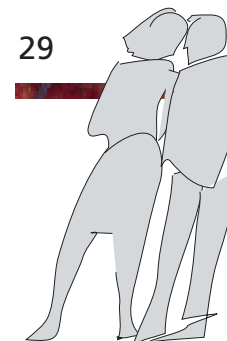
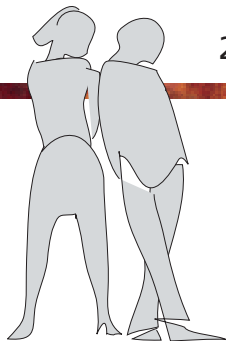
Esistono tuttavia alcune condizioni per avvalersi della autodichiarazione:

- a)** deve necessariamente trattarsi di **fabbricati preesistenti**, ossia di fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto prima dell'8 ottobre 2005;
- b)** deve trattarsi di **edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq.**

Verificandosi queste condizioni il proprietario dell'edificio può dichiarare che:

- l'edificio è di classe energetica G;
  - i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.
- Entro **quindici giorni** dalla data di rilascio della dichiarazione, il proprietario ne deve trasmettere copia al competente ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

Altre esclusioni dall'obbligo di dotazione riguardano:





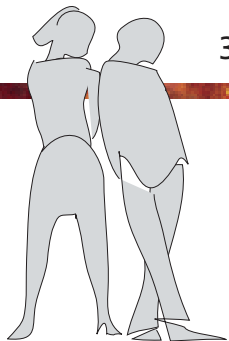
**a) per espressa previsione di legge:**

- **i fabbricati isolati** con una superficie utile totale inferiore a 50 mq<sup>32</sup>;
- **i fabbricati industriali, artigianali e agricoli** non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili<sup>33</sup>;

**b) per interpretazione della normativa vigente:**

- **gli edifici "marginali"** ossia gli edifici che non comportino un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie)<sup>34</sup>;
- **gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili** in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti);
- **i fabbricati "al grezzo"**: si ritiene che l'obbligo di dotazione riguardi solamente edifici già ultimati in tutte le parti edilizie essenziali, completi di impianti e di tutte le finiture (ad esempio i serramenti) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

30



# Glossario

**Attestato di certificazione energetica**

Documenta la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio.

Comprende:

- i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio;
  - i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.
- L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione.

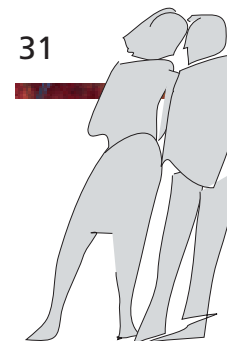
In pratica questo documento deve attestare l'efficienza energetica degli edifici per consentire ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica degli edifici e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

Per consentire questo confronto l'attestato di certificazione energetica deve classificare gli edifici e cioè attribuire una determinata classe energetica (che viene indicata con una lettera dell'alfabeto dalla "A+" che individua gli immobili a maggior efficienza energetica alla lettera "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

L'attestato di certificazione energetica costituisce, pertanto, uno strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico.

L'attestato di certificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi riportati negli allegati 6 (per gli edifici residenziali) e 7 (per di edifici non residenziali) delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica.

31



**Attestato di qualificazione energetica**

È il documento predisposto e validato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio. Riporta 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, e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

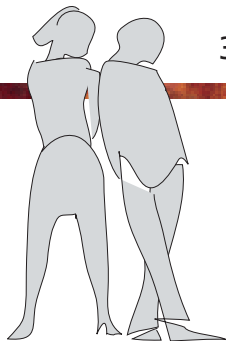
L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto ai fini della sua presentazione al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori: la dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale attestato.

L'attestato di qualificazione energetica, può essere predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di certificazione energetica. Infatti:

- il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di certificazione energetica sulla base di un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici e impianti eseguiti successivamente;
- il soggetto certificatore è tenuto a utilizzare e valorizzare l'attestato di qualificazione energetica esibito;
- l'attestato di qualificazione energetica, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e riduce l'onere a carico del richiedente.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti

32



minimi riportati nell'allegato 5 delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica.

L'estensore deve evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che esso non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio.

**Certificato collaudo statico**

Il collaudo statico è prescritto per le seguenti opere, ogniqualvolta la loro sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità:

- a) le opere in conglomerato cementizio armato normale ossia le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio e armature che assolvono a una funzione statica;
- b) le opere in conglomerato cementizio armato precompresso, ossia le opere composte di strutture in conglomerato cementizio e armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c) le opere a struttura metallica ossia le opere nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

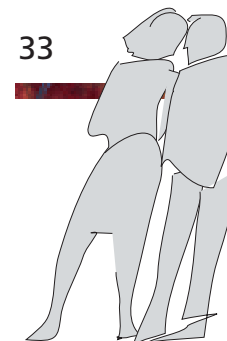
Per queste opere, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione al Comune di una copia del certificato di collaudo.

**Certificato di agibilità**

Attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato con riferimento ai seguenti interven-

33



ti (indipendentemente dal fatto che per gli stessi sia richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività):

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata al Comune entro quindici giorni dal termine dei lavori di finitura corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, che il Comune provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alla normativa in materia di sicurezza;
- attestato di certificazione energetica (in caso di edifici di nuova costruzione o di edifici oggetto di ristrutturazione radicale per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo l'8 ottobre 2005; per "ristrutturazione radicale" ai fini della disciplina in tema di certificazione energetica si intendono: a) la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq; b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq.

Il certificato di agibilità è rilasciato dal Comune previa verifica, oltre che di tutti i documenti sopra descritti, anche:

- del certificato di collaudo statico;

- della certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme antisismiche (ovviamente per i soli edifici siti in zone dichiarate sismiche);
- della dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Certificato di conformità alle norme antisismiche**

Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche sono disciplinate, oltre che dalla normativa tecnica per l'edilizia dettata in via generale dal Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) anche dalle specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti, di concerto con il Ministro per l'Interno, sentiti il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, il Consiglio Nazionale delle Ricerche e la Conferenza unificata.

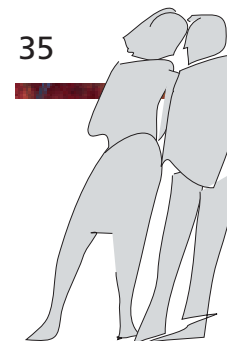
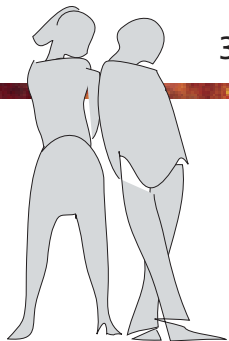
Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato dall'esibizione di un certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico della regione che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle vigenti norme antisismiche.

Per la mappa di pericolosità sismica del territorio italiano [http://zonesismiche.mi.ingv.it/documenti/mappa\\_opcm3519.pdf](http://zonesismiche.mi.ingv.it/documenti/mappa_opcm3519.pdf).

#### **Certificatore - tecnico abilitato alla certificazione energetica**

Sono tecnici abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica, secondo il disposto del paragrafo 2 dell'allegato III del d.lgs 30 maggio 2008 n. 115 (che trova applicazione, in via transitoria, in attesa dell'emanazione dell'apposito decreto ministeriale previsto dal d.lgs 192/2005):

- a) i tecnici iscritti ai relativi ordini e collegi professionali e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti operanti:



- sia in veste di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria);
- sia in veste di professionisti liberi o associati.

Il tecnico abilitato opera all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi richiesti (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;

b) i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici, individuati in ambito territoriale da Regioni e Province autonome e abilitati dalle amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica con superamento di un esame finale.

Ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, devono dichiarare:

- a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi (da intendere 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);
- b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, come sopra (da intendere 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).

Entro quindici giorni dalla consegna al richiedente dell'attestato di certificazione energetica, il soggetto certificatore deve trasmettere copia dell'attestato al competente Ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente nel territorio.

Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi di ristrutturazione to-

tale la nomina del soggetto certificatore deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

### **Conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche fissate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti volte a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici. È fatto obbligo di allegare ai progetti la dichiarazione di conformità degli elaborati alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, rilasciata da un professionista abilitato. A sua volta il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione di questa dichiarazione di conformità riferita alle opere realizzate.

### **Dichiarazione di conformità degli impianti**

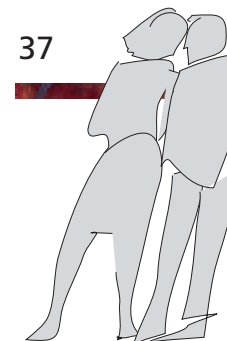
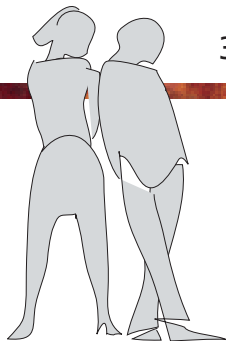
La conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza è attestata nella dichiarazione di conformità che la ditta installatrice - che deve rispondere a determinati requisiti - è tenuta a rilasciare al termine dei lavori di realizzazione e/o adeguamento.

Ovviamente dovrà essere rilasciata una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti in dotazione dell'edificio (a meno che tutti gli impianti siano stati realizzati dalla medesima impresa abilitata che ha provveduto a rilasciare un'unica certificazione).

La dichiarazione di conformità deve essere redatta sulla base di un modello predisposto con Decreto Ministeriale e della stessa fanno parte integrante:

- la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati;
- il progetto, ove previsto.

Sono abilitate all'esercizio delle attività di installazione e realizzazione degli



impianti le imprese iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei prescritti requisiti professionali.

Le imprese "abilitate" hanno diritto a un certificato di riconoscimento, da rilasciarsi dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato o dalle competenti Camere di Commercio.

### Dichiarazione di rispondenza

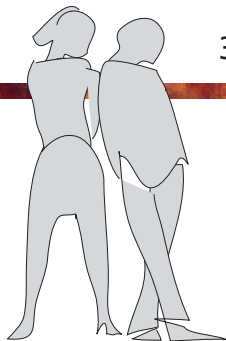
In alternativa alla dichiarazione di conformità, nel caso in cui questa non sia stata prodotta ovvero non sia più reperibile, la conformità degli impianti può essere attestata mediante la dichiarazione di rispondenza.

Tale dichiarazione è resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno cinque anni nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità in seguito a sopralluogo e accertamenti ovvero da un soggetto che ricopre, da almeno cinque anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

**Edificio** (definizione ai fini dell'applicazione della disciplina in tema di certificazione energetica)

Si intende sia l'intero fabbricato che le parti di fabbricato progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti (come ad esempio gli appartamenti in edifici condominiali, le villette in complessi a schiera, altro).

38



### Impianti

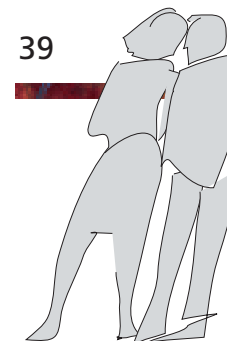
La disciplina in tema di conformità alle norme di sicurezza si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze e in particolare ai seguenti impianti:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

### Messa a norma degli impianti

Le imprese abilitate (iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane) realizzano gli impianti a regola d'arte, in conformità alla normativa vigente, e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), del CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) o di altri enti di normalizzazione appartenenti

39



agli Stati membri dell'Unione Europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti a regola d'arte.

Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari a uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mq.

**Superficie utile** (definizione ai fini dell'applicazione della disciplina in tema di certificazione energetica)

È la superficie netta calpestabile di un edificio.

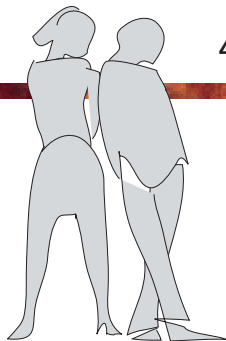
#### Validità temporale dell'attestato di certificazione energetica

Gli attestati di certificazione energetica hanno una validità temporale massima di dieci anni.

L'attestato di certificazione energetica è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei termini seguenti:

- a ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;
- a 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;
- a 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;
- facoltativo in tutti gli altri casi.

40



## Appendice

### Gli incentivi 2010 per l'acquisto delle case ad alta efficienza energetica

Il Decreto legge 25 marzo 2010 n. 40 istituisce un "fondo per il sostegno della domanda nei settori in crisi, dell'efficienza energetica, della ecocompatibilità e della sicurezza ed automazione industriale", con una dotazione di 300 milioni di euro, dei quali 60 milioni destinati ai contributi per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica<sup>35</sup>.

#### Portata dell'incentivo

L'incentivo consiste:

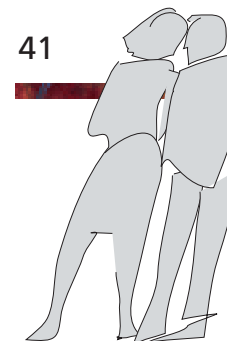
- in un contributo pari a **€ 83,00 al mq** di superficie utile e nel limite **massimo di € 5.000,00** per l'acquisto di un **immobile di nuova costruzione, come prima abitazione della famiglia**, con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 30% rispetto ai valori di cui all'allegato C n. 1 della Tabella 1.3 del d.lgs 192/2005 (ossia edifici di **classe energetica "B"**);
- in un contributo pari a **€ 116,00 al mq** di superficie utile e nel limite **massimo di € 7.000,00** per l'acquisto di un **immobile** con fabbisogno di energia primaria migliore almeno del 50% rispetto ai valori di cui all'allegato C n. 1 della Tabella 1.3 del d.lgs 192/2005 (ossia edifici di **classe energetica "A"**).

#### Le condizioni per accedere agli incentivi

Per poter accedere agli incentivi devono ricorrere le seguenti condizioni:

- 1) deve trattarsi di un **fabbricato "abitativo" di nuova costruzione** (dovendosi ricomprendere nella categoria dei fabbricati di nuova costruzione anche i fabbricati oggetto di interventi di **ristrutturazione**); va escluso l'incentivo nel caso di cessione dell'"usato" o di cessione di un fabbricato con destinazione non residenziale;

41



- 2) deve trattarsi di un fabbricato **“abitativo”** destinato a **“prima abitazione della famiglia”**. L’incentivo spetta solo agli acquirenti che destinino l’edificio acquistato a “prima abitazione della propria famiglia”. La norma peraltro non richiama le condizioni previste dalla normativa fiscale, in tema di imposta di registro e/o IVA, per accedere alle **“agevolazioni prima casa”**.

**Da segnalare:** si è creato un “contrasto” tra il testo della norma (che lascerebbe intendere una portata più ampia del contributo per gli immobili di classe “A”) e le istruzioni impartite dal Ministero dello Sviluppo Economico sul proprio sito internet (voce “FAQ – Consumatori”) dove invece, nell’elencare i requisiti richiesti per i vari contributi, i requisiti della “nuova costruzione” e della “prima abitazione” sono indicati sia per gli immobili di classe “B” che per gli immobili di classe “A”, senza distinzioni di sorte.

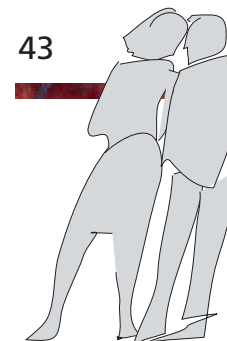
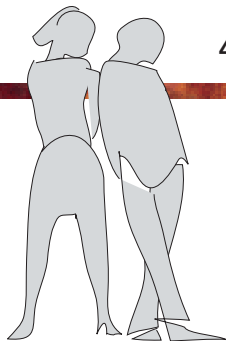
Non è quindi chiaro se:

- si deve ritenere, conformemente all’interpretazione ministeriale contenuta nelle istruzioni impartite via web, che anche per gli edifici di classe “A” valgano le medesime limitazioni fissate per gli edifici di classe “B” e sopra illustrate nei punti 1) e 2);
- se, invece, si sia voluto riservare un trattamento di “maggior favore” per gli edifici a più alta efficienza energetica, senza porre limitazioni di sorta, al fine di incentivarne al massimo l’acquisto (aderendo a questa interpretazione, i contributi spetterebbero anche in caso di acquisto di fabbricati non di nuova costruzione, di fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale o di fabbricati residenziali non costituenti prima abitazione);

- 3) tra le parti **deve essere stato stipulato un preliminare**, con atto di data certa (e quindi con atto “notarile” o con scrittura privata registrata) successiva al 6 aprile 2010. Non possono usufruire dell’incentivo

pertanto tutti coloro che hanno stipulato un preliminare con data certa anteriore al 6 aprile 2010;

- 4) deve essere stato rilasciato **l’attestato di certificazione energetica**; ciò implica che oggetto di trasferimento debbano essere fabbricati ultimati in tutte le loro componenti incidenti sulla prestazione energetica, così da rendere possibile la predisposizione della certificazione energetica; restano quindi esclusi dall’incentivo tutti quegli edifici per i quali non sia possibile il rilascio dell’attestato di certificazione (ad es. nel caso di trasferimento di fabbricati al grezzo privi di impianti);
- 5) **il contratto definitivo** deve essere stipulato a partire dal **6 aprile 2010** ed **entro il 31 dicembre 2010**; all’atto definitivo **deve essere allegato** l’attestato di certificazione energetica;
- 6) i contributi vengono erogati a condizione che al momento della “prenotazione” vi siano le necessarie disponibilità nel fondo; a tal fine il Ministero dello Sviluppo Economico pubblicherà su un sito internet dedicato una pagina informativa contenente l’aggiornamento periodico sulle disponibilità residue e l’avviso di esaurimento del fondo;
- 7) **gli incentivi sono cumulabili con altri benefici** previsti sul medesimo bene dalle vigenti disposizioni. Così, ad esempio, saranno cumulabili con i benefici della detrazione IRPEF del 36% per gli edifici ristrutturati da un’impresa (detrazione che viene calcolata sul 25% del prezzo di vendita sino a un massimo di 48.000,00 euro).  
Maggiori informazioni sulla detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica potranno essere richieste al **numero verde ENEA 800 58 90 90**.



**La procedura per accedere agli incentivi  
(art. 3 del Decreto del Ministero Sviluppo Economico  
26 marzo 2010, pubblicato in G.U. n. 79 aprile 2010)**

- 1) Il preliminare, come sopra già precisato, deve essere stipulato in data successiva al 6 aprile 2010;
- 2) deve essere predisposto l'attestato di certificazione energetica, da rilasciarsi da tecnico accreditato e senza oneri a carico del Fondo;
- 3) si deve procedere alla **"prenotazione" dell'incentivo**. La prenotazione deve essere curata dal venditore (previa **registrazione** con attribuzione di un **codice identificativo** da utilizzare per la prenotazione). Più precisamente entro 20 giorni precedenti la stipula del contratto definitivo, il venditore in possesso del preliminare e dell'attestato di certificazione energetica provvede alla prenotazione dell'incentivo nei confronti delle Poste Italiane SpA.

Per la prenotazione devono essere forniti i seguenti dati:

- settore di appartenenza del prodotto (in questo caso "immobili");
- tipologia di prodotto (classe A o classe B);
- superficie utile sulla quale viene calcolato il contributo;
- estremi dell'acquirente (codice fiscale e dati bancari);
- prezzo base (al lordo di IVA).

In caso di **esito positivo del controllo** sulla disponibilità di fondi per il settore degli immobili ad alta efficienza energetica, e verificato che l'acquirente non abbia già usufruito del contributo per l'acquisto di altri immobili, sarà data conferma al venditore/costruttore della prenotazione e verranno forniti: l'importo del contributo, il costo delle spese di gestione, il codice identificativo della prenotazione;

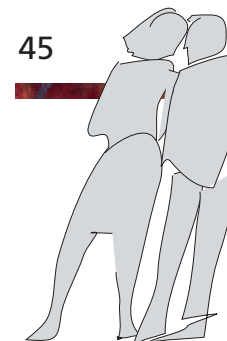
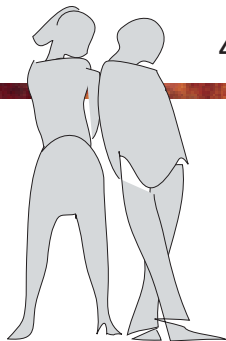
- 4) nel contratto definitivo di compravendita deve essere confermata la volontà di usufruire dell'incentivo e quindi la **prenotazione dell'in-**

**centivo**; al contratto definitivo, ai "fini dell'ottenimento dei contributi", deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica;

- 5) l'acquirente, entro i 45 giorni successivi alla stipula dell'atto definitivo, deve procedere alla trasmissione alle Poste Italiane SpA dei seguenti documenti:
  - copia autentica dell'atto di compravendita munita degli estremi di registrazione. L'atto dovrà riportare l'indicazione dell'incentivo;
  - richiesta di rimborso contenente la ricevuta di registrazione e l'autodichiarazione firmata in formato check list dei documenti allegati (compatibile e scaricabile dal portale);
  - copia del documento d'identità dell'acquirente, codice fiscale ed estremi del c/c bancario dell'acquirente sul quale accreditare il contributo;

La documentazione dovrà essere inviata in via telematica tramite il portale "incentivi 2010.sviluppoeconomico.gov.it" a partire dal 17 maggio 2010;

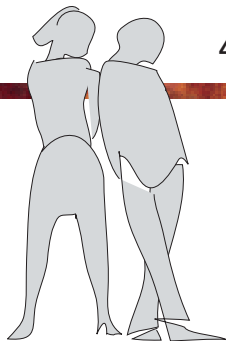
- 6) Poste Italiane SpA erogherà il contributo direttamente all'acquirente. I contributi possono essere revocati in caso di assenza di uno o più requisiti ovvero in caso di documentazione incompleta o irregolare (art. 5 del DM 26 marzo 2010).





- (1) Art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- (2) Art. 25 quarto comma D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- (3) Art. 20 primo comma D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- (4) Art. 9 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (5) Art. 2 comma 282 della legge 24 dicembre 2007 n. 244.
- (6) Per opinione consolidata in giurisprudenza, nel caso di vendita di un immobile abitativo privo dell'agibilità, l'acquirente può richiedere la **risoluzione** del contratto se il venditore abbia assunto anche implicitamente l'obbligo di curare il rilascio dell'agibilità, a meno che, essendo dimostrato che l'agibilità possa essere agevolmente ottenuta, il giudice ritenga di scarsa importanza l'inadempimento (in quest'ultimo caso l'acquirente avrà diritto al solo risarcimento dei danni subiti).
- (7) In questo senso *Cass. 7 ottobre 2008 n. 24729*.
- (8) D.lgs 20 giugno 2005 n. 122.
- (9) Tali precetti rappresentano delle buone regole di condotta nella stipula di un preliminare di vendita immobiliare ma, al pari di quanto riferito in ordine al contratto di compravendita vero e proprio, non costituiscono delle condizioni di validità del contratto preliminare.
- (10) Ad esempio lavori affidati a imprese abilitate e cioè iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese Artigiane e i cui responsabili aziendali abbiano determinati requisiti di professionalità.
- (11) Art. 7 sesto comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (12) Artt. 1476 n. 3, 1490, 1492 c.c.
- (13) Art. 1494 c.c.

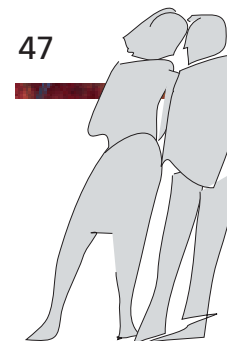
46



- (14) Art. 1492 c.c.
- (15) Art. 1494 c.c.
- (16) Tale circostanza si espliciterà nell'atto con apposita dichiarazione del venditore attestante che *"gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici"*.
- (17) Ai sensi dell'art. 1490 secondo comma ovvero dell'art. 1491 c.c.
- (18) Vedi nota precedente
- (19) Detto obbligo viene fatto discendere dall'art. 1477 del codice civile che così dispone: *"Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta"*. Peraltro, trattandosi di norma derogabile, il venditore può essere dispensato, col consenso dell'acquirente, dall'obbligo di consegna di questa documentazione.
- (20) Art. 1578 primo comma c.c.
- (21) Art. 1578 secondo comma c.c.
- (22) Art. 1579 c.c.
- (23) Art. 1580 c.c.
- (24) Art. 1 primo comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (25) Art. 9 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 (analoga disposizione era contenuta anche nella legge 46/1990 – art. 11).
- (26) Art. 17 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192.

In questo senso anche le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con DM 26 giugno 2009 (paragrafo 8): *"L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per*

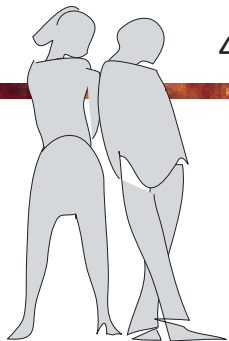
47



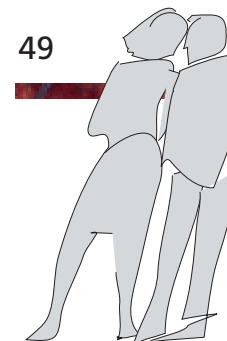
*l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".*

- (27) Tale obbligo di consegna o messa a disposizione viene fatto discendere:
- dall'art. 1477 c.c., a norma del quale *"il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta"*, documenti tra i quali può ora, a pieno titolo, ricomprendersi anche l'attestato di certificazione energetica;
  - dall'art. 7 comma 1 della Direttiva 2002/91/CE (in attuazione della quale è stato emanato il d.lgs 192/2005) a norma del quale *"gli stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questo lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi"*; la direttiva non impone l'allegazione agli atti traslativi ma richiede più semplicemente che la certificazione energetica venga messa a disposizione del futuro acquirente;
  - dall'art. 6 comma 1 bis del d.lgs 192/2005 che per i *"fabbricati preesistenti"* prevede l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica nel momento stesso in cui l'immobile viene trasferito a titolo oneroso: la disposizione ha un senso solo se si ritenga tale obbligo di dotazione funzionale alla consegna dell'attestazione energetica all'acquirente: cosa se ne fa, altrimenti, il proprietario di una simile certificazione proprio nel momento in cui si priva dell'edificio?

Ad esempio, nell'allegato 1 delle Linee Guida Nazionali, si precisa che in presenza di edifici che superano un determinato indice di prestazione dell'involucro edilizio (con esclusione, peraltro, degli edifici industriali), *"in considerazione del concetto di certificazione della prestazione basato sull'ipotesi di utilizzo convenzionale e standard dell'edificio in esame, si presume che le condizioni di comfort invernale siano raggiunte grazie ad apparecchi alimentati dalla rete elettrica"*.



- (28) Paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009.
- (29) Paragrafo 9 delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, approvate con D.M. 26 giugno 2009.
- (30) Esclusione disposta dall'art. 3 ultimo comma lett. c) del d.lgs 192/2005.
- (31) Esclusione disposta dall'art. 3 ultimo comma lett. b) del d.lgs 192/2005.
- (32) Per questi edifici l'esclusione può fondarsi anche sul disposto del paragrafo 2 secondo comma delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, approvate con DM 26 giugno 2009, posto che l'elencazione degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione ivi contenuta non è tassativa e l'esclusione ivi prevista deve ritenersi estensibile anche a quegli edifici e/o manufatti assimilabili a quelli espressamente menzionati.
- (33) I requisiti per accedere a detti incentivi e le modalità per la loro erogazione sono fissati nel Decreto del Ministero Sviluppo Economico in data 26 marzo 2010 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 79 del 6 aprile 2010 ed entrato in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione in G.U. (ossia il 6 aprile 2010).



# Indirizzi utili

## Consiglio Nazionale del Notariato

via Flaminia, 160  
00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## Adiconsum

Via G.M. Lancisi, 25  
00161 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## Adoc

Via Tor Fiorenza, 35  
00199 Roma  
[www.adoc.org](http://www.adoc.org)

## Altroconsumo

Via Valassina, 22  
20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10  
00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

## Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6  
20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

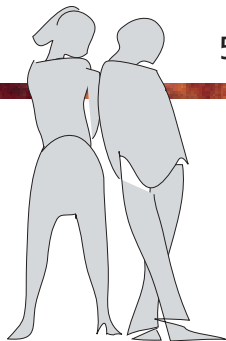
## Cittadinanzattiva

Via Flaminia, 53  
00196 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

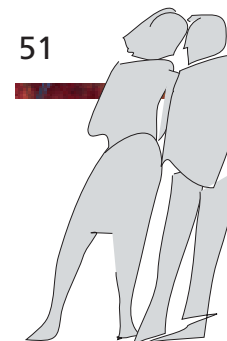
## Confconsumatori

Via Mazzini, 43  
43100 Parma  
[www.confconsumatori.com](http://www.confconsumatori.com)

50



51



## **Federconsumatori**

Via Palestro, 11

00185 Roma

[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

## **Lega Consumatori**

Via Orchidee, 4/a

20147 Milano

[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

## **Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

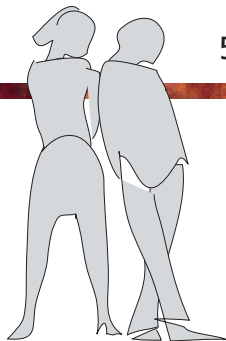
## **Movimento Difesa del Cittadino**

Via Piemonte, 39/a

00187 Roma

[www.mdc.it](http://www.mdc.it)

52



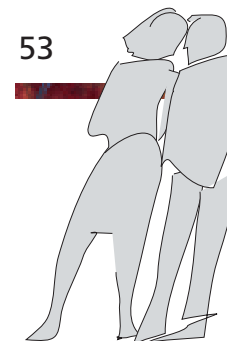
## **Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13

00192 Roma

[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)

53



# Indice

L'agibilità di un immobile

2

Gli impianti e le dichiarazioni di conformità

10

La certificazione energetica degli immobili

20

Glossario

31

Appendice

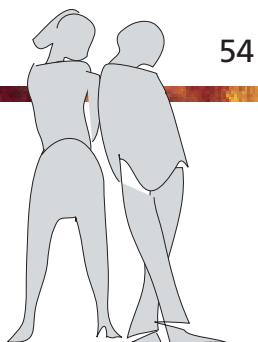
41

Note

46

Indirizzi utili

50





Progetto grafico e impaginazione

**Aton - Roma**

Finito di stampare nel mese di maggio 2010 presso

**Web Color - Oricola (Aq)**

