

Dal **1° luglio 2010** scatta l'obbligo di «dotare» **dell'attestato di certificazione energetica** tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso, come previsto dall'articolo 6, comma 1-bis, lettera c) del Dlgs 192/2005.

Per alcuni edifici non è comunque necessario redigerlo per: gli edifici inagibili, gli edifici che ugualmente non comportano un consumo energetico (portici, legnaie, ecc.), gli edifici privi di qualsiasi impianto (per i quali non si può in alcun modo calcolare la prestazione energetica), i fabbricati isolati, con una superficie utile totale inferiore a 5 metri quadrati.

Il DLgs 112/2008, abrogando i commi 3 e 4 dell'articolo 6 del DLgs 192/2005, ha eliminato la sanzione della nullità del contratto di compravendita per chi non avesse allegato la certificazione al rogito. L'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione è comunque previsto dalla normativa nazionale vigente. Pertanto, la violazione dell'obbligo di consegnare la certificazione, anche se non può invalidare l'atto di trasferimento, può essere fonte di responsabilità civile del venditore verso l'acquirente, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento.

Trattandosi di un obbligo previsto da una disposizione legislativa, l'acquirente ha il diritto di sapere che non è stato rispettato e conseguentemente agire in sede di trattativa sul prezzo.

Per quanto concerne le modalità per il rilascio dell'attestato di qualificazione energetica, **in assenza delle linee guida nazionali** e dei decreti che dovrebbero individuare gli esperti e gli organismi cui affidare le verifiche, trovano applicazione le disposizioni regionali in materia.

Fino al 30 giugno, l'obbligo di consegnare all'acquirente l'attestato di certificazione energetica è previsto per gli edifici di nuova costruzione, ossia quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005; gli edifici radicalmente ristrutturati; gli edifici sui quali dopo il 1° gennaio 2007 sono stati compiuti interventi agevolati per il risparmio energetico; gli edifici pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007 sono stati effettuati interventi di sostituzione degli impianti.

L'attestato certificazione energetica ha valore legale fin tanto che non vengono eseguiti interventi strutturali tali da modificare le prestazioni energetiche dell'involucro o delle superficie trasparenti. In parole povere la semplice sostituzione di una finestra comporta una variazione delle prestazioni termiche dell'edificio e quindi un valore di consumo diverso nell'attestato certificazione energetica. Nell'attestato certificazione energetica sono indicati:

1. i dati del proprietario dell'immobile, del catasto energetico, del soggetto certificatore, dell'immobile e dell'edificio e i dati catastali;
2. la mappa satellitare dell'edificio;
3. la classe energetica di appartenenza;
4. le emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera;
5. gli indicatori di prestazione energetica;



6. le caratteristiche dell'impianto termico;
7. i possibili interventi migliorativi dell'impianto termico dell'edificio;
8. il timbro e la firma del soggetto certificatore;
9. note.

Le informazioni riportate dall'attestato certificazione energetica sono utili perché, indicando il rendimento energetico dell'immobile, consapevolizzano gli utenti ad un minor consumo evitando così gli sprechi. Inoltre l'attestato certificazione energetica fornisce al futuro acquirente dell'immobile ulteriori e preziose informazioni circa l'effettivo valore di consumo dell'immobile che intende acquistare.

Ai fini della validità del documento, l'attestato certificazione energetica deve essere registrato presso il catasto energetico e timbrato per accettazione dal Comune di competenza.