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
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

Notariato 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.

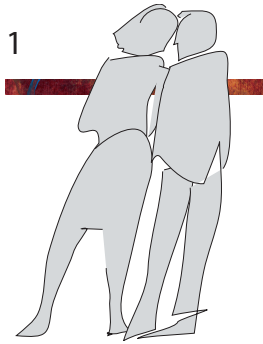
L'efficienza energetica della casa, in particolare, nella sua conduzione, climatizzazione, produzione di acqua calda, in generale nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'ambiente consentendo nel contempo un non trascurabile risparmio.
L'Europa prima e il legislatore nazionale poi, hanno dato 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.

*Maggio 2010*
**Edizione aggiornata a settembre 2014**





# **L'agibilità** di un immobile



## 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[1]. Per le modalità di rilascio del certificato di agibilità vedi Glossario.

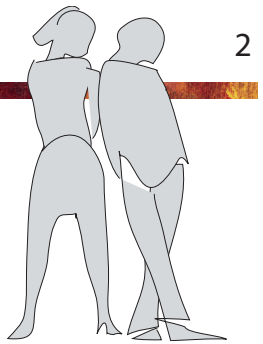
Poiché esso attesta anche le condizioni di **sicurezza** del fabbricato, il suo rilascio è subordinato alla presentazione al Comune:

- 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'A.S.L. sulla conformità alle norme igienico-sanitarie[2];
- **decorsi 60 giorni** nel caso non sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. e lo stesso sia stato sostituito da un'apposita autocertificazione[3] (possibile, peraltro, solo per interventi di edilizia residenziale).

* (G): vedi Glossario

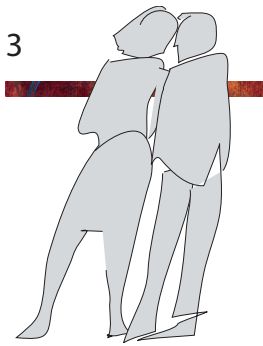




**La normativa attualmente in vigore contempla anche la figura della cosiddetta "agibilità parziale"**, riguardante cioè solo porzioni, funzionalmente autonome, di un determinato fabbricato, o solo alcuni edifici, nell'ambito di più vasti e articolati complessi immobiliari (i "condomini orizzontali" e i "super-condomini"). L'art. 25 c. 5bis del T.U. DPR 380/2001 prevede inoltre **una forma alternativa al certificato di agibilità**, ossia la **dichiarazione di conformità e agibilità** (rilasciata dal direttore lavori o da un professionista abilitato). La norma prevede pure che le regioni a statuto ordinario disciplinino con legge le modalità per l'attuazione della procedura alternativa di dichiarazione dell'agibilità e per i controlli; pertanto **si potrà ricorrere a questa figura solo nelle regioni che abbiano la disciplina di dettaglio** (in particolare in quelle che, con propria legge, abbiano regolamentato le modalità di redazione, formazione e rilascio della dichiarazione del direttore lavori o del professionista abilitato, le modalità di presentazione e, soprattutto, le modalità, le tipologie, i termini per i controlli da effettuarsi a cura dei comuni).

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.

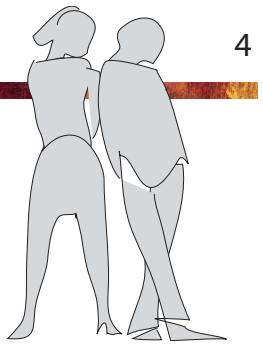
La funzione del certificato di agibilità non è quella di attestare la conformità dell'edificio al progetto approvato e quindi la sua regolarità edilizia; **al certificato di agibilità** deve riconoscersi la natura di **attestazione dell'idoneità dell'edificio – sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energico – 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 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"[4] dalle imprese installatrici (vedi capitolo Gli impianti e le dichiarazioni di conformità);
- se il fabbricato non è stato dotato dell'**attestato di prestazione energetica**[5] **(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.**

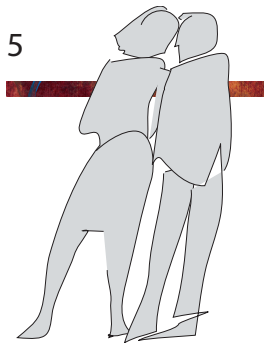






## Il certificato di agibilità e la commerciabilità dei fabbricati

**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**[6].
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[7]. Più precisamente qualora si sia formata la 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:

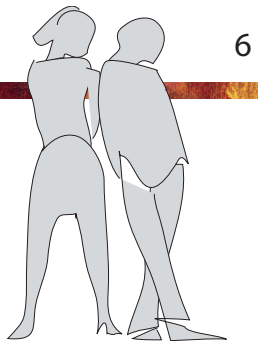
- **sul consenso da parte dell'acquirente** che potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità. L'agibilità è infatti condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato;
- **sulle condizioni di vendita**: la parte acquirente potrebbe essere disponibile ad acquistare 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 completarsi 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[8] (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.

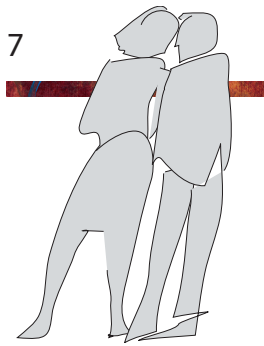
Come meglio precisato nella precedente **Guida "Garanzia Preliminare"** di questa Collana, **la stipula di un preliminare completo** e tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare – tra i quali **anche gli aspetti relativi alla presenza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

Pertanto:

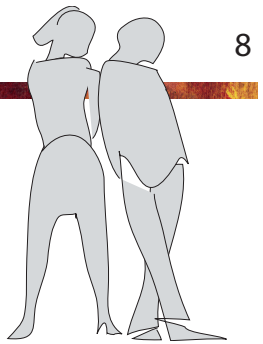
**a)** **se viene trasferito un fabbricato già dichiarato agibile** sarà opportuno che tale circostanza risulti, su dichiarazione del promittente venditore, anche dal contratto preliminare;

**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 **spetterà l'onere** – nel caso di cessione al grezzo o 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)[9].





# Gli **impianti** e le **dichiarazioni di conformità**

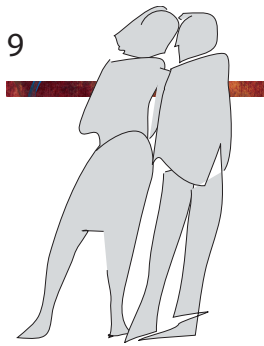
## Il DM 37/2008 e l'abrogazione delle disposizioni previgenti

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**[10], 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**[11] (G).



## La contrattazione immobiliare

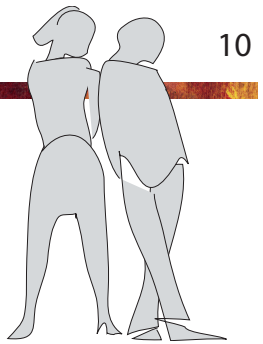
Il rilascio delle dichiarazioni di conformità – e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza – non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

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 presenti vizi**[12] 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 subìti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto[13].

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[14] e/o risarcimento del danno[15]);
- **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 subìti).





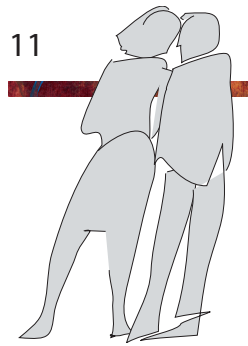


Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti **non incide sulla commerciabilità** dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque "non garantiti conformi", va rilevato che:

**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[16];

**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[17];

**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



**dichiarazione 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;

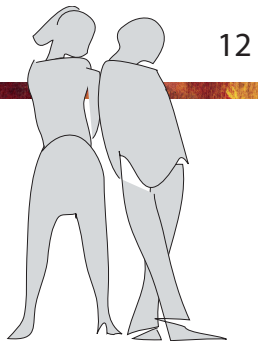
- l'acquirente potrà altrimenti **accettare l'acquisto** dell'immobile anche con impianti **non garantiti conformi**, assumendo a proprio carico l'onere (e il rischio) della verifica e di un eventuale loro adeguamento, tenendone ovviamente conto nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci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

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)[19].

## 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

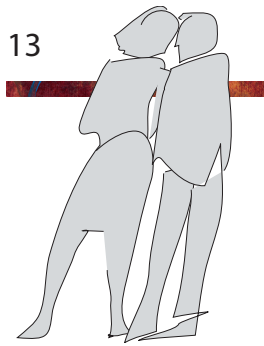
Il contratto di locazione, pur non avendo gli effetti della compravendita, comporta tuttavia il subentro di un soggetto a un altro nella detenzione di un bene (e quindi nell'utilizzo degli impianti). Appare quindi opportuna, anche nel caso della locazione, la regolamentazione della conformità degli impianti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

Si rammenta, inoltre, che anche il locatore deve garantire che l'immobile locato sia privo di vizi[20], è tenuto a risarcire i danni derivanti dagli eventuali vizi esistenti[21] 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)[22].

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[23], 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"* [24].

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.

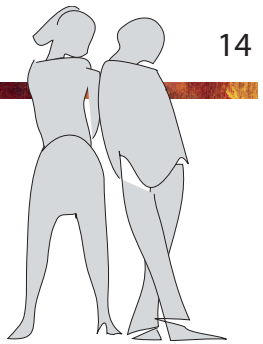
Si può tuttavia far derivare dal sistema normativo vigente **un principio: per l'utilizzo di un impianto** esso deve essere **conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento** (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990).

Si pensi, tra le altre, alla disposizione[25] 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.

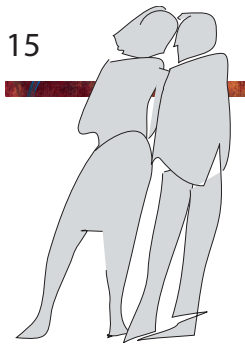
È consigliabile che nel regolamentare i rapporti tra le parti si abbia cura, nel caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di **disciplinare l'obbligo di procedere alla messa a norma degli impianti prima di un loro utilizzo**, prevedendo espressamente se tale obbligo:

- 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.



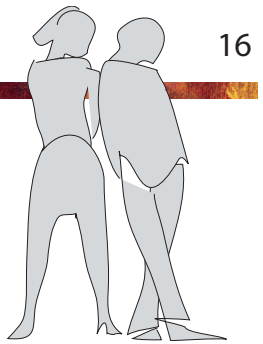






Tale regolamentazione appare particolarmente importante soprattutto nella fase di contrattazione preliminare.

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** degli immobili

## La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni

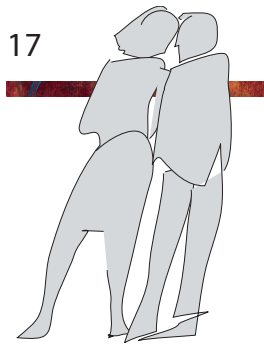
L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il **decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192** con il quale è stata data attuazione alla **direttiva comunitaria 2002/91/CE** relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia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

**La disciplina è stata in seguito modificata** dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, dal decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e dal **DL 4 giugno 2013 n. 63**, convertito con **Legge 3 agosto 2013 n. 90**, decreto quest'ultimo **con il quale è stata attuata** la nuova direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ossia **la direttiva 2010/31/UE**.

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 sono state approvate le **Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica**, successivamente modificate con **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 novembre 2012**.

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 2010/31/UE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma…"*[26].

Pertanto, **la disciplina** dettata dal d.lgs 192/2005 e dai successivi provvedimenti di modifica e integrazione **trova integrale applicazione:**

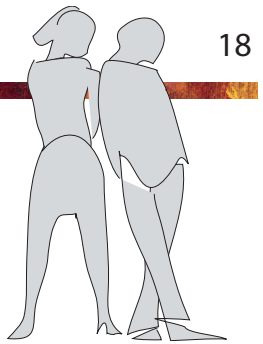


- **in tutte quelle regioni e/o province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative**;
- **in tutte quelle regioni e province autonome che** pur avendo legiferato in materia, abbiano recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente direttiva 2002/91/CE e **non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE**.
  **Nelle regioni e/o province autonome che invece hanno legiferato in materia**, recependo le prescrizioni della direttiva comunitaria del 2010, **si dovrà tener conto anche delle specifiche normative adottate, da coordinare ed eventualmente integrare con la disciplina "nazionale"** (fermo restando che anche in queste regioni si applicano le norme nazionali sulla validità formale degli atti traslativi e di locazione).

Diventa quindi **essenziale verificare se la regione e/o la provincia autonoma** dove è situato l'immobile da trasferire **abbia o meno legiferato in materia**.

**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 delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;
- sostenere la diversificazione energetica;
- promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico.





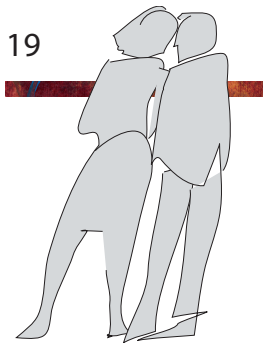


Alla **certificazione energetica** è stato riconosciuto un ruolo di primaria importanza per il conseguimento degli scopi che si prefigge la normativa.
La legge prevede due diversi **attestati** sulla certificazione energetica:

- **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 prestazione energetica** (G), chiamato a svolgere il ruolo di **strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente** sulla prestazione e il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti, **l'attestato di prestazione energetica deve** inoltre **contenere tutti i dati che consentano "*ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi*"** e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare **in base alla prestazione energetica**. L'attestato di prestazione energetica ha una validità di dieci anni (G).

**L'attestato di prestazione energetica si differenzia** dall'attestato 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 professionista abilitato** alla progettazione



o alla realizzazione dell'edificio "**non necessariamente estraneo alla proprietà** e quindi non necessariamente terzo", **l'attestato di prestazione 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"[27].

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 prestazione energetica**.

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

## 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);

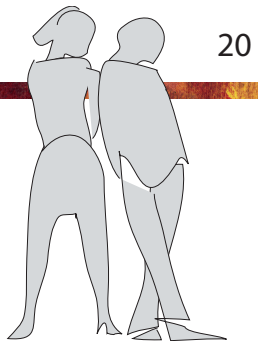
**b)** **gli edifici ristrutturati**: deve trattarsi, peraltro, di **"ristrutturazioni importanti"** ovvero, in base alla normativa vigente, di interventi edilizi, (di manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono; in particolare tali interventi consistono, a titolo esemplificativo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture;

**c)** **gli edifici "pubblici"**: ossia, a specifiche condizioni previste dalla vigente normativa, i seguenti edifici:
- *gli edifici adibiti ad uso pubblico*: edifici, non necessariamente di proprietà pubblica, nei quali si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di enti pubblici;
- *gli edifici di proprietà pubblica*: edifici di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici anche economici, occupati da questi soggetti.

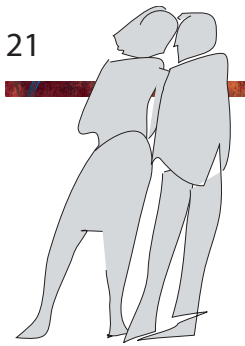
## Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione di trasferimento

Devono essere dotati della certificazione energetica, in occasione di un **trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione** i cosiddetti **"fabbricati esistenti"**: ossia tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione) che comportino un **consumo energetico** e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo; pertanto tutti i "fabbricati esistenti" che implicano un consumo energetico, devono essere dotati dell'*attestato di prestazione energetica* in occasione di un atto di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito ovvero di un nuovo contratto di locazione.









Dal riferimento "agli atti a titolo gratuito", consegue che l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica riguarda non solo la donazione o le liberalità donative, ma ogni altro negozio nel quale vi sia il trasferimento di un immobile a titolo gratuito.

**L'obbligo dell'attestato di prestazione energetica sorge anche nel caso di stipula di un contratto di locazione**. Peraltro deve trattarsi di una **nuova locazione**; non sorge pertanto se si è in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione.

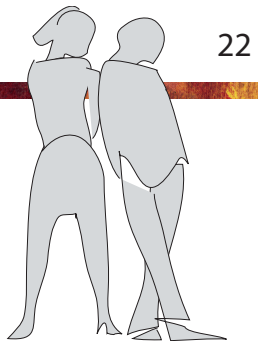
Il DL 63/2013 ha totalmente innovato la disciplina applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al preliminare. **Ora l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita**.

Infatti, in base alle norme attualmente in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime.

Nel caso di trasferimento e/o di locazione di edificio **prima della sua costruzione**, l'alienante e/o il locatore dovranno:

- fornire evidenza, in contratto, della futura prestazione energetica (classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e caratteristiche di rendimento energetico);
- produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.





La **certificazione energetica** degli **immobili**

## Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione

**Non tutti i fabbricati devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica**. Sono previsti molteplici casi di esclusione oggettiva (sulla base, cioè, delle caratteristiche del fabbricato). Questi i casi di esclusione:

**a)** **i fabbricati isolati** con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

**b)** **i fabbricati industriali e artigianali** quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

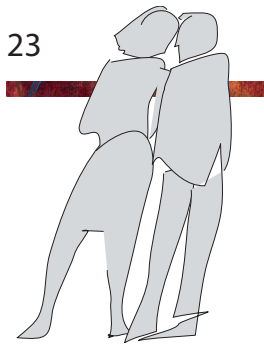
**c)** **i fabbricati agricoli** non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

**d)** **gli edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione**, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili);

**e)** **gli edifici nei quali non è necessario garantire un confort abitativo**; in sostanza, alla luce di questa disposizione, va escluso l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica per tutti quegli edifici destinati a ricovero di beni materiali o di animali (come i garage, i depositi, le cantine, espressamente contemplati, o come centrali termiche, locali contatori, legnaie, stalle);

**f)** **gli edifici adibiti a luoghi di culto** e allo svolgimento di attività religiose;





**g) i ruderi**, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;

**h) i fabbricati "al grezzo"** purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si tratta di:

- immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

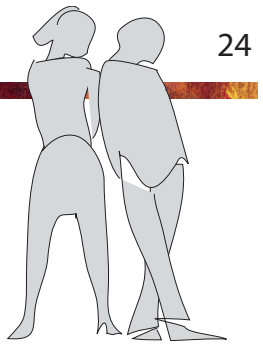
## L'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica

La normativa in vigore prevede l'**obbligo di allegare copia dell'attestato di prestazione energetica per i seguenti atti**:

- la compravendita;
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso;
- i nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, con esclusione di quelli che riguardano singole unità immobiliari.

Non è invece previsto l'obbligo per gli atti traslativi a titolo gratuito.





## L'obbligo di informativa

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione deve essere inserita **apposita clausola** con la quale **l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relative alla prestazione energetica degli edifici.**



## Le sanzioni

### Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione

In caso di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, la normativa vigente prevede le seguenti sanzioni,

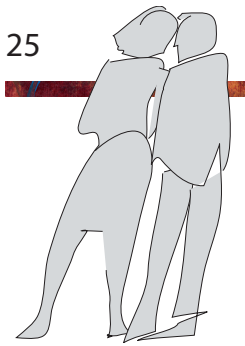
che si differenziano a seconda che la violazione riguardi:

- **edifici di nuova costruzione** e quelli sottoposti a **"ristrutturazioni importanti"**: il costruttore o il proprietario sono puniti con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di **vendita**: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore ad € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di **nuovo contratto di locazione**: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore ad € 1.800,00;
- **l'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio** di offerta **di vendita o locazione**: il responsabile dell'annuncio è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 500,00 e non superiore a € 3.000,00.

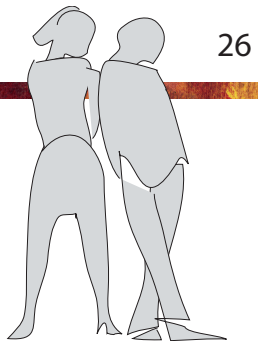
### Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione e di informativa

La violazione dell'obbligo di allegazione e dell'obbligo di informativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 a € 18.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà.





Nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari (per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione), la violazione dell'obbligo di informativa comporta una sanzione pecuniaria da € 1.000,00 a € 4.000,00.
Sono tenute al pagamento di queste sanzioni le parti del contratto, in solido e in misura uguale tra loro. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni. La sanzione è applicata dalla Guardia di Finanza ovvero, in sede di registrazione del contratto, dall'Agenzia delle Entrate.





# Glossario

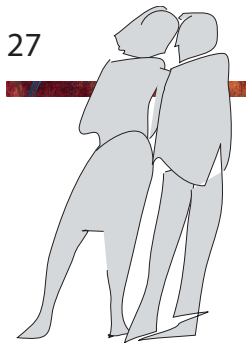


**Attestato di prestazione energetica**
Attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. In pratica questo documento consente ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica degli edifici e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base ad essa.
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 "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.

**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, invece, essere predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica. Infatti:

- il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di prestazione 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 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 prestazione 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**

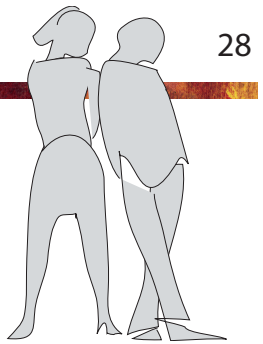
Attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato con riferimento ai seguenti interventi (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 alla 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 prestazione energetica (in caso di edifici di nuova costruzione o di edifici oggetto di ristrutturazione importante per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo l'8 ottobre 2005).







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 antisimiche**

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.

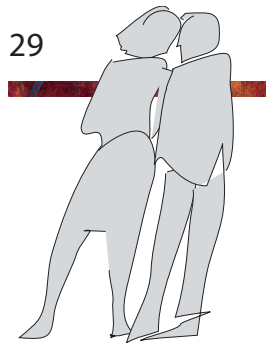
Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato dall'esibizione di un certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico della regione che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle vigenti norme antisismiche.

Per la mappa di pericolosità sismica del territorio italiano:
http://zonesismiche.mi.ingv.it/documenti/mappa_opcm3519.pdf.

**Certificatore - tecnico abilitato alla certificazione energetica**

Sono abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori:

- i tecnici abilitati (ovvero i tecnici che operano sia in qualità di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, sia come professionisti liberi o associati);
- gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che svolgono l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;
- gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, delle opere di ingegneria civile in generale e dell'impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n.99, o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN



ISO/IEC 17020, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;

- le società di servizi energetici (ESCO) che operano in conformità alle disposizioni di recepimento e attuazione della direttiva 2006/32/CE sull'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici del Parlamento europeo e del Consiglio, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico.

Possono considerarsi tecnici abilitati:

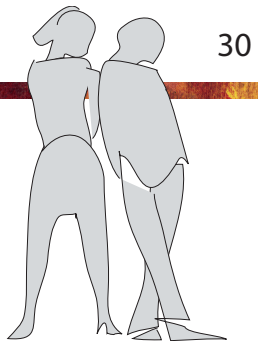
a) innanzitutto i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 3 art. 2 D.P.R. 75/2013 (ad esempio laurea in ingegneria e in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metalmeccanica, diploma di geometra, altro) che siano iscritti ai relativi Ordini e Collegi professionali, qualora esistenti, e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente;
b) i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 4 art. 2 D.P.R. 75/2013 e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici. In questo caso i soggetti sono tecnici abilitati esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti:

- a livello nazionale: da università, organismi ed enti di ricerca e da Consigli, Ordini e Collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico;
- a livello regionale: da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale autorizzati da regioni e province autonome.

Al fine di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, devono dichiarare l'assenza di conflitto di interessi, da intendersi come:

a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, il non coinvolgimento diretto o indiretto nella progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei relativi materiali e componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;
b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado. Qualora il tecnico abilitato sia dipendente di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico attivi nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza previsto dalla legge si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico di tali enti e organismi.







**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.

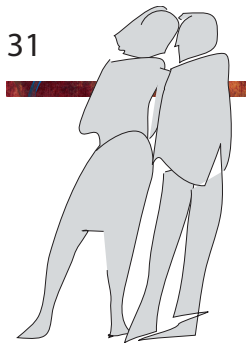
Ovviamente dovrà essere rilasciata una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti in dotazione dell'edificio (a meno che tutti gli impianti siano stati realizzati dalla medesima impresa abilitata che ha provveduto a rilasciare un'unica certificazione).

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.

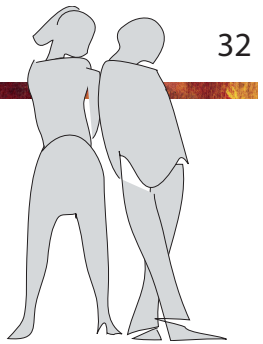


**Dichiarazione di rispondenza**
In alternativa alla dichiarazione di conformità, nel caso in cui questa non sia stata prodotta ovvero non sia più reperibile, la conformità degli impianti può essere attestata mediante la dichiarazione di rispondenza.
Tale dichiarazione è resa da un professionista iscritto 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).

**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.

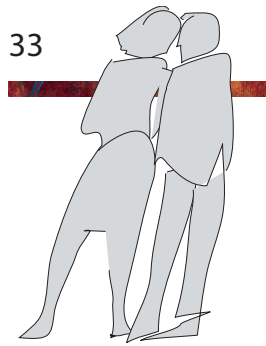






**Messa a norma degli impianti**
Le imprese abilitate (iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane) realizzano gli impianti a regola d'arte, in conformità alla normativa vigente, e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati 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 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.

**Validità dell'attestato di prestazione energetica**
Gli attestati di prestazione energetica hanno una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.
La validità massima dell'attestato di prestazione energetica di un edificio è peraltro subordinata al rispetto delle normative vigenti sulle operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento. Nel caso di mancato rispetto delle norme, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica; a tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.
Al fine di consentire il controllo sulla sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica (ossia il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento) la vigente normativa prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica. Il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica non determina l'immediata caducazione dell'attestato di prestazione energetica: la norma, infatti, dispone che lo stesso decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.



# Note

(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.
(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.
(27) In questo senso anche le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 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 l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".*

# Indirizzi utili

## Consiglio Nazionale del Notariato
Via Flaminia, 160
00196 Roma
www.notariato.it

## Adiconsum
Viale degli Ammiragli, 91
00136 Roma
www.adiconsum.it

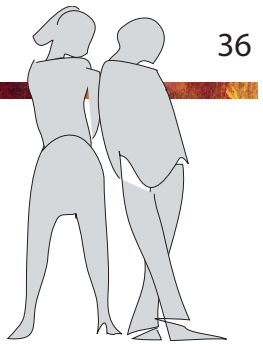
## Adoc
Via Chiana, 87
00198 Roma
www.adocnazionale.it

## Altroconsumo
Via Valassina, 22
20159 Milano
www.altroconsumo.it

## Assoutenti
Vicolo Orbitelli, 10
00186 Roma
www.assoutenti.it

## Casa del Consumatore
Via Bobbio, 6
20144 Milano
www.casadelconsumatore.it





## Cittadinanzattiva
Via Cereate, 6
00183 Roma
www.cittadinanzattiva.it

## Confconsumatori
Via Mazzini, 43
43121 Parma
www.confconsumatori.it

## Federconsumatori
Via Palestro, 11
00185 Roma
www.federconsumatori.it

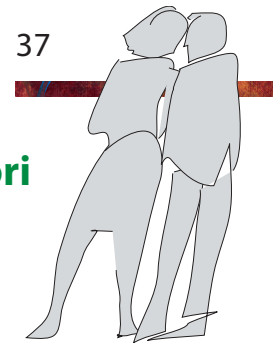
## Lega Consumatori
Via delle Orchidee, 4/a
20147 Milano
www.legaconsumatori.it

## Movimento Consumatori
Via Piemonte, 39/a
00187 Roma
www.movimentoconsumatori.it

## Movimento Difesa del Cittadino
Via Carlo Felice, 103
00185 Roma
www.difesadelcittadino.it

## Unione Nazionale Consumatori
Via Duilio, 13
00192 Roma
www.consumatori.it





# Indice

L’agibilità di un immobile
2

Gli impianti e le dichiarazioni di conformità
9

La certificazione energetica degli immobili
17

Glossario
27

Note
34

Progetto grafico e impaginazione
**Aton - Roma**

Aggiornato a settembre 2014