



**REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO AMBIENTE**

CIRCOLARE

Genova, li 17 giugno 2009
Prot. n. PG/2009/93118
Class. G13-14-2/1

Oggetto: certificazione energetica degli edifici.

Si ritiene opportuno divulgare alcune precisazioni in relazione all'obbligatorietà della certificazione energetica degli edifici, considerato che il tema è oggetto di dibattito e che sulla stampa e sulle emittenti televisive locali non sempre le informazioni date appaiono uniformi tra loro e congruenti con quanto disposto dalla normativa.

La Comunità europea ha ritenuto necessario intervenire legislativamente, tramite la Direttiva n. 2002/91/CE del 16-12-2002 relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sulla riduzione dei consumi energetici degli stati membri, in quanto i dati circa tali consumi dimostravano il rilevante peso della problematica.

La sopracitata direttiva 2002/91/CE introduce il cosiddetto "attestato di rendimento energetico" quale strumento di misurazione del rendimento energetico degli edifici e dispone, in particolare, che "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 questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi".

L'attestato di certificazione energetica degli edifici è diventato quindi uno strumento importante ed efficace per favorire la riduzione dei consumi energetici, in quanto oltre a comprendere i dati di riferimento che consentono ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico dell'edificio, è corredato di raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico in termini di costi-benefici. E' bene infatti ricordare che, per quanto riguarda la nostra regione, come emerge dai dati rilevati, gli edifici (residenziale più terziario) concorrono per circa il 40% ai complessivi consumi di energia finale della Liguria.

Obiettivo della certificazione energetica degli edifici è inoltre quello di migliorare la trasparenza del mercato immobiliare, fornendo agli acquirenti ed ai locatari di immobili un'informazione oggettiva e trasparente delle caratteristiche e delle spese energetiche dell'immobile. Informare e rendere coscienti i proprietari del costo energetico legato alla conduzione del proprio "sistema edilizio" può incoraggiare interventi migliorativi dell'efficienza energetica della propria abitazione. Per altro sono anche previsti incentivi e sgravi fiscali che dovrebbero favorire il processo di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Il legislatore nazionale ha dato attuazione al dettato comunitario con il d.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", come integrato e corretto dal d.Lgs 311/06 e successivamente modificato dal d.L. 112/08 e relativa legge di conversione (Legge 133/08).

La Regione Liguria, con la legge regionale 22/2007, recante "Norme in materia di energia", in attuazione della direttiva n. 2002/91/CE e delle disposizioni nazionali, dispone che ogni edificio, salvo quelli esclusi in base al regolamento regionale n.1/2009, deve essere nel tempo dotato di attestato di certificazione energetica.

L'obbligo riguarda gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti di superficie utile superiore a mille metri quadrati oggetto di ristrutturazione edilizia integrale.

Negli altri casi l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio all'atto della compravendita o della locazione a partire dall' **8 maggio 2008** per gli edifici superiori a mille metri quadrati, dall' **8 novembre 2008** per gli edifici fino a mille metri quadrati e dall'**8 maggio 2009** per le singole unità immobiliari.

La questione oggetto di dibattito riguarda la valenza dell'obbligo di dotazione dell'attestato previsto dalle norme, sia quella nazionale che quella regionale .

Il d.Lgs 192/05 stabiliva la nullità dei contratti di vendita o di locazione in caso di mancata allegazione agli stessi dell'attestato di certificazione energetica.

Il successivo il d.l. n.112/08, convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133, ha abrogato l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso e quello di consegna e/o messa a disposizione dell'attestato di certificazione energetica a favore del conduttore in caso di locazione.

In linea con quanto disposto dal legislatore nazionale, anche nella normativa regionale, a seguito di quanto disposto dall'art.3 della l.r. 24 novembre 2008, n. 42, non sono più previsti gli obblighi di allegazione cui sopra.

L'abrogazione in oggetto, sia per la norma nazionale che per quella regionale, comporta solo l'obbligo di allegazione (obbligo che nella iniziale stesura della norma nazionale e regionale era sanzionato con la nullità dell'atto).

Nessuna modifica è stata invece apportata alle disposizioni che prevedono l'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

La mancata consegna della certificazione, quindi, anche se non può rendere invalido l'atto di trasferimento, può essere fonte di responsabilità del venditore verso l'acquirente, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO
Dott.sa Gabriella Minervini

