

**Immobili**  
**ECO-RISPARMIO**

**Da sabato. Sono in vigore le Linee guida che estendono l'«Ace» a tutto il territorio**

**I criteri. Complesse le analisi di rendimento per inserire l'edificio in una delle classi**

# Bollino «verde» con inciampi

## Certificato energetico obbligatorio per i rogiti, ma è caos nelle regioni

PAGINA A CURA DI  
**Giovanni Tucci**  
**Silvio Rezzonico**

Da Aosta a Agrigento, da Belluno a Cagliari: dal 25 luglio tutti i cittadini italiani che vendono casa dovranno incaricare un tecnico abilitato a predisporre la certificazione energetica dell'appartamento secondo le Linee guida approvate con decreto dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009. L'entrata in vigore del Dm, infatti, fa scattare l'obbligo della "pagella verde" secondo analisi del rendimento energetico dell'edificio (non solo invernale ma anche estivo) piuttosto dettagliate, ben più complesse di quelle finora utilizzate.

Non basta. Oltre i casi di compravendita, l'attestato di certificazione è indispensabile anche per nuove costruzioni, ristrutturazioni totali, richiesta di detrazione del 55% sul risparmio energetico, sottoscrizione da parte del condominio di un contratto di servizio energia.

Solo nelle poche Regioni dove è stato completato prima il processo normativo per attivare la certificazione energetica sul territorio (Lombardia, Liguria, Emilia Romagna e provincia autonoma di Bolzano) le cose, per il momento, continueranno a procedere come nel

passato. L'effetto prevedibile di questa repentina applicazione di regole sul territorio nazionale sarà il caos che si scatenerà da sabato prossimo, prima di tutto perché gli stessi tecnici abilitati nelle aree del Paese prive di normativa propria dovranno aggiornarsi a spron battuto sul contenuto delle Linee guida e dovranno poter fruire di software aggiornati e avallati dagli enti tecnici nazionali. A tacere, poi,

### I PUNTI DI CRISI

**Addetti ai lavori non ancora pronti e Italia spaccata a metà: in alcune aree l'atto si allega ai rogiti e in altre no**

dei dubbi su quali siano effettivamente i professionisti abilitati (si vedano i servizi in pagina). In secondo luogo perché si creano disparità di trattamento tra cittadini in ordine all'allegazione o meno del certificato ai rogiti (si veda la scheda a destra).

«Le Linee guida fanno testo per tutti gli italiani - spiega Roberto Moneta, dello Sviluppo economico -, anche nelle regioni che sono a metà del guado nell'iter normativo (per esempio Piemonte, pro-

vincia di Trento, Toscana, Umbria e in Valle d'Aosta ndr) e che avevano in gestazione la normativa tecnica sul rendimento energetico degli edifici. Tutto ciò, almeno, finché le Regioni stesse non vogliono varare norme autonome: come possono, ma non devono necessariamente fare. Norme che non siano però in conflitto con i principi fondamentali delle Linee guida, che competono allo Stato».

Tutte le Regioni (comprese quelle che hanno delle norme, che dovranno perciò essere adeguate) devono conformarsi ad alcuni principi base a cui non si potrà fare eccezione. Per la maggior parte di essi non dovrebbero esserci grandi problemi: vi si afferma, per esempio, che devono essere uniche le norme tecniche di riferimento; uniformi anche i requisiti professionali e i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza dei certificatori; è ribadita la validità decennale del certificato; si spiegano le prescrizioni relative all'aggiornamento dell'attestato a ogni intervento che migliori la prestazione energetica dell'edificio o a ogni controllo che accerti il degrado della prestazione stessa.

Dove invece si incontra un "inciampo" è quando si fa cenno

### DURATA E DECADENZA

## Una pagella che vale per 10 anni

La durata della certificazione energetica (Ace) resta di 10 anni, ma sono introdotte delle eccezioni. Essa scade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui non siano state rispettate le operazioni di controllo dell'efficienza energetica degli impianti - secondo le scadenze previste dalle norme - da parte del proprietario, dell'inquilino, dell'amministratore condominiale o del terzo responsabile dell'impianto calore. I risultati dei controlli vanno annotati sull'apposito libretto d'impianto (apparecchi fino a 35 kW) o caldaia (sopra i 35 kW). Va poi annotato in caso di opere che portino risparmio energetico. Viceversa l'attestato serba il suo valore se vengono emanate norme che mutino le prestazioni energetiche o introducano nei parametri altri servizi, come l'illuminazione o il condizionamento.

all'unicità delle "metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici, compresi i metodi semplificati finalizzati a minimizzare gli oneri a carico dei cittadini". Infatti le Regioni che hanno delegato hanno in qualche caso diversificato gli standard energetici degli edifici, e così stavano facendo alcune di quelle che stanno predisponendo le norme. Inoltre le Linee guida introducono nella certificazione anche gli standard minimi per il condizionamento estivo, tralasciati, per esempio, in Lombardia. Eventuali dissensi Stato-Regioni, tuttavia, potranno essere armonizzati nel Tavolo di confronto e coordinamento previsto dalle stesse Linee guida, la cui composizione e le cui modalità operative saranno definite da un futuro decreto interministeriale.

«C'è da attendersi - continua Moneta - che alcune Regioni scelgano di non varare norme tecniche locali sulla certificazione, limitandosi a recepire nel loro ordinamento le Linee guida nazionali, magari stabilendo solo alcune eccezioni e adattamenti alle loro scelte e alla loro situazione geografica». Pare che Veneto e Toscana stiano orientandosi in questa direzione e forse Marche, Umbria, Calabria e Campania ne seguiranno l'esempio.

### Il cambio di rotta

Le novità delle linee guida per la certificazione energetica in sintesi

**3 Rogiti.** La certificazione va allegata al rogito in Lombardia, Piemonte, Toscana, Emilia e Valle d'Aosta e nelle prime tre Regioni esistono sanzioni amministrative in mancanza. Va fatta comunque altrove dal venditore, ma mancano sanzioni e resta possibile evitarla se si dichiara che l'edificio è in classe energetica G (la peggiore)

**4 Limiti alle Regioni.** Quelle che non hanno ancora definito tutte le regole, dovranno conformarsi ad alcuni principi-base previsti dal decreto, avendo per il resto un certo grado di autonomia. Quelle che hanno già la certificazione, dovranno armonizzare alle Linee guida le loro norme, soprattutto quelle riguardanti il calcolo dei rendimenti termici

**5 Classi di efficienza energetica.** Sono otto diverse, dalla A+ scendendo fino alla G. Le regioni potranno moltiplicarle, ma con criteri di confrontabilità a livello nazionale tra immobili

**6 Calcoli di rendimento.** Sono possibili metodi semplificati, basati su particolari software, ma solo per gli edifici residenziali

**7 Condizionamento estivo.** Nella certificazione compaiono anche la capacità raffrescante delle strutture (pareti, pavimenti, tetti e infissi), con una classificazione particolare (dalla categoria I alla VI)

**8 Certificatori abilitati.** Sono in sostanza gli stessi che sono stati in passato coinvolti nella richiesta per la detrazione del 55% sul risparmio energetico. In Lombardia, Liguria, Emilia e Alto Adige esistono elenchi appositi e corsi di formazione

**9 Qualificazione energetica.** Nelle nuove costruzioni il relativo attestato è compilato dal progettista e verificato dal direttore dei lavori, ed è obbligatorio, per gli stabili esistenti entra in campo solo il certificatore. L'attestato perde il ruolo di sostituto della certificazione energetica nelle compravendite e può essere sostituito da una diagnosi energetica

**10 Decadenza della certificazione.** Dura dieci anni. Scade anticipatamente se non si eseguono i controlli sul rendimento e la manutenzione degli impianti. Va rifatta in caso di importanti lavori di risparmio energetico

**2 Quando è necessaria.** In caso di compravendite (anche di singole unità immobiliari), nuove costruzioni, ristrutturazioni totali, sostituzioni di impianti termici, richiesta della detrazione fiscale del 55%, firma di un "contratto di servizio energia" da parte del condominio

**1 L'estensione a tutta Italia.** Dal 25 di luglio valgono le disposizioni e i moduli del Decreto dello Sviluppo 26 giugno 2009, tranne che nelle regioni che hanno dettato regole proprie (Lombardia, Liguria, Emilia Romagna e provincia autonoma di Bolzano)



Fonte: elaborazione ufficio studi Confappi-Federamministratori

**Segle duplicate.** Il documento utilizzato per il 55% ha lo stesso nome di quello varato con il decreto dello Sviluppo

## La qualificazione non va confusa

Dal prossimo fine settimana cittadini e tecnici alle prese con una compravendita immobiliare dovranno anche districarsi tre sigle a forte rischio di confusione. Le Linee guida, infatti, oltre varare l'obbligo di attestato di certificazione energetica (Ace) prevedono anche l'attestato di qualificazione energetica (Aqe), ovvero il documento, redatto dal tecnico incaricato dal committente, preparatorio rispetto al rilascio dell'attestato di certificazione energetica (Ace).

Per districarsi nel labirinto delle similitudini, però, va sottolineato che proprio con le Linee guida l'Aqe assume il suo originario ruolo, assegnatogli dal decreto legislativo 152/2005, abbandonando la precedente e impropria funzione "sostitutiva" dell'Ace nelle regioni prive di leggi ad hoc: il tutto come previsto da

una norma provvisoria (comma 1 bis, articolo 1 Dlgs 31/2006) fino, appunto, al varo delle Linee guida nazionali.

Diventata obbligatoria la certificazione energetica, dunque, nelle regioni in cui non era ancora prevista si è fatto riferimento all'attestato di qualificazione. E poiché l'unico modulo disponibile era quello previsto, a soli fini fiscali, per accedere alla detrazione del 55% l'attestato sostitutivo è diventato, di fatto, quello.

Ora le Linee guida rimettono un po' di ordine, anche se non sa-

### LA NUOVA FUNZIONE

L'attestato è ora un atto preparatorio rispetto a quello poi predisposto dalle amministrazioni pubbliche decentrate

rà facile non incorrere in errore almeno in prima battuta: da sabato prossimo conta solo la certificazione energetica e l'attestato di qualificazione energetica "vero" diventa quello allegato alle Linee guida, mentre quello - con lo stesso nome - valido per il 55%, teoricamente dovrebbe sparire.

Staremo a vedere se sarà davvero così, anche perché l'Enea, ai fini della richiesta della detrazione del 55% e al comprensibile scopo di gestire le pratiche con metodo standardizzato, fino a ieri continuava a richiedere l'attestato di qualificazione allegato al regolamento per la detrazione del 55% anche per gli interventi edilizi attuati in regioni che la certificazione energetica l'avevano già varata.

Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni totali, l'Aqe è redatto dal progettista dell'im-

mobile o delle opere di ristrutturazione e "assentito" dal direttore dei lavori, che ne verifica la congruità con le opere eseguite. Il documento è obbligatorio e le Linee guida fanno espressa eccezione al principio di "terziarietà" affermando che il tecnico abilitato non deve essere "necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio". Novità, questa, non da poco.

L'addetto alla certificazione, dunque, non può che recepire quanto già predisposto da questi due professionisti, salvo riscontrare delle peccche. «Così fatto, l'attestato di qualificazione è, in buona sostanza, l'unico documento che conta - spiega Franco Soma, tecnico di Edilclima, azienda leader nel settore - La Regione, nel rilasciare la certificazione energetica, non fa caratterizzare i contenuti della qualificazione, a patto naturalmente che non ne individui mancanze. Questa nuova procedura, in real-

tà, toglie potere agli stessi certificatori, che possono trasformarsi in semplici passa-carte nel caso in cui l'edificio sia di nuova costruzione oppure abbia subito radicali opere volte al risparmio energetico. Ciò ha una sua logica: chi meglio dei professionisti addetti a eseguire il lavoro conosce quel che è stato fatto?».

Viceversa per gli edifici esistenti l'attestato di qualificazione è facoltativo, ma resta un documento volto a semplificare e accelerare il processo di rilascio della certificazione energetica.

Al posto dell'attestato di qualificazione, infine, è ora possibile presentare una diagnosi energetica dell'edificio, cioè un'analisi non solo delle sue attuali prestazioni ma anche degli interventi attuabili per migliorarle, con il calcolo costi/benefici di ciascuno. Ovviamente questa è la soluzione da caldeggiare nel caso in cui si intendano eseguire opere che riqualifichino l'immobile.

### VIE DI FUGA

**Quando la certificazione non è un obbligo**  
Una novità non da poco sta nel fatto che nel caso di compravendite, anche di singole unità immobiliari fino a mille mq di superficie, non occorrerà più eseguire la certificazione se il proprietario dichiara che l'edificio è in classe G (la meno efficiente) e che i costi della gestione energetica sono molto alti. Bisognerà solo che il proprietario trasmetta la dichiarazione alla Regione o Provincia autonoma. È prevedibile che questa prassi venga seguita in moltissimi casi, anche quando la casa meriterebbe una classe più virtuosa, per evitare la spesa del tecnico al momento del rogito. Solo se l'immobile produce affettivamente risparmio energetico perché si è investito in questo senso, la certificazione diventa attraente anche per il venditore: l'alta classe energetica incrementerà l'appetibilità della casa sul mercato e quindi il suo valore. Va detto, però, che questo tipo di sensibilità verso il risparmio energetico futuro deve ancora affermarsi tra chi acquista casa. Ad essere discriminati sono proprio i cittadini che hanno un immobile in una regione dove la certificazione è già partita, in cui non si applicano le Linee guida, che sono costretti a predisporre l'Ace anche se vendono un quasi-rudere senza riscaldamento, destinato ad essere demolito e ricostruito dall'acquirente (cosa piuttosto assurda). Ma c'è un altro motivo, ancor più forte, di discriminazione. L'obbligo della certificazione allegata al rogito è attivo, in qualche caso con sanzioni, solo in alcune regioni (Emilia, Lombardia, Piemonte, Toscana e Valle d'Aosta) e solo in esse i notaï possono rifiutarsi di rogitare. Nelle altre il notaï attento senz'altro lo ricorderà a venditore e acquirente, ma concluderà il rogito ugualmente. Mancando ogni sanzione, il venditore potrà sfuggire l'obbligo. Le Linee guida chiariscono poi che non hanno bisogno di certificazione box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, salvo le per loro parti che siano trasformati in uffici, e purché siano scorponabili da altri locali certificabili agli effetti dell'isolamento termico. Una certificazione semplificata è riservata agli immobili privi di riscaldamento, condizionamento e/o acqua calda.

Infine, nel caso di usi promiscui (per esempio ufficio-abitazione), la certificazione valida è quella in base all'uso prevalente (si fa infatti riferimento ai mq per le abitazioni e ai metri cubi per gli usi diversi).

### ANALISI

## L'obbligo Ue è legge nei primi commi e sparisce negli ultimi

di **Angelo Busani**

La tematica della certificazione energetica degli edifici è un ottimo banco di prova per verificare quanto il federalismo, se gestito male, possa comportare più costi che benefici o, comunque, una massa di problemi inutili. Si iniziò con una legge statale (Dlgs 192/2005) che vietava i rogiti di qualsiasi edificio (salvo sporadiche eccezioni) in mancanza del certificato energetico e se questo non fosse stato allegato al contratto. Le Regioni più "attiviste" recepirono la legge statale e variamente riempirono gli spazi di autonomia da essa lasciati.

Il legislatore nazionale fece però dietrofront con il DL 112/2008 e, pur mantenendo l'obbligo di "dotare" il fabbricato di certificato energetico, ne abolì l'obbligo di allegazione alle compravendite, lasciando l'interrogativo se quest'obbligo sia o meno derogabile e, in caso negativo, quale sia la sanzione per il contratto che ne sia privo.

Al nuovo intervento del legislatore statale sono poi seguite altre leggi regionali, talvolta adeguate alla legge statale, talvolta con previsioni più aspre (come in Lombardia, dove c'è l'obbligo di allegazione del certificato al rogito con sanzione pecuniaria in caso di omissione).

La telenovela energetica ha avuto, infine, un'ultima puntata livello statale, con l'emanazione delle Linee guida (Dm 26 giugno 2009), nelle quali ha fatto capolino un ulteriore svincolo della contrattazione rispetto alle "pagelle verdi", per effetto della previsione secondo la quale «basta» una dichiarazione di fatiscenza dell'edificio sotto il profilo del risparmio energetico per disattivare l'obbligo di dotazione del fabbricato con l'Ace; previsione che, "inflata" in un breve comma nell'ambito di un testo di sterminata lunghezza e complessità, si potrebbe anche interpretare come il definitivo disimpegno dello Stato, dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione, rispetto alle prescrizioni Ue.

Il susseguirsi di tutte queste norme genera almeno i seguenti problemi, a oggi irrisolti:

- quanto sia legittimo per una legge regionale prescrivere comportamenti vincolanti nell'attività contrattuale dei cittadini (materia che pareva di esclusiva competenza statale);
- quanto sia legittimo per una legge regionale prevedere sanzioni per comportamenti contrattuali difformi da quelli prescritti;
- quanto siano applicabili queste sanzioni all'attività contrattuale svolta - anche se con riferimento a immobili della regione - in regioni diverse da

quella che dispone le sanzioni da soggetti non "appartenenti" alla regione "attivista";

d) chi siano i soggetti sanzionabili (il solo venditore? O, per concorso, anche gli altri partecipanti al contratto, professionisti compresi?);

e) quali siano le conseguenze sull'efficienza "civiltistica" del contratto stipulato in dispregio della legge regionale;

f) quali siano le conseguenze disciplinari per il notaï che permetta la stipula di un contratto non in linea con la legge regionale;

g) se la volontà dei contraenti di stipulare violando la legge regionale legittimi il rifiuto del notaï (obbligato a non prestare l'attività nei casi vietati dalla legge);

h) se l'obbligo di «dotazione» con l'Ace sia derogabile per la vendita dei fabbricati nelle regioni non "attiviste".

Su quest'ultimo punto, che è quello sottoposto al banco di prova della quotidiana contrattazione immobiliare, la prassi evidenzia come sia stata ormai decisamente imboccata la solita italiana strada: la legge formalmente c'è, cosicché gli obblighi Ue appaiono adempiti, ma si è subito trovato il modo di non renderla applicabile.

Con la conseguenza che chi opera nelle regioni "virtuose" ha costi più elevati e procedure più macchinose rispetto a chi opera nelle regioni che si sono adeguate sulla legge statale e nelle quali la certificazione energetica resta relegata ai fabbricati di nuova costruzione oppure oggetto degli interventi di recupero più consistenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sul Sole 24 Ore del 1° giugno si segnalava il rischio di caos nelle compravendite immobiliari a partire dal 1° luglio. Da allora, infatti, è scattato l'obbligo di «dotare» di pagella energetica gli edifici compravenduti. Senza chiarire, però, che cosa significasse «dotare», a chi fa carico l'obbligo e che succede se l'obbligo viene derogato. Dubbi che, nonostante le Linee guida, non sono tutti risolti

**L'identikit.** Platea molto ampia

## Professionisti con incertezze

Chiarita la certificazione energetica, restano i dubbi sui certificatori. Qual è il loro identikit? Contro l'immediata applicabilità dell'Ace in tutta Italia possono a ragione essere sollevate delle obiezioni. Per esempio, quella che non è ancora stata emanata il decreto del presidente della Repubblica che dovrebbe dettare i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza dei soggetti che devono predisporre la "pagella verde" degli edifici (atteso per ottobre 2009) e che, per esempio, in Lazio, in Campania, in Veneto o in Sicilia (per citare solo alcune regioni) mancano anche norme locali che dettino gli stessi requisiti.

Quindi, che cosa accade senza certificatori abilitati? Un rimedio al vuoto legislativo, tuttavia, è contenuto nel Dlgs 15/2008 sull'efficienza energetica in edilizia, che traccia già i profili professionali dei tecnici che possono, nell'attesa del futuro Dpr, eseguire la certificazione. Nei fatti, essi coincidono quasi esattamente con i tecnici che hanno presentato le pratiche per la detrazione del 55% sul risparmio energetico. Nelle Regioni che hanno legiferato, infatti, gli elenchi sono già stati varati. Nelle altre si tratta dei soggetti in possesso di una laurea in ingegneria, architettura, scienze agrarie, scienze forestali, dei diplomi di perito edile, perito industriale meccanico e/o termotecnico, geometra, perito agrario, agrotecnico o agrotecnico laureato.

Devono essere iscritti ai relativi albi e collegi professionali, e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e/o impianti nell'ambito delle competenze loro attribuite per legge. Semplificando, ciò significa per esempio che un perito agrario non sarà certificato e abilitato per un edificio situato in centro città e che anche una geometra, se non specializzato in termotecnica, avrà bisogno di lavorare in tandem con un altro professionista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA