

La certificazione energetica degli edifici

E' ormai a tutti noto il tentativo, sempre più diffuso nel mondo, di contrarre il più possibile i consumi di energia al fine ridurre le emissioni dannose all'ambiente. Tra i consumi interessati figurano non solo quelli delle autovetture e delle fabbriche, ma anche quelli finalizzati al funzionamento degli impianti casalinghi o comunque installati negli immobili, anche di piccole dimensioni.

E' per questo che il nostro Paese ha recepito nel 2005, con il D. Lgs. 192/05 modificato con il D. Lgs. 311/06, una Direttiva Europea che impone a tutti i proprietari di immobili di dotare le loro proprietà di un documento che attesti il rendimento energetico del bene, la sua maggiore o minore capacità, cioè, di conservare la temperatura in esso raggiunta al fine di evitare dispersioni che richiederebbero ulteriore energia per assicurare il mantenimento del benessere climatico al suo interno.

Tale documento si chiama, nella sua ultima versione frutto di una entrata in vigore progressiva della normativa in oggetto, ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA. In esso devono essere riportati tutti i dati dell'immobile, relativi, ad esempio, alla proprietà, alle autorizzazioni per la costruzione, agli impianti in esso installati, alla tipologia di costruzione, e deve chiaramente essere indicata la Classe Energetica Globale dell'unità.

I Decreti attuativi hanno individuato 8 Classi, a partire dalla migliore, la Classe A+, caratterizzata dal minor fabbisogno di energia per il funzionamento dei vari impianti installati, per arrivare alla peggiore, la Classe G, caratterizzata prevalentemente dagli edifici più vecchi, realizzati con materiali che non erano per forza di cose progettati per consumare meno energia.

L'attestato in oggetto deve essere compilato da un tecnico abilitato ai sensi del D. Lgs. 115/2008, che affida tale competenza alle figure professionali che possono progettare edifici ed impianti (ad esempio ingegneri ed architetti), con la precisazione che il compilatore non deve in alcun modo coincidere col progettista dell'immobile interessato, e dev'essere assolutamente indipendente ed imparziale.

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati del detto certificato al momento della vendita ed in tale occasione, pertanto, vi è l'obbligo per il costruttore di effettuarne la relativa consegna nelle mani della parte acquirente. L'inadempimento di tale obbligo è sanzionabile con una multa a carico della società venditrice. Per "edificio di nuova costruzione" ai sensi della normativa in oggetto, si intende quello costruito in base a permesso di costruire richiesto o D.I.A. depositata a partire dall'8 Ottobre 2005.

Per tutti gli altri edifici, a partire dallo scorso 1 Luglio, sussiste ugualmente l'obbligo di dotazione a carico del venditore, ma, a differenza degli edifici di nuova costruzione, tale obbligo è derogabile dalle parti, le quali possono prevedere l'esonero per il venditore da tale incombenza e l'assunzione della stessa da parte dell'acquirente. Ciò può verificarsi, per esempio, se quest'ultimo deve provvedere ad una radicale ristrutturazione della casa, tale da incidere sul rendimento energetico della stessa, con la conseguenza che sarebbe davvero inutile richiedere al venditore la produzione di un documento che comunque perderebbe di efficacia dopo poco tempo.

Su quest'ultimo punto, tuttavia, la normativa è davvero lacunosa e ha portato molti dei primi commentatori alla conclusione che la derogabilità ora affermata non vale per sempre. Qualora, infatti, in un rogito si sia previsto che l'onere della redazione dell'attestato in questione gravi sulla parte acquirente, quest'ultima, qualora, nei tempi successivi all'atto, non vi provveda e decida di rivendere l'immobile, non potrebbe giovare della stessa facoltà. In altre parole, il bonus della deroga vale solo per il primo venditore e non per i successivi, poiché il primo trasferimento dell'immobile dopo l'entrata in vigore della normativa fa entrare il bene nell'orbita della stessa e da tale momento sorge l'obbligo di redazione del certificato in oggetto, che dev'essere comunque assolto, anche se non necessariamente in un momento anteriore al primo trasferimento.

Fatta sola eccezione per l'ipotesi di immobile di nuova costruzione (per il quale, come detto, è prevista una multa), la legge non prevede sanzioni per il mancato rispetto della normativa, ma sembra ormai certo che il certificato in oggetto fa parte dei documenti che, ai sensi del codice civile, devono essere consegnati all'acquirente o comunque regolati nel rogito.

La normativa in oggetto è finalizzata a dare una informativa all'acquirente sulle caratteristiche costruttive della casa che sta comprando e a diffondere sempre più una cultura sensibile alle peculiarità "energetiche" di ciascuna abitazione, al fine di creare nuovi livelli qualitativi rilevanti nelle contrattazioni immobiliari. Per questo sono esclusi dalla normativa in oggetto gli immobili scarsamente "sensibili" in relazione alle esposte finalità e, cioè, gli immobili privi di impianti, i box, le cantine, i fabbricati allo stato grezzo e i manufatti di superficie inferiore a 50 mq.