

## Cosa è la certificazione energetica?

Autore: Katuscia Di Stefano

Lunedì 12 Ottobre 2009 12:11 - Ultima modifica Venerdì 06 Novembre 2009

---

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato è un documento ufficiale prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. La sua utilità al momento ha due scopi di utilizzo principali:

- per il rogito: L'attestato di Certificazione energetica è indispensabile per tutti gli atti notarili di compravendita di ogni singolo immobile dal 1° luglio 2009.
- per l'accesso alle detrazioni del 55% sul reddito IRPEF: l'attestato energetico fa parte della documentazione necessaria all'ottenimento degli sgravi fiscali.

Dal 1° luglio certificazione energetica è obbligatoria per le compravendite in base all'art. 6 del dlgs 192/2005, a partire dal 1° luglio 2009 gli immobili oggetto di trasferimento a titolo oneroso dovranno essere accompagnati da attestato di certificazione energetica. l'obbligo vale quindi per compravendita, permuta, transazione, cessione o conferimento in società di azienda, datio in solutum (cioè trasferimento dell'edificio in adempimento a un'obbligazione). viceversa, sono esclusi i passaggi di proprietà che avvengono a titolo gratuito (donazione, fondo patrimoniale ecc) e gli atti che non trasferiscono la proprietà dell'immobile (comodato, locazione, leasing ecc). inoltre, la certificazione energetica non è richiesta per immobili che non comportano consumo energetico: la legge parla di edifici marginali (portici, legnaie ecc), edifici dichiarati inagibili, immobili privi di qualsiasi impianto e i fabbricati isolati con superficie inferiore a 50 m2

Con l'introduzione dei decreti attuativi da parte di diverse regioni, si sono costituiti organismi che supervisionano i professionisti abilitati alla redazione dell'attestato energetico.

L'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è il documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in una apposita classe di appartenenza. Più è bassa la lettera associata all'immobile e minore è il suo consumo in termini energetici.

#### **Normativa di riferimento**

La Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone, tra le varie cose, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici introdotta come principio in Italia dalla Legge 10/91, ma mai attuata.

La direttiva richiede agli stati membri europei di provvedere affinché gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti che subiscono ristrutturazioni importanti, soddisfino requisiti minimi di rendimento energetico, cioè se "la quantità di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi, fra gli altri, il riscaldamento e il raffreddamento". L'Attestato di Certificazione Energetica deve essere messo a disposizione in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio e in esso devono essere riportati "dati di riferimento che consentano ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico dell'edificio" e "raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico in termini di costi-benefici".

### SCHEMA RIASSUNTIVO ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Qui di seguito riportiamo uno schema riassuntivo generale in materia di ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA, documento di sintesi chiaramente non esaustivo della casistica. L'obbligo di allegazione dell' ACE (attestato di certificazione energetica) agli atti con effetti reali a titolo oneroso è stato abrogato.

## Cosa è la certificazione energetica?

Autore: Katuscia Di Stefano

Lunedì 12 Ottobre 2009 12:11 - Ultima modifica Venerdì 06 Novembre 2009

---

### **A partire dal 2 febbraio 2007:**

**Per tutti gli edifici (interi edifici o singole unità immobiliari)** già ultimati e dotati di impianti - 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)

**Per tutti gli edifici (interi edifici o singole unità immobiliari)** costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata prima dell'8 ottobre 2005 ma che siano stati oggetto di intervento di ristrutturazione radicale (ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati), in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005

**Per per tutti gli edifici e le singole unità immobiliari** sui quali siano stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura (es. contributi e sgravi fiscali), in relazione ai quali sia già stato rilasciato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio. In tali casi bisognerà verificare caso per caso se il cedente abbia eseguito simili interventi e se si sia già fatto rilasciare l'attestato necessario per accedere agli incentivi ed agevolazioni fiscali. In caso di varianti in corso d'opera, ai fini della disciplina in commento, si dovrà far sempre riferimento alla data della richiesta del provvedimento originario.

**A partire dall' 1 luglio 2007** oltre alle ipotesi di cui sopra, anche per tutti gli edifici - già ultimati e dotati di impianti - di superficie utile superiore a 1000 mq, semprechè si tratti dell'intero immobile e non delle singole porzioni immobiliari, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purchè, come detto, si tratti di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati.

**A partire dall' 1 luglio 2008** oltre alle ipotesi di cui sopra, anche per tutti gli edifici - già ultimati e dotati di impianti - di superficie utile sino a 1000 mq, semprechè, anche in questo caso, si tratti dell'intero immobile e non delle singole unità immobiliari, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purché, come detto, si tratti di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati

**A partire dall' 1 luglio 2009** per tutti gli immobili, ivi comprese le singole unità immobiliari. Praticamente da tale data (1 luglio 2009) l'obbligo di allegazione riguarderà tutti gli edifici (interi edifici o singole unità immobiliari), a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purchè si tratti, come al solito, di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati e già dotati di impianti.

### **Esclusioni:**

Restano invece esclusi dall'ambito di applicazione della normativa de quo tutti quegli "edifici" che non dispongano di impianti di riscaldamento o di condizionamento o comunque di impianti e

## Cosa è la certificazione energetica?

Autore: Katuscia Di Stefano

Lunedì 12 Ottobre 2009 12:11 - Ultima modifica Venerdì 06 Novembre 2009

---

dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di risparmio energetico. Si pensi ad esempio ad un accessorio ad uso deposito attrezzi o ad un accessorio ad uso autorimessa o ad un gazebo o ad altro manufatto ecc... E' inoltre confermata l'esclusione dall'obbligo della dotazione di attestato di certificazione energetica per i seguenti fabbricati: Per gli immobili soggetti a vincolo culturale e per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico

Per i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili

Per i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Per le unità immobiliari la cui classe efficienza energetica sia uguale a quella di cui alla soglia "G" -(Punto 9 All.A delle Linee Guida al DM 26/06/2009) con obbligo di specifica dichiarazione in atto e relativa comunicazione all'ente regionale o provinciale preposto al controllo.

Dati forniti dall'associazione FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)