

## **STUDIO AMMINISTRAZIONE IMMOBILI**

**RAG.IGNAZIO CONCAS**  
**VIA GIORGIO WASHINGTON 83**  
**20146 MILANO**  
**www.concasignazio.it**  
**Tel.:024238316-024221581**  
**Fax: 024771000**  
**E-Mail:igconcas@tin.it**

Milano 2008

**A tutti i Signori Condomini**

### **CIRCOLARE**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

*Deliberazione Giunta Regionale Lombardia in data 26 giugno 2007, N. 8/5018.  
"Determinazione inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del  
D. Lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25 della l.r. 24/2006" (pubbl. in B.U.R.L. 3° suppl.  
straord. 20 luglio 2007)*

Segnalo, affinché possiate dare corretta informazione ai Condomini amministrati, che la normativa indicata in oggetto ha introdotto e regolato la Certificazione Energetica degli edifici, nella Regione Lombardia.

#### **1.Cos'è precisamente la Certificazione Energetica?**

La **Certificazione Energetica** è l'insieme delle operazioni svolte dal Soggetto Certificatore (rilievi presso l'immobile, analisi e calcoli) per il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'Edificio e delle raccomandazioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche dello stesso.

L'**Attestato di Certificazione Energetica** è un documento rilasciato dal Soggetto Certificatore contenente le Specifiche dell'Immobile, gli Indicatori di prestazione energetica (fabbisogno di energia primaria, fabbisogno energetico dell'involucro, fabbisogno energetico totale per usi termici, ecc.), la Classe Energetica, le Emissioni di gas in atmosfera, l'indicazione dei possibili interventi migliorativi.

#### **2.Chi esegue la Certificazione Energetica?**

La Certificazione Energetica è svolta dal Soggetto Certificatore.

Il **Soggetto Certificatore** è una persona fisica ed è un professionista indipendente.

#### **3.In quali casi è obbligatoria la Certificazione Energetica? E da quando?**

3.1 La Certificazione Energetica deve essere innanzitutto eseguita nel caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che coinvolgano più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, o di ampliamenti volumetrici, sempre che il nuovo volume risulti superiore al 20% di quello esistente; nonché nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, in funzione della potenza nominale del focolare.

3.2 La Certificazione Energetica deve essere, inoltre, svolta allorché l'Edificio sia soggetto a contratto di "Servizio Energia" (ossia a contratto di Gestione complessiva dell'impianto termico, comprensiva di fornitura di energia, nella prospettiva del raggiungimento del comfort energetico). Precisamente, essa è obbligatoria per tutti i contratti di Servizio Energia che saranno stipulati oppure saranno rinnovati dal 01.01.2008. Se il contratto è in corso (poiché è stato stipulato o rinnovato prima del 1 gennaio 2008) la certificazione non è quindi obbligatoria immediatamente, ma lo sarà con la stipulazione del prossimo contratto o con il prossimo rinnovo (ad esempio con il rinnovo al prossimo aprile 2008)

3.3 In ogni caso (indipendentemente dal fatto che siano stati eseguiti lavori sopra menzionati, ovvero l'Edificio sia soggetto o meno a contratto di servizio energia), la Certificazione Energetica è obbligatoria nei casi sotto elencati, a decorrere dalle seguenti date:

- 1) dal 1 settembre 2007, per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni anche di natura fiscale connesse alla esecuzione degli interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti;
- 2) dal 1 settembre 2007, per i trasferimenti a titolo oneroso dell'intero immobile. Qualora l'intero edificio oggetto di compravendita sia composto da più unità abitative termoautonome, l'obbligo della certificazione è previsto per ciascuna unità;
- 3) dal 1 luglio 2009, per i trasferimenti a titolo oneroso delle singole unità immobiliari;
- 4) dal 1 luglio 2010, nel caso di locazione dell'intero edificio o della singola unità immobiliare.

3.4A fronte di quanto sopra, si potrebbe concludere che, a mente della normativa statale e regionale richiamata in oggetto, la Certificazione Energetica sia sempre obbligatoria con riferimento agli Edifici di nuova costruzione ed agli interventi di ristrutturazione importanti; mentre con riferimento agli edifici esistenti, sia obbligatoria solo al ricorrere di determinati casi (se si sostituisce il generatore di calore avente determinata potenza, se l'Edificio è soggetto a contratto di "Servizio Energia"; se si intende accedere a determinati finanziamenti, se si intende vendere o locare).

Pur tuttavia, a ben leggere la normativa nel suo complesso ed in particolare tenuto conto della Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico dell'edilizia, si deve ritenere che la Certificazione Energetica relativa agli edifici esistenti sia sempre e comunque da approntare e che la stessa, nei casi previsti (ad esempio nel caso di vendita e di locazione dell'unità immobiliare) debba essere messa a disposizione dell'altro contraente (nell'esempio, del compratore o del conduttore). In altri termini, la Certificazione occorre sempre, poiché la sua ragion d'essere ed il suo obiettivo è il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio (con il conseguente contenimento del consumo); tanto che la Certificazione si compone di due parti: la prima, consistente nel rilievo dei dati energetici dell'edificio; la seconda consistente nell'elenco delle raccomandazioni per migliorare il rendimento energetico dell'edificio stesso.

Al ricorrere poi dei casi previsti, la Certificazione Energetica sarà quindi messa a disposizione di chi di interesse: in proposito, l'art. 7 della richiamata Direttiva così dispone: *Gli Stati membri provvedano a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario, del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi. La validità dell'attestato è dieci anni.*

#### 4. Chi deve commissionare la Certificazione Energetica?

La Certificazione Energetica deve essere commissionata dal **Proprietario** dell'Edificio ed, in caso di Edificio costruito in condominio, dall'**Amministratore condominiale**.

Infatti, nel caso di edificio composto da più unità immobiliari, l'Attestato di Certificazione Energetica (che è il documento che conclude lo svolgimento della attività di certificazione energetica) è comunque unico, per l'intero edificio (a condizione che l'edificio sia dotato di un impianto termico comune).

La Certificazione Energetica può anche essere commissionata dal singolo proprietario al quale detto documento occorre (ai fini del trasferimento o della locazione della propria unità immobiliare). Pur tuttavia, anche in tal caso il Soggetto Certificatore dovrà basarsi sui rilievi energetici dell'intero stabile.

Di talchè la formazione di più Certificati Energetici (in ipotesi commissionati da condomini diversi a Soggetti Certificatori diversi) determinerebbe una duplicazione di spese per i singoli Condomini ed il rischio di potenziali contraddizioni tra i vari Certificati. Per altro, il rischio di indicare una Classe Energetica peggiorativa rispetto a quella reale, potrebbe comportare uno svilimento del valore dell'immobile.

Per quanto sopra, appare dovuto e conveniente che l'Amministratore si attivi il prima possibile, avvalendosi dell'appoggio della ditta che gestisce gli impianti, che appare l'interlocutore privilegiato del Soggetto Certificatore. Quest'ultimo potrà infatti ricevere dalla ditta gestrice ogni elemento utile, permanendo il carattere di assoluta indipendenza del Certificatore stesso. In altri termini, il Certificatore potrà rivolgere alla ditta gestrice le stesse domande che rivolgerebbe al proprietario dello stabile, ottenendone però risposte maggiormente competenti.

Vi ringrazio per l'attenzione e la collaborazione che vorrete dimostrare dopo l'attenta lettura della presente circolare.  
L'Amministratore  
Rag. Ignazio Concas