

## SOMMARIO

❖ CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	2
▪ Normativa, obblighi e campo di applicazione. ....	2
▪ Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici. ....	3
▪ Modalità di invio. ....	4
▪ Quesiti vari sulla certificazione. ....	5
▪ Autodichiarazione del proprietario. ....	6
– Quando redigere l'autodichiarazione. ....	6
– Come redigere l'autodichiarazione. ....	6
– Sottoscrizione dell'autodichiarazione. ....	7
– Modalità di invio. ....	7
– Quesiti vari sull'autodichiarazione. ....	7

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

### **Normativa, obblighi e campo di applicazione.**

D: È obbligatorio produrre l'attestato di certificazione energetica, definito dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192?

R: Sì, il Decreto del 26 giugno 2009 del Ministro dello Sviluppo Economico ha sancito l'obbligatorietà dell'Attestato di Certificazione Energetica nei casi ivi previsti, a far data dal 1° Luglio 2009.

D: Quali sono i principali riferimenti normativi in materia di certificazione energetica degli edifici?

R: Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi:

- Direttiva n. 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sul rendimento energetico nell'edilizia;
- D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e ss.mm.;
- D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 di attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici secondo quanto previsto all'art. 18 comma 6 e le disposizioni dell'allegato III;
- Ministero dello Sviluppo Economico: D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

D: La Regione del Veneto ha adottato una propria disciplina in materia di certificazione energetica degli edifici?

R: La Regione del Veneto non ha adottato una propria disciplina in materia di certificazione energetica degli edifici, pertanto nel territorio della Regione del Veneto si applica la normativa nazionale, secondo quanto previsto dall'art. 18 comma 6 del D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115 e confermato dall'art. 3 comma 3 del D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

D: Per quali edifici è necessario l'attestato di certificazione energetica?

R: La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:

- edifici adibiti a residenza e assimilabili (abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme, abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili, edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari);
- edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;
- edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili (quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi, mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto, bar, ristoranti, sale da ballo);
- edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

- edifici adibiti ad attività sportive (piscine, saune e assimilabili, palestre e assimilabili, servizi di supporto alle attività sportive);
- edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Tra le categorie predette non rientrano, box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

Rimangono esclusi anche i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati e gli altri casi specifici previsti al punto 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 192/2005.

D: Chi deve richiedere l'attestato di certificazione?

R: L'attestato di certificazione deve essere richiesto dal titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o dal proprietario, o dal detentore dell'immobile.

D: Chi sostiene le spese della certificazione energetica?

R: Il titolare del titolo abilitativo a costruire, comunque denominato, o il proprietario, o il detentore dell'immobile.

D: È obbligatorio inviare l'attestato di certificazione energetica o l'Autodichiarazione alla Regione del Veneto? Sono previste sanzioni in caso di mancata trasmissione di detta documentazione?

R: L'attestato di certificazione energetica o l'Autodichiarazione del proprietario devono essere inviati alla Regione o alla Provincia Autonoma competenti per territorio entro 15 gg. dal rilascio (p.to n. 8 o n. 9 delle Linee Guida Nazionali D.M. 26 giugno 2009). Pur non essendo prevista sanzione in caso di non invio della documentazione in argomento all'Amministrazione competente, le disposizioni previste D.M. 26 giugno 2009 lo impongono in attuazione delle finalità indicate dalla Direttiva 2002/91/CE come recepita dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e pertanto è un obbligo di legge.

## **Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.**

D: Chi può redigere l'attestato di certificazione energetica?

R: Ai sensi della norma nazionale possono redigere l'attestato di certificazione energetica i professionisti iscritti a Ordini o Collegi professionali e abilitati all'esercizio della professione per la progettazione di edifici ed impianti asserviti agli edifici stessi, che non abbiano preso parte direttamente o indirettamente alla progettazione o realizzazione dell'edificio da certificare e che non siano collegati con i produttori dei materiali e dei componenti utilizzati.

D: Nella Regione del Veneto esistono degli elenchi regionali di soggetti abilitati al rilascio dell'attestato di certificazione energetica?

R: No, allo stato attuale nella Regione del Veneto non esistono elenchi regionali ufficiali di soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici in quanto, ai sensi dell'Allegato III del D.Lgs. 115/2008, può redigere l'attestato di certificazione energetica un tecnico *“iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente. Il tecnico abilitato opera quindi all'interno delle proprie competenze. Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.”*

- D: Un professionista in possesso dei requisiti di indipendenza ed imparzialità di giudizio di cui all'allegato III del D.Lgs. 115/2008, iscritto al proprio Collegio ed abilitato alla sola progettazione degli edifici può redigere un attestato di certificazione energetica?
- R: Un professionista iscritto al collegio ed abilitato alla sola progettazione di impianti (e non alla progettazione di edifici), in possesso dei requisiti di indipendenza ed imparzialità di giudizio, potrà rilasciare un attestato di certificazione energetica soltanto qualora operi in collaborazione con altro tecnico abilitato alla progettazione di edifici in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali per i quali è richiesta la competenza.
- D: La Regione del Veneto ha individuato particolari diplomi tecnico-scientifici che, a seguito di corsi di formazione, siano abilitanti ai fini della Certificazione?
- R: No. Attualmente, in Veneto, i soggetti abilitati sono solamente i tecnici, competenti in materia, iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali, senza necessità di alcun accreditamento (rif. comma 2, punto 2 e ss. dell'Allegato III D.Lgs. 115/2008). Allo stato attuale la Regione del Veneto non ha previsto, per i soggetti non compresi tra quelli di cui all'Allegato III D.Lgs. 115/2008, corsi che abilitino alla redazione di attestazioni di certificazione energetica.
- D: Un soggetto che non appartenga alle categorie di cui al comma 2, punto 2 e ss. dell'Allegato III D.Lgs. 115/2008, che in altre regioni ha frequentato speciali corsi abilitanti, può redigere certificazioni nella Regione del Veneto?
- R: No, i corsi e le conseguenti abilitazioni hanno validità solamente nelle Regioni o Province Autonome dove sono state rilasciate.

## **Modalità di invio.**

- D: Quale soggetto deve inviare alla Regione copia dell'attestato di certificazione energetica?
- R: Il Soggetto certificatore.
- D: Esistono dei termini entro i quali trasmettere gli attestati della certificazione energetica alla Regione del Veneto?
- R: La copia dell'attestato di certificazione energetica va trasmessa alla Regione del Veneto entro i quindici giorni successivi alla consegna al richiedente.
- D: Dove devo inviare l'attestato di certificazione energetica?
- R: Il Soggetto certificatore trasmette l'attestato di certificazione energetica **in formato elettronico** (con firma digitale oppure scansione del documento contenente firma e timbro del professionista) **tramite Posta Elettronica Certificata**, al seguente indirizzo:  
[protocollo.generale@pec.regione.veneto.it](mailto:protocollo.generale@pec.regione.veneto.it)  
con le modalità operative consultabili al seguente link:  
<http://www.regione.veneto.it/Temi+Istituzionali/Affari+Generali/Protocollo+e+Archivio+Generale/PEC+Regione+Veneto.htm>  
Ogni e-mail deve contenere in allegato un solo attestato di certificazione energetica.

Qualora il Soggetto certificatore non disponesse di PEC, in via subordinata è consentita la trasmissione dell'attestato di certificazione energetica in formato cartaceo al seguente indirizzo:

Regione del Veneto - Unità di Progetto Energia  
"Palazzo della Regione"  
Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23  
30121 VENEZIA .

con le seguenti modalità di invio:

- trasmissione con lettera Ordinaria o Raccomandata (con Avviso di Ricevimento), oppure

- consegna a mano (solo in questo caso verrà rilasciata ricevuta) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30 oppure al pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle ore 15.00 alle 16.00 previo appuntamento da concordare telefonicamente (041 2795846 -041 2795881) con la Segreteria.

D: È consentito l'invio alla Regione del Veneto dell'attestato di certificazione energetica tramite la Posta Elettronica NON certificata?

R: No.

D: È consentito l'invio alla Regione del Veneto di più attestati di certificazione energetica tramite una unica mail di Posta Elettronica certificata?

R: No. Ogni e-mail da Posta Elettronica Certificata deve contenere in allegato un solo attestato di certificazione energetica.

## **Quesiti vari sulla certificazione.**

D: A cosa serve la certificazione energetica?

R: L'attestato di certificazione energetica degli edifici, attribuendo all'edificio di interesse una specifica classe prestazionale, è uno strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permette infatti ai cittadini di valutare il consumo energetico dell'edificio di interesse e di confrontarlo con i valori tecnicamente raggiungibili o di confrontare i consumi di più edifici presi in esame.

D: Quanto costa un attestato di certificazione energetica? Esiste un tariffario regionale cui fare riferimento?

R: Non esiste alcun tariffario regionale di riferimento, pertanto ciascun professionista applica la tariffa che ritiene congrua, conformemente alle indicazioni del proprio ordine di appartenenza.

D: Se la compravendita riguarda un edificio esistente nel quale coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (residenziale ed altri usi) e per il quale non è tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, è obbligatorio produrre l'attestato di certificazione energetica?

R: In tale caso l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

D: Qualora si intenda acquistare (o vendere) un singolo appartamento facente parte di un edificio residenziale, è sufficiente produrre un unico attestato di certificazione energetica complessivo per tutto il condominio?

R: Per gli edifici residenziali la certificazione energetica riguarda il singolo appartamento. Nel caso di una pluralità di unità immobiliari in edifici multipiano, o con una pluralità di unità immobiliari in linea, è possibile prevedere, in generale, una certificazione originaria comune per unità immobiliari che presentano caratteristiche di ripetibilità logistica e di esposizione (piani intermedi), sia nel caso di impianti centralizzati che individuali. Per approfondimenti si rimanda al punto 7.5 delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici ex D.M. 26 giugno 2009 (riportate anche nella pagina web dedicata all'energia al seguente indirizzo: <http://www.regione.veneto.it/NR/ronlyres/AD784D98-E315-4111-A584-ACA6D436CDE9/0/DMeAllAlineeguida26062009.pdf>). Si ricorda che è fatto obbligo agli amministratori degli stabili di fornire ai condomini le informazioni e i dati necessari.

D: Esiste uno strumento gratuito che, nel rispetto della metodologia presente nelle UNI TS 11300, sia in grado di effettuare diagnosi e certificazioni energetiche di edifici residenziali esistenti?

R: A partire da inizio novembre 2009 è disponibile la nuova versione di DOCET, uno strumento gratuito di simulazione a bilanci mensili per la certificazione energetica

degli edifici residenziali esistenti, definito da ITC-CNR ed ENEA. Il software nasce dalla ricerca di approcci semplificati per facilitare l'inserimento dei dati.

Si evidenzia che il programma può essere utilizzato per classificare edifici esistenti e che la certificazione deve essere comunque sottoscritta da un tecnico abilitato.

D: È obbligatorio produrre l'attestato di certificazione energetica in caso di locazione?

R: La Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio sul rendimento energetico nell'edilizia (Dir. 16-12-2002 n. 2002/91/CE, recepita in Italia con D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e con D.P.R. 2 aprile 2009, n. 59) prevede al punto 1 dell'articolo 7 "Attestato di certificazione energetica": *"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."*

Diversamente la formulazione attualmente in vigore dell'art. 6 "Certificazione energetica degli edifici" del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" non menziona lo specifico caso della locazione.

Inoltre va pur rilevato che le Linee Guida di cui al Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, al paragrafo 1 "Finalità", precisano: *"Le presenti Linee guida definiscono un sistema di certificazione energetica degli edifici in grado di: fornire informazioni sulla qualità energetica degli immobili e strumenti di chiara ed immediata comprensione: [...] per acquisti e locazioni di immobili che tengano adeguatamente conto della prestazione energetica degli edifici"*.

Infine si segnala che la recente Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 (pubblicata nella G.U.U.E. in data 18 giugno 2010) sulla prestazione energetica nell'edilizia ha confermato il rilascio della certificazione energetica anche in caso di locazione, posticipandone l'allegazione al contratto al 31 dicembre 2015. Tale direttiva è entrata in vigore il giorno 8 luglio 2010 e dovrà essere recepita dagli stati membri con la tempistica ivi prevista.

## **Autodichiarazione del proprietario.**

### **Quando redigere l'autodichiarazione.**

D: In quali casi posso ricorrere all'autodichiarazione?

R: Per gli edifici esistenti, non oggetto di ristrutturazione e di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m<sup>2</sup>, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente, il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

### **Come redigere l'autodichiarazione.**

D: Esiste un modello per l'autocertificazione? Se sì, dove lo posso trovare?

R: Nel sito istituzionale della Regione del Veneto, alla pagina web dedicata alla certificazione energetica, è disponibile **un modello** per la autodichiarazione. Tale modello è redatto sulla base di quanto indicato al punto 9 delle linee Guida nazionali (decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 pubblicato nella G.U. n. 158 del 10 luglio 2009).

La dichiarazione, resa in carta libera secondo quanto previsto dalla normativa vigente, dovrà contenere:

- la dicitura "l'edificio è di classe energetica G";
- la dicitura "i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti";
- i dati anagrafici del dichiarante;

- i dati catastali e l'indirizzo dell'edificio oggetto di compravendita.

### **Sottoscrizione dell'autodichiarazione.**

D: L'autocertificazione deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dell'immobile oppure è sufficiente la sottoscrizione di uno solo dei proprietari?

R: Al fine di evitare contestazioni è opportuno che tutti i proprietari sottoscrivano l'autodichiarazione.

### **Modalità di invio.**

D: Entro quando devo inviare copia dell'Autodichiarazione?

R: Entro 15 giorni dalla data del rilascio dell'Autodichiarazione.

D: Dove devo inviare copia dell'Autodichiarazione e con quali modalità?

R: Il Proprietario Dichiarante trasmette l'Autodichiarazione **in formato elettronico** (con firma digitale oppure scansione del documento contenente firma del Proprietario Dichiarante) **tramite Posta Elettronica Certificata**, al seguente indirizzo:

[protocollo.generale@pec.regione.veneto.it](mailto:protocollo.generale@pec.regione.veneto.it)

con le modalità operative consultabili al seguente link:

<http://www.regione.veneto.it/Temi+Istituzionali/Affari+Generali/Protocollo+e+Archivio+Generale/PEC+Regione+Veneto.htm>

Ogni e-mail deve contenere in allegato una sola Autodichiarazione.

Qualora il Proprietario dichiarante non disponesse di PEC, in via subordinata è consentita la trasmissione dell'Autodichiarazione in formato cartaceo al seguente indirizzo

Regione del Veneto - Unità di Progetto Energia  
"Palazzo della Regione"  
Fondamenta Santa Lucia, Cannaregio 23  
30121 VENEZIA .

con le seguenti modalità di invio:

- trasmissione con lettera Ordinaria o Raccomandata (con Avviso di Ricevimento), oppure

- consegna a mano (solo in questo caso verrà rilasciata ricevuta) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30 oppure al pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle ore 15.00 alle 16.00 previo appuntamento da concordare telefonicamente (041 2795846 -041 2795881) con la Segreteria.

D: È possibile inviare via Posta elettronica NON certificata una copia dell'Autodichiarazione?

R: No.

### **Quesiti vari sull'autodichiarazione.**

D: Una volta redatta e spedita l'autocertificazione, copia della stessa deve essere allegata all'atto del rogito oppure consegnata all'acquirente ?

R: Le Linee Guida nazionali stabiliscono che copia dell'autodichiarazione va consegnata all'acquirente.

La L. 6 agosto 2008 n. 133, che ha convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, ha abrogato l'articolo del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" che prevedeva l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata.