



Il Blog di Massimo Berka

Home Profilo Pubblicazioni Contatti Archivio

Postilla » Impresa » Il Blog di Massimo Berka » Management » La certificazione energetica degli edifici: colloquio con Domenico Lavermicocca

15 febbraio 2010

La certificazione energetica degli edifici: colloquio con Domenico Lavermicocca



La certificazione energetica degli edifici sta prendendo progressivamente piede, spinta, almeno per adesso, più dagli obblighi normativi che dalle effettive esigenze del mercato. Comunque, rappresentando ormai l'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica un obbligo, o un requisito, per molti atti che gli operatori si trovano a compiere frequentemente, ritengo importante fare il punto della situazione, per capire quali siano i principali obblighi e implicazioni, con l'aiuto dell'avvocato [Domenico Lavermicocca](#), autore del volume "[La certificazione energetica degli edifici. Legislazione nazionale e regionale – Applicazioni e metodologie di calcolo – Competenze e responsabilità – Fiscalità e incentivi](#)" da poco pubblicato da Utet Scienze Tecniche (500 pagine + CD-Rom).

Massimo > Domenico, una disciplina resa alquanto disomogenea sul territorio a causa della concorrenza delle fonti normative...

Domenico > In effetti la legislazione in tema di certificazione energetica è molto frammentata in quanto la disciplina statale, dettata dal [Dlgs. n.192/2005](#), si applica fino a che nelle singole regioni non viene approvata una apposita disciplina.

Il problema è che la stessa disciplina statale è stata definita con ritardo (ad esempio, ad oggi, vige una disciplina transitoria per quanto attiene ai requisiti professionali dei certificatori energetici) e quindi le norme regionali sono state emanate in assenza di un preciso quadro normativo di riferimento, con conseguente disomogeneità.

Al riguardo si consideri che solo di recente è stato pubblicato il decreto del Presidente della Repubblica che indica le metodologie di calcolo di rendimento energetico ([D.P.R. n. 59/2009](#), in vigore dal 25 giugno 2009) e le Linee Guida nazionali ([d.m. 26 giugno 2009](#), in vigore dal 25 luglio 2009) in merito ai criteri di calcolo per la certificazione, a cui dovranno adeguarsi le normative regionali già emanate.

agevolazioni, ambiente, c.f.o., caro petrolio, centrali, centrali idroelettriche, certificati bianchi, certificati verdi, certificazione energetica, cogenerazione, conto energia, efficienza, efficienza energetica, elettrica, energia, energia elettrica, energie, energie rinnovabili, fer, finanziamento, finanziamento, fonti di energie rinnovabili, fonti rinnovabili, formazione, fotovoltaico, gas release, impianti, impianto, indice di profittabilità, investimenti, kyoto, leasing, leva

Il rischio è che un edificio aventi medesime caratteristiche, pur in analoghe condizioni climatiche, venga diversamente classificato a seconda della regione in cui si trova, con una evidente alterazione dei valori del mercato immobiliare.

Massimo > Quali sono attualmente gli obblighi per i proprietari degli immobili? E in prospettiva?

Domenico > Nel caso del costruttore che edifichi un nuovo fabbricato o che esegua una ristrutturazione di una certa rilevanza, l'immobile deve rispettare i requisiti minimi di legge e deve essere dotato di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di calcolo di cui alla norma statale, o regionale per le Regioni che hanno legiferato in materia.

Inoltre, la disciplina relativa alla certificazione energetica è stata estesa agli immobili esistenti indipendentemente dalla esecuzione di opere, nel caso di trasferimento a titolo oneroso o di locazione.

Tale obbligo è stato introdotto dalla norma statale con gradualità, secondo una scansione che, a decorrere dal 1° luglio 2009, si estende alle singole unità immobiliari.

Le norme regionali sono intervenute a disciplinare diversamente i termini di applicazione e, soprattutto, l'obbligo dell'allegazione del certificato energetico agli atti di trasferimento.

A quest'ultimo riguardo in particolare, la disciplina statale ha abrogato tale obbligo inizialmente previsto a pena di nullità relativa del contratto (pur restando l'obbligo della dotazione del documento), mentre alcune Regioni (ad esempio [Emilia Romagna](#), [Lombardia](#)) prevedono l'obbligo dell'allegazione della certificazione all'atto di trasferimento.

In prospettiva, verrà sempre più applicato lo strumento della certificazione energetica per incentivare l'adozione di sistemi edificatori ed impiantistici più efficienti energeticamente, facendo leva sul valore di mercato degli immobili.

Con la prossima modifica della norma comunitaria, da cui promana quella nazionale, è previsto che il valore di rendimento sia indicato dalle agenzie immobiliari già nella pubblicizzazione dell'immobile.

Massimo > Un capitolo del tuo libro è dedicato al tema dell'esercizio e della manutenzione degli impianti. In quale maniera esso incide sulla certificazione energetica?

Domenico > Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni rilevanti, la tipologia e l'esercizio degli impianti sono voci di cui tenere conto ai fini del rendimento energetico degli edifici e, quindi, per il rispetto dei minimi imposti dalla legge.

Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di immobili esistenti, tali dati e lo stato di manutenzione degli impianti stessi avranno rilevanza ai fini della certificazione energetica dell'immobile, nel senso che il certificatore dovrà indicare nel documento ogni aspetto che incide sui consumi energetici, in modo da fornire una esatta classificazione dell'immobile e informare il committente su quali interventi, anche impiantistici, eseguire per migliorare il rendimento energetico dell'appartamento o dell'edificio.

Massimo > In conclusione, quali sono i principali "avvisi ai naviganti" per i proprietari, le imprese e i professionisti?

Domenico > La necessità di dare applicazione ai principi comunitari ([dir. 2002/91/CE](#)), rivolti alla riduzione delle emissioni inquinanti, ha fatto sì che fosse introdotta nel nostro ordinamento una differente cultura del modo di costruire gli edifici che tenesse conto della qualità degli immobili sotto il profilo energetico.

Per cui, al di là degli obblighi di legge, si tratta di cogliere l'opportunità che tale differente approccio consente ai vari protagonisti del processo edificatorio, i quali, attraverso la dotazione della certificazione energetica, verificano lo stato del proprio immobile ai fini degli interventi migliorativi da realizzare, in modo che ciò si rifletta sul valore di mercato del bene stesso.

finanziaria, liberalizzazione, manutenzioni, motori, nucleare, potenza, prezzo, rinnovabili, risparmio, tasso di rendimento, Tremonti ter, valore attuale netto, valutazione

PER APPROFONDIRE [VAI ALLO SHOPWKI](#)



[Diritto della Blockchain, Intelligenza Artificiale e IoT](#)

Sarzana di S. Ippolito Fulvio, Nicotra Massimiliano

Editore: **lpsoa**

Anno: 2018

Versione eBook

€ 24,00 +IVA (-21%) € 19,00 +IVA



[Fare impresa con il Crowdfunding](#)

Iosio Cristian, Valentinuz Giorgio

Editore: **lpsoa**

Anno: 2016

Versione carta

€ 32,00 (-20%) € 25,60



[Business plan in excel](#)

Carriero Fabrizio, Ferrandina Antonio

Editore: **lpsoa**

Anno: 2018

Versione carta

€ 70,00 (-15%) € 59,50



[Gestire la crisi d'impresa. Processi e strumenti di risanamento](#)

Danovi Alessandro, Quagli Alberto

Editore: **lpsoa**

Anno: 2015

Versione carta

€ 79,00 (-30%) € 55,30

Quindi:

- per i costruttori, costruire nuovi edifici secondo criteri di efficienza energetica, oltre ad essere un obbligo normativo, è un investimento che si traduce in un maggior valore del costruito, che in pochi anni compensa i maggiori oneri realizzativi;
- per le imprese, edificare secondo principi di efficienza energetica è un obbligo che il costruttore richiede ed è una opportunità per accedere in modo competitivo nel nuovo mercato immobiliare.
- per chi vende, dotarsi della certificazione energetica è necessario nelle Regioni che ciò prevedono ai fini della stipula dell'atto (ad. esempio nella Regione Emilia Romagna). Classificare un immobile in classe A o B, rispetto alle più basse classi energetiche, accrescerà il valore del bene stesso incentivando quindi la dotazione di sistemi di contenimento dei consumi.
- per i professionisti, si apre una importante opportunità di lavoro, in quanto viene introdotta dal legislatore statale la nuova figura del "certificatore energetico" a cui possono accedere coloro che sono in possesso dei requisiti stabiliti dalle Regioni, se hanno legiferato, o dello Stato ([Allegato III al D.Lgs. 115/2008](#)). Il mercato dei possibili committenti è estremamente ampio, se si considerano le nuove costruzioni, le compravendite e le locazioni di immobili in Italia.

Lectures: **10059** | Comments: **9** |



9 Commenti a "La certificazione energetica degli edifici: colloquio con Domenico Lavermicocca"

1.  **Francesco** scrive:

Scritto il 21-2-2010 alle ore 17:51

Un avvocato che scrive e spiega la certificazione energetica ancora non si era mai visto.
Lo comprerò solo per capire che cavolate ha scritto

2.  **Massimo Berka** scrive:

Scritto il 21-2-2010 alle ore 20:52

@ Francesco

Come si evince chiaramente dall'intervista, le questioni di natura squisitamente giuridica in merito alla certificazione energetica sono numerose e rilevanti.

In generale, ritengo comunque che, a prescindere dal curriculum studiorum, l'approccio più intelligente sia sempre quello di leggere un testo prima di commentarlo.

Altra valenza avrebbero, invece, gli eventuali commenti rispetto a ciò che Domenico Lavermicocca ha espresso nel presente post.



[Amministrazione & Finanza](#)

Editore: **Ipsoa**

~~€ 330,00~~ (-30%) € 231,00



[Il manager e la forza negoziale](#)

Melchior C.

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2010

Versione carta

~~€ 28,00~~ (-30%) € 19,60



[Security Risk Management](#)

Bonacina S.

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2010

Versione carta

~~€ 28,00~~ (-30%) € 19,60



[Management by projects](#)

Villa Tiziano

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2008

Versione carta

~~€ 28,00~~ (-30%) € 19,60



[Tempi e metodi](#)

Minati Marco

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2012

Versione eBook

~~€ 19,60~~ +IVA (-20%) € 15,60 +IVA



[Strategie e controllo economico finanziario per il punto vendita](#)

Fornaciari Luca, Garlassi Alessandro

Editore: **Ipsoa**

Anno: 2012

3.  **Giulia** scrive:

Scritto il 1-4-2010 alle ore 09:32

L' Attestato di Certificazione Energetica, documento prodotto a seguito del processo di certificazione, determina le prestazioni energetiche ed i livelli di consumo dell'edificio/unità immobiliare, certificandone l'apposita classe prestazionale di appartenenza.

Tale documento indica anche i possibili interventi migliorativi del sistema edificio-impianto per la riduzione dei consumi.

Riepilogando , è obbligatorio:

- In Lombardia e in altre regioni, dal 1 Luglio 2009, allegare l'Attestato di Certificazione agli atti notarili per la compravendita (D.g.r n° 8/8745 e s.m.i)
- In Lombardia e in altre regioni, allegare l'Attestato di Certificazione anche per i contratti di locazione a decorrere dal 1 Luglio 2010 (D.g.r n° 8/8745 e s.m.i) .

Per maggiori informazioni consultare il sito:

<http://www.certificazionienergetiche.org/index.html>.

Per pratiche che richiedono una CERTIFICAZIONE ENERGETICA URGENTE, lo STUDIO DI ARCHITETTURA è in grado, tramite l'apposito Servizio Express, di certificare il vostro immobile in 24 ore.

<http://www.certificazionienergetiche.org/certificazione-energetica-urgente.html>

4.  **cinzia** scrive:

Scritto il 22-4-2010 alle ore 21:03

se vi può essere di aiuto, vi segnalo un nuovo sito che permette di certificare la vostra casa direttamente online. Basta inserire le informazioni in un form e in un paio di giorni si ricevono i preventivi di diversi certificatori. Basta scegliere e in una settimana la casa è certificata!

<http://www.certificazioneenergeticaonline.com>
[sito](#)

5.  **paolo bianco** scrive:

Scritto il 8-1-2011 alle ore 19:55

scusate la grave-digging, come dicono gli anglofoni, ma di là () leggo un bell'intervento sulla svendita della sicurezza operata da certe società che operano in modalità telemarketing, e di qua mi ritrovo ben due pubblicità di analoga modalità per la certificazione energetica senza che il moderatore abbia niente da ridire?

finirà che bisognerà dar ragione a Francesco...

6.  **Mariano** scrive:

Scritto il 1-4-2011 alle ore 19:24

Versione carta

~~€ 28,00~~ (-30%) € 19,60

Versione eBook

€ 22,40 +IVA


Ottimo libro, curato e preciso, è una guida utilissima che guida efficacemente nella giungla normativa che regola questo settore.
Non ho trovato altri testi così bene organizzati.

7.  **Flavio** scrive:
Scritto il 20-4-2011 alle ore 16:09

Ciao Massimo!

8.  **Certificazione Energetica** scrive:
Scritto il 23-4-2011 alle ore 11:38

Quoto e concordo con Mariano!!!

9.  **Certificatore Energetico Genova** scrive:
Scritto il 22-4-2015 alle ore 12:12

Ottimo articolo sulla certificazione energetica (<https://www.fazland.com/cliente/preventivo-per/certificazione-energetica/como>)

Scrivi il tuo commento!

Nome (obbligatorio)

E-mail - non verrà pubblicata - (obbligatorio)

Sito web

Avvisami dei nuovi commenti tramite e-mail

Invia commento

[HOME](#) | [FISCO](#) | [DIRITTO](#) | [LAVORO](#) | [IMPRESA](#) | [SICUREZZA](#) | [AMBIENTE](#)

[Chi è postilla](#) | [I blogger](#) | [Blog Policy](#) | [Diventa Blogger](#) | [Chi siamo](#) | [Contatti](#) | [Privacy](#) | [Note Legali](#) | [Policy cookie](#) | [Pubblicità](#)

P.I. 10209790152

Postilla è promossa da:  **IPSOA**
Gruppo Wolters Kluwer

 **il fisco**
Gruppo Wolters Kluwer

CEDAM

UTET
CASA

 **INDICIALIA**
Gruppo Wolters Kluwer