

2021

LE GUIDE PER  
IL CITTADINO

# ACQUISTO CERTIFICATO

AGIBILITÀ, SICUREZZA ED EFFICIENZA  
ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Consiglio Nazionale  
del Notariato

Adiconsum  
Adoc  
Adusbef  
Altroconsumo  
Assoutenti  
Casa del Consumatore  
Cittadinanzattiva  
Confconsumatori  
Federconsumatori  
Lega Consumatori Acli  
Movimento Consumatori  
Movimento Difesa del Cittadino  
U.Di.Con  
Unione Nazionale Consumatori





# indice

- |           |   |           |  |
|-----------|---|-----------|--|
| <b>5</b>  | Presentazione                                 | <b>27</b> | L'attestazione di stato legittimo dei fabbricati |
| <b>6</b>  | L'agibilità di un immobile                    | <b>29</b> | Glossario  |
| <b>12</b> | Gli impianti e le dichiarazioni di conformità | <b>39</b> | Note   |
| <b>18</b> | La certificazione energetica degli immobili   | <b>41</b> | Indirizzi utili                                  |



# presentazione

---

Notariato e Associazioni dei Consumatori hanno dato vita alla **Guida per il Cittadino “Acquisto Certificato: agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili”**, confermando la stabile e consolidata collaborazione a vantaggio della collettività.

Acquistare edifici “certificati” sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico è sempre più importante dal punto di vista economico e sociale.

L'efficienza energetica della casa, in particolare, nella sua conduzione, climatizzazione, produzione di acqua calda, in generale nei suoi consumi, può contribuire a preservare l'ambiente consentendo nel contempo un non trascurabile risparmio.

L'Europa prima e il legislatore nazionale poi, hanno dato vita a una normativa in materia di disciplina energetica degli edifici.

La certificazione consente di conoscere la qualità di un immobile da acquistare e la spesa che si dovrà sostenere per la gestione energetica.

Per questo, già alla stipula del preliminare, un aspetto che merita attenzione e che viene spesso ignorato è quello relativo alla documentazione che deve essere consegnata dal venditore.

Essa dovrà indicare alcuni aspetti specifici sull'agibilità, la sicurezza degli impianti e la certificazione energetica al fine di una più completa valutazione dell'immobile e, quindi, di un'adeguata tutela per l'acquirente.

Anche questa **Guida per il Cittadino**, come le altre Guide della Collana, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla sua realizzazione ed è disponibile sui rispettivi siti web.

# l'agibilità di un immobile

---

## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Con il Decreto Legislativo 25 novembre 2016 n. 222 è stata modificata la disciplina in tema di agibilità mediante la sostituzione del certificato di agibilità **(G)\***, con **la segnalazione certificata di agibilità (G)\*** <sup>(1)</sup>.

A partire dall'11 dicembre 2016, infatti, **la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati**, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, **nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata**.

La segnalazione certificata di agibilità è presentata al Comune (presso lo Sportello Unico per l'Edilizia) dal soggetto titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o dai loro successori o aventi causa.

La segnalazione certificata di agibilità deve essere redatta utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione del Comune e dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- (a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e quindi la loro agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- (b) certificato di collaudo statico **(G)\*** ovvero la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori in tutti i casi in cui, se e in quanto richiesti in relazione alla particolare tipologia di costruzione;
- (c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche **(G)\***;
- (d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- (e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi **(G)\***.

**La segnalazione certificata di agibilità** deve essere presentata al Comune dove si trova l'immobile (presso lo Sportello Unico per l'Edilizia) **entro quindici**

**(G)\*: vedi Glossario**

**giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura** dell'intervento, per i seguenti interventi:

- **nuove costruzioni;**
- **ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**
- **interventi sugli edifici esistenti** che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,00 a euro 464,00.

**La normativa attualmente in vigore contempla anche la figura della cosiddetta "agibilità parziale"**, riguardante cioè solo porzioni, funzionalmente autonome, di un determinato fabbricato, o solo alcuni edifici, nell'ambito di più vasti e articolati complessi immobiliari (i "condomini orizzontali" e i "supercondomini").

L'utilizzo delle costruzioni può essere iniziato dalla data stessa nella quale viene presentata allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità corredata da tutta la prescritta documentazione.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce comunque al Comune di poter dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso in assenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della segnalazione o qualora siano venute meno le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

La modifica apportata con il Decreto Legislativo n. 222/2016 ha introdotto **un'importante novità: alla segnalazione certificata di agibilità deve riconoscersi** non solo la natura di attestazione dell'idoneità della destinazione dell'immobile all'uso al quale è adibito, ma anche della conformità urbanistica del bene che ne forma oggetto.

La segnalazione certificata di agibilità, infatti, deve essere accompagnata anche da un'attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che asseveri anche la conformità dell'opera al progetto presentato.

Anteriormente all'11 dicembre 2016 al certificato di agibilità doveva riconoscersi

esclusivamente la natura di attestazione dell'idoneità dell'edificio, sotto il profilo igienico sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico, ad essere utilizzato in conformità alla propria destinazione d'uso; il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune, pertanto, non equivaleva ad una attestazione di regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato.

Per effetto di ulteriore modifica legislativa <sup>(2)</sup> è consentita la presentazione della **segnalazione certificata di agibilità anche con riguardo a edifici esistenti sui quali non siano stati eseguiti lavori** a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati;
- siano privi dell'agibilità (ad esempio perché mai rilasciata o irreperibile);
- presentino i requisiti di sicurezza, igienico sanitari, di abbattimento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico che saranno definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti predisposto di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione.

**Questa Guida fa riferimento alla legislazione nazionale; tuttavia le regioni possono dettare disposizioni specifiche al riguardo, quindi la disciplina applicabile deve essere verificata territorialmente.**

## IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Prima della modifica introdotta con il decreto legislativo 222/2016 le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti **(G)\*** in essi installati erano attestate dal certificato di agibilità **(G)\***.

Il certificato di agibilità veniva rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale. Per le modalità di rilascio del certificato di agibilità vedi Glossario.

**L'agibilità poteva definirsi anche per silenzio-assenso.** Una volta presentata l'istanza per il rilascio del certificato di agibilità al competente ufficio comunale, in mancanza di un provvedimento formale rilasciato dal Comune stesso, l'agibilità si intendeva comunque attestata:

- **decorsi 30 giorni** nel caso fosse stato rilasciato e acquisito alla pratica edilizia, in occasione della presentazione del progetto iniziale, il parere dell'A.S.L. sulla conformità alle norme igienico-sanitarie;

**(G)\*: vedi Glossario**



- **decorsi 60 giorni** nel caso non fosse stato rilasciato il parere dell'A.S.L. e lo stesso fosse stato sostituito da un'apposita autocertificazione (possibile, peraltro, solo per interventi di edilizia residenziale).

La disciplina previgente <sup>(3)</sup> prevedeva anche **una forma alternativa al certificato di agibilità, ossia la dichiarazione di conformità e agibilità** (rilasciata dal direttore lavori o da un professionista abilitato).

## L'AGIBILITÀ E LA COMMERCIALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

**Per la commerciabilità degli edifici non è necessario che gli stessi siano agibili**, né per la validità degli atti comportanti il trasferimento degli stessi è necessaria la menzione dell'agibilità; tuttavia non si può non sottolineare come, qualora a essere venduto sia un edificio privo di agibilità, si pone **l'esigenza di regolamentare i rapporti tra le parti anche al fine di evitare l'insorgere di future contestazioni** <sup>(4)</sup>.

L'agibilità, se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità di un fabbricato incide in maniera rilevante sulla commerciabilità "economica" dello stesso (a meno che si tratti di un fabbricato che le parti stesse abbiano convenuto di trasferire senza agibilità: si pensi al contratto con cui il venditore trasferisca un fabbricato realizzato "al grezzo" quando le opere di completamento sono assunte a proprio carico dall'acquirente).

Il venditore assolve ai propri obblighi sull'agibilità:

- **con riguardo ai fabbricati divenuti agibili prima dell'11/12/2016**
  - » mediante la consegna all'acquirente del certificato di agibilità a suo tempo rilasciato dal Comune;
  - » oppure, in mancanza di una formale certificazione, quando dimostri che l'agibilità si era formata per silenzio-assenso <sup>(5)</sup>. Più precisamente qualora si fosse formata la fattispecie del silenzio-assenso il venditore che, al momento del rogito o anche nel corso del giudizio, offrisse la documentazione attestante la regolare presentazione dell'istanza e il decorso del tempo, assolve quanto dovuto ai fini dell'agibilità dell'immobile promesso in vendita. Sorge tuttavia a suo carico l'onere, a richiesta del notaio o dell'acquirente, di comprovare che l'istanza sia stata presentata con la dovuta documentazione;

- con riguardo ai fabbricati divenuti agibili a partire dall'11/12/2016
  - 】 mediante la presentazione nei termini di legge della segnalazione certificata di agibilità e la successiva consegna all'acquirente di copia della stessa.

Si rammenta che con riguardo ai fabbricati esistenti, privi del certificato di agibilità (in quanto mai rilasciato e irreperibile), se ed in quanto legittimamente realizzati, è ora prevista la possibilità di presentazione "postuma" della segnalazione certificata di agibilità (la relativa normativa, peraltro, non è ancora operativa mancando ancora i decreti attuativi).

La presenza dell'agibilità (per segnalazione certificata di agibilità, per dichiarazione espressa o per silenzio-assenso) costituisce pertanto un elemento che non può essere trascurato sia nella fase della trattativa sia nella fase della contrattazione immobiliare. La presenza dell'agibilità influisce infatti:

】 **sul consenso da parte dell'acquirente** che potrebbe non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità. L'agibilità è infatti condizione per la concreta utilizzabilità di un fabbricato;

】 **sulle condizioni di vendita:** la parte acquirente potrebbe essere disponibile ad acquistare un **fabbricato privo dell'agibilità**, purché di ciò si tenga conto nella determinazione del prezzo.

Non è neppure escluso che scopo delle parti sia proprio quello di trasferire fabbricati privi dell'agibilità; si pensi ad esempio:

】 al trasferimento del **fabbricato al grezzo** da completarsi a cura dello stesso acquirente che assume a proprio carico le opere di finitura e quindi anche l'onere di richiedere l'agibilità;

】 al trasferimento del **fabbricato dismesso**, dichiarato inagibile per le sue precarie condizioni di conservazione e che l'acquirente acquista al fine di procedere alla sua radicale ristrutturazione.

Il trasferimento di fabbricati privi di agibilità è senza dubbio possibile, visto che la menzione dell'agibilità, come sopra già ricordato, non è richiesta dalla legge a pena di validità dell'atto di compravendita.

Sono peraltro tutelati dalla legge sugli immobili in costruzione <sup>(6)</sup> (vedi **Guide "Acquisto in Costruzione"**) gli acquisti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire ma non siano ancora in condizione di ottenere l'agibilità.

## L'AGIBILITÀ E IL CONTRATTO PRELIMINARE

Nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un fabbricato privo dell'agibilità, è opportuno che dal contratto emergano le intenzioni delle parti al riguardo.

Come meglio precisato nella Guida “Garanzia Preliminare” di questa Collana, la stipula di un preliminare completo e tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare – tra i quali anche gli aspetti relativi alla presenza o meno dell'agibilità – è condizione essenziale per garantire il buon fine dell'intera compravendita destinata a concludersi con la stipula del rogito.

Pertanto:

- a) **se viene trasferito un fabbricato già dichiarato agibile** (per dichiarazione espressa o per silenzio-assenso) **o per il quale sia già stata presentata la segnalazione certificata di agibilità**, sarà opportuno che tale circostanza risulti, su dichiarazione del promittente venditore, anche dal contratto preliminare;
- b) **se viene trasferito un fabbricato non ancora dichiarato agibile** sarà quanto mai opportuno stabilire:
  - 】 se la stipula del rogito definitivo è **subordinata alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità** perché è nella volontà delle parti trasferire un fabbricato agibile;
  - 】 se il fabbricato debba al contrario essere ceduto **privo dell'agibilità** (al grezzo, da ristrutturare o comunque in uno stato tale da non consentire ancora la dichiarazione di agibilità);
  - 】 a chi **spetterà l'onere** – nel caso di cessione al grezzo o comunque con i lavori di costruzione non ancora ultimati – di realizzare le opere di completamento e di finitura e di chiedere il rilascio dell'agibilità (cioè dovrà essere precisato, già in occasione della stipula del preliminare, se tali opere dovranno essere eseguite dall'acquirente o dal venditore, nel qual caso dovranno essere anche precisati i termini per il completamento delle opere e per l'ottenimento dell'agibilità e indicate le garanzie poste a carico del venditore) <sup>(7)</sup>.

# gli impianti e le dichiarazioni di conformità

## Il DM 37/2008 e l'abrogazione delle disposizioni previgenti

Con il **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37** è stata riformulata la disciplina in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici, il tutto al fine di riordinare in un unico testo normativo le molteplici disposizioni in materia.

Il DM 37/2008 ha disposto **che determinati impianti esistenti negli edifici**, (tra gli altri gli impianti radiotelevisivi, gli impianti elettrici, gli impianti idrosanitari e termici, gli impianti per l'utilizzazione del gas, e tutti gli altri impianti elencati nell'art. 1 del decreto suddetto) **a prescindere dalla tipologia e dalla destinazione d'uso dei fabbricati e a prescindere dall'epoca di costruzione degli stessi, debbano essere sottoposti** a idonee procedure intese a garantire la costruzione e l'installazione degli stessi impianti **a regola d'arte** <sup>(8)</sup>, nonché l'utilizzazione di materiali dotati di meccanismi di sicurezza.

Le ditte installatrici, al termine dei lavori, devono rilasciare al committente **apposite dichiarazioni di conformità degli impianti (G)\*** realizzati.

Queste dichiarazioni di conformità rappresentano per i fabbricati di nuova costruzione **la condizione indispensabile per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità**. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, la stessa è sostituita – per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008 – da una dichiarazione di rispondenza <sup>(9)</sup> **(G)\***.

## LA CONTRATTAZIONE IMMOBILIARE

Il rilascio delle dichiarazioni di conformità – e in genere la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza – non sono condizioni per la validità degli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati.

**(G)\*: vedi Glossario**

Tuttavia la conformità degli impianti alla normativa di sicurezza se da un lato non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, dall'altro, costituendo il presupposto per l'utilizzabilità degli impianti del fabbricato stesso incide – come l'agibilità – in maniera rilevante sulla sua commerciabilità economica.

Il venditore è infatti tenuto a garantire che il bene non presenti vizi <sup>(10)</sup> ed è quindi tenuto, in particolare, a garantire che gli impianti siano conformi alle norme in materia di sicurezza; il venditore potrà pertanto essere chiamato a rispondere dei danni subiti dall'acquirente a causa della non conformità alle norme di sicurezza degli impianti in dotazione dell'immobile venduto <sup>(11)</sup>.

In base a questa premessa, in tutti gli atti di compravendita di fabbricati dotati di impianti, c'è l'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza nell'interesse di entrambe le parti ovvero:

- del venditore, che ha tutto l'interesse di esplicitare lo “status” degli impianti per non vedersi poi coinvolto in azioni di tutela poste in essere dall'acquirente (risoluzione del contratto o riduzione del prezzo <sup>(12)</sup> e/o risarcimento del danno <sup>(13)</sup>);
- dell'acquirente che ha tutto l'interesse di sapere, prima della stipula del contratto, se potrà utilizzare gli impianti senza dover eseguire interventi di adeguamento (e che non intende affrontare le spese e i tempi lunghi di un giudizio per ottenere la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo e/o il risarcimento dei danni subiti).

Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti non incide sulla commerciabilità dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque “non garantiti conformi”, va rilevato che:

- a) se gli impianti sono conformi (e la conformità andrà valutata con riferimento alla normativa in vigore all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati, rifatti ovvero adeguati) il venditore ne darà atto e presterà, nell'interesse dell'acquirente, la relativa garanzia <sup>(14)</sup>;
- b) se gli impianti non sono conformi andrà verificata la volontà delle parti sul come intendano disciplinare e regolare i rispettivi rapporti. In tal caso:
  - 】 l'acquirente ha il diritto di pretendere la messa a norma degli impianti **(G)\***

e quindi richiedere di rinviare la stipula del contratto di compravendita a data successiva al completamento dei lavori di adeguamento (e in tal modo, una volta attestata la loro conformità, si rientrerà nell'ipotesi del punto a);

» l'acquirente potrà, altrimenti, accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento e tenendo ovviamente conto di tutto ciò nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore <sup>(15)</sup>;

c) se il venditore non conosce lo stato degli impianti e quindi non è in grado di definire la conformità degli impianti:

» l'acquirente ha il diritto di pretendere la verifica dello stato degli impianti e, in caso di loro conformità, la dichiarazione di rispondenza (sostitutiva della dichiarazione di conformità) ovvero, in caso di accertata non conformità, la loro preventiva messa a norma e quindi di rinviare la stipula del rogito a data successiva alla verifica e completamento degli eventuali lavori di adeguamento;

» l'acquirente potrà altrimenti accettare l'acquisto dell'immobile anche con impianti non garantiti conformi, assumendo a proprio carico l'onere (e il rischio) della verifica e di un eventuale loro adeguamento, tenendone ovviamente conto nella determinazione del prezzo; in questo caso non ci sarà la garanzia del venditore <sup>(16)</sup>.

Infine, nel caso di impianti dotati di dichiarazioni di conformità, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, il venditore ha l'obbligo di consegnare all'acquirente le dichiarazioni di conformità (nonché, se esistente, l'eventuale libretto di uso e manutenzione degli impianti) <sup>(17)</sup>.

## IL PRELIMINARE

L'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza ricorre sia per la stipula del contratto definitivo che per il preliminare.

Conoscere infatti lo status degli impianti solo al momento del rogito potrebbe risultare "troppo tardi" ed essere fonte di tensioni e contrasti tra le parti perché verrebbe introdotto proprio nel momento finale dell'intera vicenda contrattuale un elemento rilevante, non preso in considerazione in occasione della sottoscrizione del contratto preliminare. Ciò potrebbe ovviamente comportare grossi problemi nel caso in cui gli impianti non fossero conformi (o comunque privi delle dichiarazioni di conformità).

Come già ricordato nella Guida “Garanzia Preliminare”, la stipula di un preliminare completo, tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare, tra i quali quelli relativi alla conformità degli impianti, è condizione essenziale per garantire il buon fine dell’intera vicenda contrattuale.

## LA LOCAZIONE

Il contratto di locazione, pur non avendo gli effetti della compravendita, comporta tuttavia il subentro di un soggetto a un altro nella detenzione di un bene (e quindi nell’utilizzo degli impianti). Appare quindi opportuna, anche nel caso della locazione, la regolamentazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

Si rammenta, inoltre, che anche il locatore deve garantire che l’immobile locato sia privo di vizi <sup>(18)</sup>, è tenuto a risarcire i danni derivanti dagli eventuali vizi esistenti <sup>(19)</sup> e può essere esonerato da responsabilità per i vizi esistenti (se non taciuti in malafede e se non siano tali da rendere impossibile il godimento della cosa) <sup>(20)</sup>.

Particolare tutela, inoltre, è riconosciuta al conduttore nel caso di vizi che espongono a serio pericolo la salute sua o dei suoi familiari o dipendenti <sup>(21)</sup>, come potrebbe avvenire nel caso di impianti non conformi.

## LE PARTI CONDOMINIALI

Le dichiarazioni di conformità devono riguardare anche le parti condominiali.

La normativa infatti si riferisce agli “impianti posti al servizio degli edifici... collocati all’interno degli stessi o delle relative pertinenze” <sup>(22)</sup>.

Nel caso di edifici condominiali alcuni degli impianti espressamente elencati nella normativa rientrano proprio tra le parti comuni (si pensi ad esempio all’impianto di riscaldamento centralizzato, all’ascensore o all’impianto di antenne centralizzato).

Da ricordare che la normativa riguarda anche gli impianti esterni se sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici (si pensi agli impianti di illuminazione di giardini o cortili condominiali).

Nel caso di stipula di un atto di compravendita può essere evitata la consegna della documentazione relativa agli impianti condominiali (ad esempio il libretto di manutenzione dell'ascensore) se essa sia conservata dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino).

### L'OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DI IMPIANTI NON CONFORMI

L'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi.

Gli impianti esistenti, peraltro, dovrebbero essere tutti a norma, anche se diverse erano le prescrizioni da osservare a seconda che si trattasse di impianti realizzati prima o dopo il 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/1990); infatti:

- per gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990 non vi era l'obbligo di totale rifacimento dell'impianto ma più semplicemente l'obbligo di adottare alcuni accorgimenti minimi di sicurezza: ad esempio per gli impianti elettrici venivano richiesti la messa a terra e l'installazione del "salvavita"; questi impianti dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della l. 46/1990 (termine prorogato al 31.12.1998);
- gli impianti successivi al 13 marzo 1990 dovevano (anche dopo l'entrata in vigore del DM 37/2008 che ha sostituito la legge 46/1990) essere integralmente realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Le stesse norme dovranno, inoltre, essere applicate anche per gli impianti da realizzare in futuro.

Si può tuttavia far derivare dal sistema normativo vigente un principio: per l'utilizzo di un impianto esso deve essere conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990).

Si pensi, tra le altre, alla disposizione <sup>(23)</sup> che subordina la presentazione della segnalazione certificata di agibilità alla acquisizione delle dichiarazioni di conformità: in pratica tale disposizione conferma che un fabbricato non può essere considerato agibile (e quindi essere utilizzato per gli usi cui è destinato) se gli impianti non sono certificati conformi alle norme di sicurezza.

È consigliabile che nel regolamentare i rapporti tra le parti si abbia cura, nel



caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di disciplinare l'obbligo di procedere alla messa a norma degli impianti prima di un loro utilizzo, prevedendo espressamente se tale obbligo:

- resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie;
- verrà assunto dall'acquirente, che dichiarerà la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma.

Tale regolamentazione appare particolarmente importante soprattutto nella fase di contrattazione preliminare.

Per concludere, la non conformità degli impianti, oltre a non consentire la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, potrebbe mettere a repentaglio la sicurezza personale dell'acquirente e/o dei suoi familiari, potrebbe essere causa di incidenti tali da determinare responsabilità civili e/o penali dell'acquirente, potrebbe rendere difficile la successiva rivendita dell'immobile con impianti non conformi, potrebbe creare possibili difficoltà all'acquirente nell'ottenere finanziamenti dal sistema bancario (per la difficoltà di avere copertura assicurativa per il caso di incendio di immobili con impianti non conformi).

# la certificazione energetica degli immobili

---

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: NORMATIVA, SCOPI E FUNZIONI

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 con il quale è stata data attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi.

La disciplina è stata in seguito modificata dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, dal decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e dal DL 4 giugno 2013 n. 63, convertito con Legge 3 agosto 2013 n. 90, decreto quest'ultimo con il quale è stata attuata la direttiva comunitaria in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ossia la direttiva 2010/31/UE. Il DL 4 giugno 2013 n. 63 è stato poi modificato dal DL 23 dicembre 2013 n. 145, convertito con Legge 21 febbraio 2014 n. 9. La disciplina dettata dal D.Lgs 192/2005 ha subito, da ultimo, modifiche ad opera del D.Lgs 10 giugno 2020 n. 48 di attuazione della Direttiva Europea 2018/844.

Con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 sono state approvate le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica, successivamente modificate con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 novembre 2012. Con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015 sono state approvate le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica (attualmente in vigore).

In relazione alla disciplina in tema di certificazione energetica va rilevato che "... le disposizioni del d.lgs 192/2005 suddetto e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto a emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2010/31/UE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma..."<sup>(24)</sup>.

Pertanto, la disciplina dettata dal d.lgs 192/2005 e dai successivi provvedimenti di modifica e integrazione trova integrale applicazione:

- in tutte quelle regioni e/o province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative;

- in tutte quelle regioni e province autonome che pur avendo legiferato in materia, abbiano recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE, come modificata dalla direttiva 2018/844/UE.

Nelle regioni e/o province autonome che invece hanno legiferato in materia, recependo le prescrizioni della direttiva comunitaria 2010/31/UE, come modificata dalla direttiva 2018/844/UE, si dovrà tener conto anche delle specifiche normative adottate, da coordinare ed eventualmente integrare con la disciplina “nazionale” (fermo restando che anche in queste regioni si applicano le norme nazionali sulla validità formale degli atti traslativi e di locazione).

Diventa quindi essenziale verificare se la regione e/o la provincia autonoma dove è situato l'immobile da trasferire abbia o meno legiferato in materia.

In presenza di una legge Regionale o Provinciale aggiornata alle ultime direttive europee troverà applicazione la specifica disciplina adottata a livello locale e solo per la parti non espressamente disciplinate troverà applicazione la disciplina nazionale.

Questa Guida tratterà della sola normativa nazionale sull'efficienza energetica, il cui scopo è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di:

- migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici;
- determinare i criteri generali per il calcolo della prestazione energetica, per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione;
- definire le modalità di esercizio, conduzione, controllo, ispezione e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva e per la preparazione dell'acqua calda sanitaria al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio;

- sostenere la diversificazione energetica;
- promuovere l'efficienza energetica e l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali;
- promuovere la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici e definire gli obblighi di integrazione di tali sistemi negli edifici.

Alla certificazione energetica è stato riconosciuto un ruolo di primaria importanza per il conseguimento degli scopi che si prefigge la normativa.

La legge prevede due diversi attestati sulla certificazione energetica:

- l'attestato di qualificazione energetica **(G)\*** chiamato a svolgere il ruolo di strumento di controllo ex post del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche;
- l'attestato di prestazione energetica **(G)\***, chiamato a svolgere il ruolo di strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente sulla prestazione e il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica, con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente più convenienti, l'attestato di prestazione energetica deve inoltre contenere tutti i dati che consentano "ai cittadini di valutare e confrontare edifici diversi" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica. L'attestato di prestazione energetica ha una validità di dieci anni **(G)\***.

L'attestato di prestazione energetica si differenzia dall'attestato di qualificazione energetica proprio per la necessità, prevista solo per il primo, dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.

I due attestati si distinguono inoltre anche per quanto riguarda le caratteristiche del certificatore **(G)\***: mentre l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto e validato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio "non necessariamente estraneo alla proprietà e quindi non necessariamente terzo", l'attestato di prestazione energetica dovrà, invece,

essere rilasciato da esperti o organismi terzi, dei quali dovranno essere garantite la qualificazione e l'indipendenza.

I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere ruoli e funzioni ben distinte e non sono tra loro "fungibili" <sup>(25)</sup>.

Per il perseguimento degli scopi che la normativa attribuisce alla certificazione energetica, tutti gli edifici che comportino un consumo energetico (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

Diversi sono però i presupposti per l'obbligo di dotazione.

## GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA A PRESCINDERE DA UN LORO TRASFERIMENTO

Alcuni edifici devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere dalla vendita, in particolare:

- a) i "nuovi edifici": ossia gli edifici 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);
- b) gli edifici ristrutturati: deve trattarsi, peraltro, di "ristrutturazioni importanti" ovvero, in base alla normativa vigente, di interventi edilizi (di manutenzione ordinaria o straordinaria ristrutturazione e risanamento conservativo) che insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo compongono; in particolare tali interventi consistono, a titolo esemplificativo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture;
- c) gli edifici "pubblici": ossia, a specifiche condizioni previste dalla vigente normativa, i seguenti edifici:
  - » gli edifici adibiti a uso pubblico: edifici, non necessariamente di proprietà

pubblica, nei quali si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di enti pubblici;

» gli edifici di proprietà pubblica: edifici di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici anche economici, occupati da questi soggetti.

Tutti questi edifici, pertanto, dovrebbero essere già dotati della certificazione energetica nel momento in cui il proprietario procede al loro trasferimento a titolo oneroso.

### GLI EDIFICI DA DOTARE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA IN OCCASIONE DI TRASFERIMENTO

Devono essere dotati della certificazione energetica, in occasione di un trasferimento sia a titolo oneroso che gratuito o di un nuovo contratto di locazione i cosiddetti “fabbricati esistenti”: ossia tutti gli edifici (a prescindere dall'epoca di costruzione) che comportino un consumo energetico e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo; pertanto tutti i “fabbricati esistenti” che implicano un consumo energetico, devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica in occasione di un atto di trasferimento sia a titolo oneroso che a titolo gratuito ovvero di un nuovo contratto di locazione. Dal riferimento “agli atti a titolo gratuito”, consegue che l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica riguarda non solo la donazione o le liberalità donative, ma ogni altro negozio nel quale vi sia il trasferimento di un immobile a titolo gratuito.

L'obbligo dell'attestato di prestazione energetica sorge anche nel caso di stipula di un contratto di locazione. Peraltro deve trattarsi di una nuova locazione; non sorge pertanto se si è in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione.

Il DL 63/2013 ha totalmente innovato la disciplina applicabile alle trattative di vendita e di conseguenza anche al preliminare. Ora l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica sussiste anche in occasione della stipula di un preliminare di vendita.

Infatti, in base alle norme attualmente in vigore, il proprietario deve, in ogni caso, rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime.

Nel caso di trasferimento e/o di locazione di edificio prima della sua costruzione, l'alienante e/o il locatore dovranno:

- fornire evidenza, in contratto, della futura prestazione energetica (classe di prestazione energetica di appartenenza dell'edificio e caratteristiche di rendimento energetico);
- produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

## ESCLUSIONI OGGETTIVE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE

Non tutti i fabbricati devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica. Sono previsti molteplici casi di esclusione oggettiva (sulla base, cioè, delle caratteristiche del fabbricato). Questi i casi di esclusione:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, D.P.R. 26/08/1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

La normativa vigente, esclude tutti quegli edifici non compresi nelle categorie di edifici, classificati sulla base della destinazione d'uso e di cui all'art. 3, D.P.R. 26/08/1993, n. 412, ossia gli edifici non rientranti nelle seguenti categorie:

- 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 e 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 e il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;
- edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili: quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi; quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto; quali 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.

Tutti gli edifici, pertanto, che non rientrano nell'ambito di una delle suddette categorie (in relazione alla propria destinazione d'uso) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica; deve comunque trattarsi di edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione; la norma al riguardo fa delle esemplificazioni, precisando, pertanto, che sono certamente escluse dall'obbligo di dotazione le seguenti tipologie di edificio: i box auto (ai quali vanno parificati, per affinità, i posti auto coperti), le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

- e) gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- g) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- h) i fabbricati "al grezzo" purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si tratta di:
  - » immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;



» immobili venduti “al rustico”, cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

i) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall’art. 2, lett a), D.Lgs. 192/2005 (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie ecc.).

## L’OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La normativa in vigore prevede l’obbligo di allegare copia dell’attestato di prestazione energetica per i seguenti atti:

- la compravendita;
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso;
- i nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, con esclusione di quelli che riguardano singole unità immobiliari.

Non è invece previsto l’obbligo per gli atti traslativi a titolo gratuito.

## L’OBBLIGO DI INFORMATIVA

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione deve essere inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, relative alla prestazione energetica degli edifici.

## LE SANZIONI PER IL CASO DI VIOLAZIONE DELL’OBBLIGO DI DOTAZIONE

In caso di violazione dell’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica, la normativa vigente prevede le seguenti sanzioni,

che si differenziano a seconda che la violazione riguardi:

- edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a “ristrutturazioni importanti”: il costruttore o il proprietario sono puniti con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di vendita: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore a € 18.000,00;
- edifici o unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione: il proprietario è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore a € 1.800,00;
- l'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione: il responsabile dell'annuncio è punito con sanzione amministrativa non inferiore a € 500,00 e non superiore a € 3.000,00.

### **LE SANZIONI PER IL CASO DI VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE E DI INFORMATIVA**

La violazione dell'obbligo di allegazione e dell'obbligo di informativa comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000,00 a € 18.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà.

Nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari (per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione), la violazione dell'obbligo di informativa comporta una sanzione pecuniaria da € 1.000,00 a € 4.000,00.

Sono tenute al pagamento di queste sanzioni le parti del contratto, in solido e in misura uguale tra loro. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni. La sanzione è applicata dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e Bolzano, le quale potranno avvalersi, a tali fini, dell'attività di collaborazione “informativa” dell'Agenzia delle Entrate.

# l'attestazione di stato legittimo dei fabbricati

L'art. 10, comma 1, lett d), D.L. 16/07/2020 n. 76 ha introdotto all'art. 9-*bis* del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 Testo Unico in materia edilizia un nuovo comma 1-*bis* che contiene la definizione di “**stato legittimo**” (G)\* dell'immobile. La modifica costituisce una vera e propria novità, in quanto si introduce per la prima volta nel Testo unico in materia edilizia il concetto di “stato legittimo” dell'immobile, utilizzato, nella prassi di molti Uffici tecnici comunali, per la verifica della legittimità dell'immobile oggetto di un intervento edilizio ovvero, nel settore immobiliare, per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di alienazione.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Lo stato legittimo non è escluso dalle irregolarità edilizie più lievi, quali disciplinate dall'art. 34-*bis* del Testo Unico in materia Edilizia (le cd. “tolleranze costruttive”) (G)\*; tuttavia dette “tolleranze costruttive” debbono comunque essere dichiarate dal tecnico abilitato (ossia da qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi ed iscritto ad un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto) ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

(G)\*: vedi Glossario

**Non vi è alcun obbligo di allegazione all'atto di trasferimento** di questa dichiarazione asseverata di "stato legittimo" del fabbricato. **La predisposizione della dichiarazione asseverata** in oggetto e la sua allegazione all'atto di trasferimento è **peraltro opportuna** al fine di documentare in atto la regolarità edilizia del fabbricato che ne è oggetto e ciò nell'interesse:

- sia dell'acquirente che non intenda incorrere, successivamente all'acquisto, in sanzioni di carattere amministrativo (stante la natura "reale" delle sanzioni per abusi edilizi che seguono il bene) o che non intenda vedersi preclusa la possibilità di presentare nuovi progetti edilizi o di fruire di agevolazioni fiscali <sup>(26)</sup>;
- che del venditore che voglia evitare il rischio di incorrere in azioni risarcitorie qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza.

La dichiarazione asseverata di stato legittimo facilita i trasferimenti immobiliari in tutti quei casi in cui vi siano incertezze e/o dubbi circa la regolarità edilizia e urbanistica del bene negoziato, costituendo la stessa il documento al quale l'ordinamento riconosce la funzione di attestazione dello status legittimo edilizio e urbanistico del bene.

## Attestato di prestazione energetica

Attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. In pratica questo documento consente ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica degli edifici e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base ad essa.

Per consentire questo confronto, l'attestato di certificazione energetica deve classificare gli edifici e cioè attribuire una determinata classe energetica (che viene indicata con una lettera dell'alfabeto dalla classe "A" (suddivisa in quattro sottoclassi: A1 (la meno efficiente), A2, A3 e A4 (la più efficiente) alla classe "G" che individua gli immobili di più scadente efficienza energetica).

L'attestato di certificazione energetica costituisce, pertanto, uno strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico.

Ogni attestato di prestazione energetica (da redigersi secondo il format da definirsi con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico), deve riportare obbligatoriamente, pena la non validità:

- 1) la prestazione energetica globale dell'edificio sia in termini di energia primaria totale che di energia primaria non rinnovabile, attraverso i rispettivi indici;
- 2) la classe energetica determinata attraverso l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio, espresso in energia primaria non rinnovabile;
- 3) la qualità energetica del fabbricato a contenere i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento, attraverso gli indici di prestazione termica utile per la climatizzazione invernale ed estiva dell'edificio;
- 4) i valori di riferimento, quali i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge;
- 5) le emissioni di anidride carbonica;
- 6) l'energia esportata;
- 7) le raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio con le proposte degli interventi più significativi ed economicamente convenienti, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica;
- 8) le informazioni correlate al miglioramento della prestazione energetica, quali diagnosi e incentivi di carattere finanziario;
- 8-bis) la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato.

### Attestato di qualificazione energetica

È il documento predisposto e validato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio. Riporta i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, e i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere predisposto ai fini della sua presentazione al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori; la dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale attestato.

L'attestato di qualificazione energetica, può, invece, essere predisposto al fine di semplificare il successivo rilascio dell'attestato di prestazione energetica. Infatti:

- il richiedente il servizio di certificazione energetica può richiedere il rilascio dell'attestato di prestazione energetica sulla base di un attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio oggetto di certificazione, anche non in corso di validità, evidenziando eventuali interventi su edifici e impianti eseguiti successivamente;
- il soggetto certificatore è tenuto a utilizzare e valorizzare l'attestato di qualificazione energetica esibito;
- l'attestato di qualificazione energetica, in considerazione delle competenze e delle responsabilità assunte dal firmatario, è strumento che favorisce e semplifica l'attività del soggetto certificatore e riduce l'onere a carico del richiedente.

L'attestato di qualificazione energetica deve essere redatto con i contenuti minimi di cui allo schema riportato nell'appendice D delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica (approvate con D.M. 26/06/2015).

L'estensore deve evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che esso non costituisce attestato di prestazione energetica dell'edificio.

### Certificato collaudo statico

Il collaudo statico è prescritto per le seguenti opere, ogniquale volta la loro sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità:

- a) le opere in conglomerato cementizio armato normale, ossia le opere composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio e armature che assolvono a una funzione statica;
- b) le opere in conglomerato cementizio armato precompresso, ossia le opere composte di strutture in conglomerato cementizio e armature nelle quali si imprime

artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;

- c) le opere a struttura metallica, ossia le opere nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Per queste opere, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione al comune di una copia del certificato di collaudo.

### **Certificato di agibilità**

Attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità (in vigore sino al 10 dicembre 2016) veniva rilasciato con riferimento ai seguenti interventi (indipendentemente dal fatto che per gli stessi si fosse richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività):

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La domanda di rilascio del certificato di agibilità doveva essere presentata al comune entro quindici giorni dal termine dei lavori di finitura corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, che il comune provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché alla avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti, sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alla normativa in materia di sicurezza;
- attestato di prestazione energetica (in caso di edifici di nuova costruzione o di edifici oggetto di ristrutturazione importante per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo l'8 ottobre 2005).

Il certificato di agibilità era rilasciato dal Comune previa verifica, oltre che di tutti i documenti sopra descritti, anche:

- del certificato di collaudo statico (ove obbligatorio);

- della certificazione di conformità delle opere eseguite alle norme antisismiche (ovviamente per i soli edifici siti in zone dichiarate sismiche);
- della dichiarazione di conformità delle opere alla normativa in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

### **Certificato di conformità alle norme antisismiche**

Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche sono disciplinate, oltre che dalla normativa tecnica per l'edilizia dettata in via generale dal Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) anche dalle specifiche norme tecniche emanate con decreti del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti, di concerto con il Ministro per l'Interno, sentiti il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, il Consiglio Nazionale delle Ricerche e la Conferenza unificata.

Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato dall'esibizione di un certificato rilasciato dall'Ufficio tecnico della regione che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle vigenti norme antisismiche.

### **Certificatore - tecnico abilitato alla certificazione energetica**

Sono abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica e quindi riconosciuti come soggetti certificatori:

- i tecnici abilitati (ovvero i tecnici che operano sia in qualità di dipendenti di enti e organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private, comprese le società di ingegneria, sia come professionisti liberi o associati);
- gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico operanti nel settore dell'energia e dell'edilizia, che svolgono l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;
- gli organismi pubblici e privati qualificati a effettuare attività di ispezione nel settore delle costruzioni edili, delle opere di ingegneria civile in generale e dell'impiantistica connessa, accreditati presso l'organismo nazionale italiano di accreditamento di cui all'articolo 4, comma 2, della legge 23 luglio 2009, n. 99 o altro soggetto equivalente in ambito europeo, sulla base delle norme UNI CEI EN ISO/IEC 17020, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico;
- le società di servizi energetici (ESCO) che operano in conformità alle disposizioni di recepimento e attuazione della direttiva 2006/32/CE sull'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici del Parlamento europeo e del Consiglio, sempre che svolgano l'attività con un tecnico, o con un gruppo di tecnici abilitati, in organico.



Possono considerarsi tecnici abilitati:

- a) innanzitutto i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 3 art. 2 D.P.R. 75/2013 (ad esempio laurea in ingegneria e in architettura, diploma di perito industriale nei settori edilizia, elettronica, meccanica, termotecnica, aeronautica, energia nucleare, metallurgica, navalmeccanica, metalmeccanica, diploma di geometra, altro) che siano iscritti ai relativi Ordini e Collegi professionali, qualora esistenti, e abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad essi attribuite dalla legislazione vigente;
- b) i soggetti in possesso di uno dei titoli di studio elencati al comma 4 art. 2 D.P.R. 75/2013 e di un attestato di frequenza, con superamento dell'esame finale, relativo a corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici. In questo caso i soggetti sono tecnici abilitati esclusivamente in materia di certificazione energetica degli edifici.

I corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici e i relativi esami sono svolti:

- a livello nazionale: da università, organismi ed enti di ricerca e da Consigli, Ordini e Collegi professionali, autorizzati dal Ministero dello sviluppo economico;
- a livello regionale: da regioni e province autonome, e da altri soggetti di ambito regionale autorizzati da regioni e province autonome.

Al fine di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, devono dichiarare l'assenza di conflitto di interessi, da intendersi come:

- a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, il non coinvolgimento diretto o indiretto nella progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei relativi materiali e componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado;
- b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado. Qualora il tecnico abilitato sia dipendente di enti pubblici ovvero di organismi di diritto pubblico attivi nel settore dell'energia e dell'edilizia, il requisito di indipendenza previsto dalla legge si intende superato dalle finalità istituzionali di perseguimento di obiettivi di interesse pubblico di tali enti e organismi.

Sono fatte salve le specifiche disposizioni eventualmente dettate in materia con legge Regionale.

### **Conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici o alla ristrutturazione di interi edifici sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche fissate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti volte a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici. È fatto obbligo di allegare ai progetti la dichiarazione di conformità degli elaborati alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, rilasciata da un professionista abilitato. A sua volta il rilascio del certificato di agibilità sino al 10 dicembre 2016 era subordinato e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità a partire dell'11 dicembre 2016 è subordinata alla presentazione di questa dichiarazione di conformità riferita alle opere realizzate.

### **Dichiarazione di conformità degli impianti**

La conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza è attestata nella dichiarazione di conformità che la ditta installatrice – che deve rispondere a determinati requisiti – è tenuta a rilasciare al termine dei lavori di realizzazione e/o adeguamento.

Ovviamente dovrà essere rilasciata una dichiarazione di conformità per ciascuno degli impianti in dotazione dell'edificio (a meno che tutti gli impianti siano stati realizzati dalla medesima impresa abilitata che ha provveduto a rilasciare un'unica certificazione).

La dichiarazione di conformità deve essere redatta sulla base di un modello predisposto con Decreto Ministeriale e della stessa fanno parte integrante:

- la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati;
- il progetto, ove previsto.

Sono abilitate all'esercizio delle attività di installazione e realizzazione degli impianti le imprese iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei prescritti requisiti professionali.

Le imprese "abilitate" hanno diritto a un certificato di riconoscimento, da rilasciarsi dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato o dalle competenti Camere di Commercio.

### **Dichiarazione di rispondenza**

In alternativa alla dichiarazione di conformità, nel caso in cui questa non sia stata prodotta ovvero non sia più reperibile, la conformità degli impianti può essere attestata mediante la dichiarazione di rispondenza.

Tale dichiarazione è resa da un professionista iscritto all'Albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione per almeno cinque anni nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità in seguito a sopralluogo e accertamenti ovvero da un soggetto che ricopre, da almeno cinque anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

### **Edificio (definizione ai fini dell'applicazione della disciplina in tema di certificazione energetica)**

Si intende sia l'intero fabbricato che le parti di fabbricato progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti (come ad esempio gli appartamenti in edifici condominiali, le villette in complessi a schiera, altro).

### **Impianti**

La disciplina in tema di conformità alle norme di sicurezza si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze e in particolare ai seguenti impianti:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense e di ventilazione e aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

### **Messa a norma degli impianti**

Le imprese abilitate (iscritte nel Registro delle Imprese o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane) realizzano gli impianti a regola d'arte, in conformità alla normativa

vigente, e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), del CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) o di altri enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti a regola d'arte.

Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari a uso abitativo, realizzati prima del 13 marzo 1990, si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mq.

### **Segnalazione certificata di agibilità**

La segnalazione certificata di agibilità (in vigore a partire dall'11 dicembre 2016) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà essere redatta utilizzando l'apposita modulistica messa a disposizione dal Comune; si fa presente, al riguardo, che in attuazione di quanto disposto dall'art. 2 del D.Lgs. 30/06/2016, n. 126, in sede di Conferenza unificata, giusta accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, accordo repertorio atti n. 46/CU del 4 maggio 2017, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 128 del 5 giugno 2017, sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni e comunicazioni in materia edilizia.

La segnalazione certificata è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. e quindi la loro

agibilità nonché la conformità dell'opera al progetto presentato

- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo Unico in materia Edilizia ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico in materia Edilizia, nonché' all'articolo 82 del Testo Unico in materia Edilizia;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

### Stato legittimo

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

### Tolleranze costruttive

Sono considerate "tolleranze costruttive" e pertanto non costituiscono violazioni edilizie:

- il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
- le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori

per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile e comunque non riguardino immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

### **Validità dell'attestato di prestazione energetica**

Gli attestati di prestazione energetica hanno una validità temporale massima di dieci anni, e sono aggiornati a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità massima dell'attestato di prestazione energetica di un edificio è peraltro subordinata al rispetto delle normative vigenti sulle operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento. Nel caso di mancato rispetto delle norme, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica; a tal fine i libretti di impianto sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Al fine di consentire il controllo sulla sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica (ossia il rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento) la vigente normativa prescrive che i libretti di impianto debbano essere allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica. Il mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica non determina l'immediata caducazione dell'attestato di prestazione energetica: la norma, infatti, dispone che lo stesso decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

## Note

- (1) Art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- (2) Art. 10, comma 1, lett. n) del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito con Legge 11 luglio 2020 n. 120 che ha modificato l'articolo 24 del D.P.R.. 6 giugno 2001, n. 380, Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, introducendo dopo il comma 7 un nuovo comma 7-bis
- (3) Art. 25 c. 5- bis D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- (4) Per opinione consolidata in giurisprudenza, nel caso di vendita di un immobile abitativo privo dell'agibilità, l'acquirente può richiedere la risoluzione del contratto se il venditore abbia assunto anche implicitamente l'obbligo di curare il rilascio dell'agibilità, a meno che, essendo dimostrato che l'agibilità possa essere agevolmente ottenuta, il giudice ritenga di scarsa importanza l'inadempimento (in quest'ultimo caso l'acquirente avrà diritto al solo risarcimento dei danni subiti).
- (5) In questo senso Cass. 7 ottobre 2008 n. 24729.
- (6) D.lgs 20 giugno 2005 n. 122.
- (7) Tali precetti rappresentano delle buone regole di condotta nella stipula di un preliminare di vendita immobiliare ma, al pari di quanto riferito in ordine al contratto di compravendita vero e proprio, non costituiscono delle condizioni di validità del contratto preliminare.
- (8) Ad esempio lavori affidati a imprese abilitate e cioè iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo delle Imprese Artigiane e i cui responsabili aziendali abbiano determinati requisiti di professionalità.
- (9) Art. 7 sesto comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (10) Artt. 1476 n. 3, 1490, 1492 c.c.
- (11) Art. 1494 c.c.
- (12) Art. 1492 c.c.
- (13) Art. 1494 c.c.
- (14) Tale circostanza si espliciterà nell'atto con apposita dichiarazione del venditore attestante che "gli impianti sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione in quanto realizzati da imprese a ciò abilitate nel rispetto delle prescrizioni poste da detta normativa, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle suddette imprese installatrici".
- (15) Ai sensi dell'art. 1490 secondo comma ovvero dell'art. 1491 c.c.

- (16) Vedi nota precedente.
- (17) Detto obbligo viene fatto discendere dall'art. 1477 del codice civile che così dispone: "Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta". Peraltro, trattandosi di norma derogabile, il venditore può essere dispensato, col consenso dell'acquirente, dall'obbligo di consegna di questa documentazione.
- (18) Art. 1578 primo comma c.c.
- (19) Art. 1578 secondo comma c.c.
- (20) Art. 1579 c.c.
- (21) Art. 1580 c.c.
- (22) Art. 1 primo comma del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37.
- (23) Art. 9 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 (analoga disposizione era contenuta anche nella legge 46/1990 - art. 11).
- (24) Art. 17 del d.lgs 19 agosto 2005 n. 192.
- (25) In questo senso anche le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. 26 giugno 2015 (paragrafo 7): "L'attestato di qualificazione energetica degli edifici si differenzia da quello di certificazione essenzialmente per i soggetti che sono chiamati a redigerlo e per l'assenza dell'attribuzione di una classe di efficienza energetica all'edificio in esame (solamente proposta dal tecnico che lo redige)".
- (26) Per quanto riguarda la possibilità di usufruire di benefici fiscali per interventi sugli immobili si ricorda che l'articolo 49, comma 1 del DPR 380/2001 così dispone: "Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici".



# indirizzi utili

---

## Consiglio Nazionale del Notariato

Via Flaminia, 160 - 00196 Roma  
[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

## Adiconsum

Largo Alessandro Vessella, 31 - 00199 Roma  
[www.adiconsum.it](http://www.adiconsum.it)

## Adoc

Via Castelfidardo, 43/45 - 00185 Roma  
[www.adocnazionale.it](http://www.adocnazionale.it)

## Adusbef

Via Carlo Farini, 62 - 00185 Roma  
[www.adusbef.it](http://www.adusbef.it)

## Altroconsumo

Via Valassina, 22 - 20159 Milano  
[www.altroconsumo.it](http://www.altroconsumo.it)

## Assoutenti

Vicolo Orbitelli, 10 - 00186 Roma  
[www.assoutenti.it](http://www.assoutenti.it)

## Casa del Consumatore

Via Bobbio, 6 - 20144 Milano  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

## Cittadinanzattiva

Via Create, 6 - 00183 Roma  
[www.cittadinanzattiva.it](http://www.cittadinanzattiva.it)

### **Confconsumatori**

Via Mazzini, 43 - 43121 Parma  
[www.confconsumatori.it](http://www.confconsumatori.it)

### **Federconsumatori**

Via Palestro, 11 - 00185 Roma  
[www.federconsumatori.it](http://www.federconsumatori.it)

### **Lega Consumatori Acli**

Via delle Orchidee, 4/a - 20147 Milano  
[www.legaconsumatori.it](http://www.legaconsumatori.it)

### **Movimento Consumatori**

Via Piemonte, 39/a - 00187 Roma  
[www.movimentoconsumatori.it](http://www.movimentoconsumatori.it)

### **Movimento Difesa del Cittadino**

Viale Carlo Felice, 103 - 00185 Roma  
[www.difesadelcittadino.it](http://www.difesadelcittadino.it)

### **U.Di.Con.**

Via Santa Croce in Gerusalemme 63 - 00185 Roma  
[www.udicon.org](http://www.udicon.org)

### **Unione Nazionale Consumatori**

Via Duilio, 13 - 00192 Roma  
[www.consumatori.it](http://www.consumatori.it)



2021

# LE GUIDE PER IL CITTADINO

Aggiornate a settembre 2021



Scarica la guida **Acquisto certificato** in pdf

[www.notariato.it](http://www.notariato.it)

Seguici su    