

Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Bologna

*“La certificazione energetica degli edifici.
Gli obblighi e la responsabilità del
professionista”*

Avv. Domenico Lavermicocca

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

art. 30. Certificazione energetica degli edifici.

[1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge **con decreto del Presidente della Repubblica**, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, sentito il parere del Consiglio di Stato, su proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, sentito il Ministro dei lavori pubblici e l'ENEA, **sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.**

2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio].

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Direttiva 2002/91/CE

Art. 5 Edifici di nuova costruzione

Gli Stati membri provvedono affinché gli edifici di nuova costruzione **soddisfino i requisiti minimi di rendimento energetico di cui all'articolo 4.**

.... omissis....

Art. 6 Edifici esistenti

Gli Stati membri provvedono affinché, allorché edifici di metratura totale superiore a 1000 m² subiscono ristrutturazioni importanti, **il loro rendimento energetico sia migliorato al fine di soddisfare i requisiti minimi per quanto tecnicamente, funzionalmente ed economicamente fattibile.**

... omissis.....

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

Direttiva 2002/91/CE

art. 7. Attestato di certificazione energetica

1. Gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi. La validità dell'attestato è di dieci anni al massimo.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

Direttiva 2002/91/CE

art. 7, comma 2

L'attestato di certificazione energetica degli edifici comprende dati di riferimento, quali i valori vigenti a norma di legge e i valori riferimento, che consentano ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico dell'edificio. L'attestato è corredato di raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico in termini di costi-benefici.

L'obiettivo degli attestati di certificazione è limitato alla fornitura di informazioni e qualsiasi effetto di tali attestati in termini di procedimenti giudiziari o di altra natura sono decisi conformemente alle norme nazionali.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Direttiva 2002/91/CE

Articolo 10. Esperti indipendenti

Gli Stati membri si assicurano che la certificazione degli edifici e l'elaborazione delle raccomandazioni che la corredano nonché l'ispezione delle caldaie e dei sistemi di condizionamento d'aria **vengano effettuate in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti**, qualora operino come imprenditori individuali o impiegati di enti pubblici o di organismi privati.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

art. 4 D.Lgs. 192/2005

comma 1. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con uno o più decreti del Presidente della Repubblica, sono definiti:

.. Omissis ..

c) i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione. I requisiti minimi sono rivisti ogni cinque anni e aggiornati in funzione dei progressi della tecnica.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

Art. 18 D.Lgs. 115/2008

comma 6. Ai fini di dare piena attuazione a quanto previsto dal [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), e successive modificazioni, in materia di diagnosi energetiche e **certificazione energetica degli edifici, nelle more dell'emanazione dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b) e c)**, del medesimo decreto legislativo e fino alla data di entrata in vigore degli stessi decreti, **si applica l'allegato III al presente decreto legislativo.**

Ai sensi dell'[articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), **le disposizioni di cui all'allegato III si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto ad adottare propri provvedimenti in applicazione della [direttiva 2002/91/CE](#) e comunque sino alla data di entrata in vigore dei predetti provvedimenti nazionali o regionali.**

Le regioni e le province autonome che abbiano già provveduto al recepimento della [direttiva 2002/91/CE](#) adottano misure atte a favorire la coerenza e il graduale ravvicinamento dei propri provvedimenti con i contenuti dell'allegato III.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

D.Lgs. 115/2008. Allegato III

Il punto 1 dell'allegato istituisce e qualifica in modo espresso l'“attività di certificazione energetica” come ambito professionale specifico che può essere svolto solo da parte di determinati tecnici abilitati, definiti “soggetti certificatori”.

L'ordinamento statale, competente a dettare principi unitari per quanto attiene alle professioni, riconosce tale figura professionale in coloro che siano a ciò abilitati secondo quanto previsto al punto 2 dello stesso Allegato in quanto in possesso dei requisiti oggettivi dalla medesima norma precisati.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

D.Lgs. 115/2008. Allegato III

2. Soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

..... omissis....

2. Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed **abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente.** Il tecnico abilitato opera **quindi all'interno delle proprie competenze.** Ove il tecnico non sia competente nei campi sopra citati (o nel caso che alcuni di essi esulino dal proprio ambito di competenza), egli deve operare in collaborazione con altro tecnico abilitato in modo che il gruppo costituito copra tutti gli ambiti professionali su cui è richiesta la competenza.

Ai soli fini della certificazione energetica, **sono tecnici abilitati anche i soggetti in possesso di titoli di studio tecnico scientifici**, individuati in ambito territoriale da regioni e province autonome, e **abilitati dalle predette amministrazioni a seguito di specifici corsi di formazione per la certificazione energetica degli edifici con superamento di esami finale.** I predetti corsi ed esami sono svolti direttamente da regioni e province autonome o autorizzati dalle stesse amministrazioni.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

D.Lgs. 115/2008. Allegato III

3. Ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio dei soggetti certificatori di cui al punto 1, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano:

a) nel caso di **certificazione di edifici di nuova costruzione**, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente;

b) nel caso di **certificazione di edifici esistenti**, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

**La Delibera di Assemblea Legislativa n. 156
del 4 marzo 2008 e s.m.i.**

**Art. 6. Regola il sistema regionale di
accreditamento dei soggetti preposti alla
certificazione energetica**

Art. 7. Soggetti certificatori accreditati

Gli obblighi e le responsabilità dei professionisti

D.A.L. n. 156/2008

7.1. Possono essere accreditati quali **soggetti certificatori** nel rispetto dei principi fondamentali fissati in materia dal legislatore statale:

a) persone fisiche, ovvero tecnici professionisti singoli o associati, regolarmente iscritti all'Ordine o al Collegio professionale di competenza, se istituito ai sensi della legge vigente, ed in possesso dei seguenti requisiti:

1) almeno uno dei seguenti titoli di studio:

diploma di laurea specialistica in ingegneria, architettura, scienze ambientali, scienze e tecnologie agrarie, scienze e tecnologie forestali ed ambientali, chimica; diploma di laurea in ingegneria, architettura; **diploma di geometra, perito industriale, perito agrario, agrotecnico, perito chimico industriale;**

2) adeguata competenza, comprovata da:

abilitazione all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze attribuite dalla legislazione vigente, accompagnata da una esperienza almeno annuale nei seguenti campi: progettazione dell'isolamento termico degli edifici, progettazione di impianti di climatizzazione e di valorizzazione delle fonti rinnovabili negli edifici, progettazione delle misure di miglioramento del rendimento energetico degli edifici, diagnosi e certificazione energetica di edifici, gestione dell'uso razionale dell'energia;

oppure partecipazione ad uno specifico corso di formazione, con superamento dell'esame finale, anche antecedente alla data di entrata in vigore della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 marzo 2008, n. 156, riconosciuto dalla Regione o da altre Regioni e Province Autonome

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

D.A.L. n. 156/2008

7.2 Ai fini del relativo accreditamento, i soggetti certificatori di cui al punto 7.1 devono inoltre risultare in possesso di adeguate capacità organizzative, gestionali ed operative, come specificato nella procedura di accreditamento di cui al punto 6.2 lett. a).".

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

Il requisito di indipendenza

7.4 I soggetti coinvolti nella procedura di certificazione energetica devono garantire indipendenza e imparzialità di giudizio attraverso l'assenza di conflitto di interessi in relazione alla proprietà, progettazione, costruzione, esercizio ed amministrazione dell'edificio e degli impianti ad esso asserviti.

7.5 Le condizioni di indipendenza e imparzialità sopra descritte debbono essere evidenziate in apposita dichiarazione impegnativa resa ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P.

7.8 l'attestato di certificazione energetica da parte di uno dei soggetti di cui al punto 7.1 assume valenza di atto pubblico e viene rilasciato ai sensi dell'art. 481 c.p.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

Art. 359 c.p.

Sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità:

1) i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi;

2) i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica Amministrazione.

Art. 481 c.p.

“Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da 51 Euro a 516 Euro.

Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro”.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

DAL n. 156/2008. Allegato 1: definizioni e termini

Attestato di qualificazione energetica:
documento redatto da tecnici abilitati, in riferimento ai propri ambiti di competenza e asseverato dal direttore dei lavori, attestante la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti. L'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzato ai fini della certificazione energetica degli edifici, come precisato al punto 7.8 e nell'Allegato 8.

Gli obblighi e le responsabilità del professionista

DAL n. 156/2008. Allegato 1: definizioni e termini

Attestato di certificazione energetica: documento rilasciato da un soggetto accreditato, comprendente i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e degli impianti, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento o classi prestazionali che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.

L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione, in conformità allo schema di cui in allegato 7

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Documentazione tecnica sugli standard energetici:

- **Relazione tecnica** da asseverare prima dell'inizio dei lavori pena la sospensione dei lavori stessi (art. 28, comma 1, L.n. 10/1991 e art. 8, comma 1 del D.Lgs. n. 192/2005; art. 4.5. D.A.L. n. 156/2008).
- **Attestato di qualificazione energetica**, nel quale sono evidenziati i caratteri specifici di rendimento e di classificazione (art. 4.7 della D.A.L. n. 156/2008).
- **Asseverazione del Direttore dei lavori**, tra l'altro, dell'attestato di qualificazione energetica, ai fini della stessa efficacia della fine lavori (art. 8, comma 2 del D.lgs n. 192/2005; punto 4.8 della D.A.L. n. 156/2008).
- **Attestato di certificazione energetica**, al termine della costruzione (art. 6, comma 1 D.Lgs. n. 192/2005)

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La relazione tecnica

Art. 28, L.n. 10.1991. *Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni.*

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

... omissis..

Art. 8, D.lgs. n. 192/2005. *Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni*

1. La documentazione progettuale di cui all'[articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), è compilata secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sentita la Conferenza unificata.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La relazione tecnica

Punto 23 dell'Allegato 2 della DAL

Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente allegato nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991 n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso l'amministrazione comunale competente secondo le disposizioni vigenti in materia di titoli abilitativi.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La relazione tecnica

Punto 19 dell'Allegato 2 della DAL

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni del decreto devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica di cui al punto 18; in mancanza di tali elementi conoscitivi la relazione è dichiarata irricevibile.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La relazione tecnica

Allegato 4 della DAL n. 156/2008.

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto, iscritto a (indicare albo, ordine o collegio professionale di appartenenza, nonché provincia, numero dell'iscrizione) essendo a conoscenza delle sanzioni previste dalla normativa nazionale e regionale, **Dichiara sotto la propria personale responsabilità** che:

- il progetto relativo alle opere di cui sopra è rispondente alle prescrizioni contenute nel D.Lgs. n. 192/05 come emendato dal D.Lgs. n. 311/06 e nel provvedimento regionale. ..

- i dati e le informazioni contenuti nella relazione tecnica sono conformi a quanto contenuto o desumibile dagli elaborati progettuali.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 28 L.n. 10/1991. Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni.

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non sono state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 34, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di qualificazione energetica

D.A.L. n. 156/2008

4.7 Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi sugli edifici esistenti richiamati al punto 3.1, lett. a) del presente provvedimento deve essere redatto l'attestato di qualificazione energetica riferito al sistema edificio/impianto nella sua globalità.

In tutti gli altri casi di cui al punto 3.1, l'attestato può essere predisposto anche limitatamente alle parti dell'edificio o impianto oggetto di interventi di riqualificazione. In tal caso le raccomandazioni per gli interventi migliorativi di cui alla lett. u), punto 8 dell'Allegato 5, devono riguardare l'intero edificio.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di qualificazione energetica

DAL. n. 156/2008

4.8 L'attestato di qualificazione energetica, redatto da tecnici abilitati, in riferimento ai propri ambiti di competenza e asseverato dal direttore dei lavori, attesta la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti.

L'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzato ai fini della certificazione energetica degli edifici, come precisato al punto 7.9 e nell'Allegato 8.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di qualificazione energetica

DAL. n. 156/2008 , Allegato 5

4. La qualificazione delle tecnico che sottoscrive l'attestato è dimostrata dalla sua abilitazione all'esercizio della professione da parte del competente Ordine o Collegio, comprovata dalla iscrizione al relativo Albo professionale.

5. La responsabilità relative alla correttezza dei contenuti dell'AQE (anche per quanto riguarda il rispetto dei criteri e delle metodologie di determinazione della prestazione energetica) è a tutti gli effetti posta in capo al tecnico che lo sottoscrive.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di qualificazione energetica

DAL. n. 156/2008 , Allegato 5

.. omissis....

x. dichiarazione di rispondenza dei valori degli indici di cui ai punti precedenti ai requisiti minimi di prestazione energetica fissati dalle norme vigenti;

y. indicazione dei potenziali interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche, con una loro valutazione sintetica in termini di costi e benefici;

z. firma asseverata del/i tecnico/i per le parti di competenza, con indicazione del ruolo assunto nell'ambito dell'intervento realizzato;

aa. firma asseverata del direttore lavori attestante la conformità delle opere realizzate al progetto.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Asseverazione del direttore dei lavori

Il direttore dei lavori, a lavori ultimati, deve asseverare oltre che la conformità delle opere realizzate al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio.

Tale asseverazione deve presentare al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori ai fini della efficacia della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (art. 8, co. 2, d.lgs. n. 192/2005 e art. 4.2. della D.A.L. n. 156/2008).

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di certificazione energetica

Art. 6, comma 1, D.Lgs. n. 192/1005 (art. 5.1 della D.A.L. n. 156/2008)

Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'[articolo 3](#), comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'[articolo 4](#), comma 1.

professionista

Attestato di certificazione energetica

Art. 5 della D.A.L. n. 156/2008

Gli interventi di cui al punto 3.1. lett a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica rilasciato da un soggetto accreditato.

Art. 3.1, lett. a) della D.A.L. n. 156/2008

Edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie superiore a 1.000 metri quadrati.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

DAL n. 156/2008

5.1 Gli interventi di cui al punto 3.1, lett. a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di **un attestato di certificazione energetica**, rilasciato da un soggetto accreditato.

5.2 L'attestato di certificazione energetica è altresì **obbligatorio** nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:

a) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;

b) a decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;

c) a decorrere dal 1° luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

...Omissis...

5.5 Nel caso di **trasferimento a titolo oneroso** di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento in copia originale o in copia autenticata.

5.6 Nel caso di **locazione di interi immobili o unità immobiliari** già dotati di attestato di certificazione energetica in base a quanto disposto ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, lo stesso è consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Edifici esclusi (punto. 3.6 e 5.14 della DAL n. 156/2008)

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, 1° comma, lett. b) e c), del d.lgs. 22.1.2004, n. 42 (immobili soggetti a vincolo architettonico, oltre le ville e i complessi di cose immobili), nonché quelli di valore storico architettonico e gli edifici di pregio storico – culturale e testimoniale individuati dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. A-9, commi 1 e 2 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

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

c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;

d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Il contenuto della certificazione

Allegato 7 della D.A.L. n. 156/2008

L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi alla prestazione energetica propri dell'edificio (unità immobiliare) espressi in modo tale da consentire al proprietario, al locatario, al compratore di valutare e confrontare con immediatezza la prestazione energetica dell'edificio rispetto ad una scala di riferimento predefinita.

L'attestato di certificazione energetica deve essere corredato dalle indicazioni in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti, in termini di rapporto costi/benefici, per il miglioramento della predetta prestazione. Possono inoltre essere riportati indicazioni utili circa le modalità di comportamento dell'utenza che possono influenzare il rendimento energetico dell'edificio stesso.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Allegato 7 della D.A.L. n. 156/2008

L'Attestato di Certificazione Energetica deve riportare i seguenti contenuti minimi:

a. frontespizio indicante esplicitamente la natura del documento (attestato di certificazione energetica);

b. dati identificativi dell'immobile o dell'unità immobiliare (riferimenti catastali) e del proprietario;

c. dati identificativi del tecnico/i qualificato/i preposti alla determinazione della prestazione energetica;

d. dati identificativi del soggetto che emette l'Attestato stesso (soggetto certificatore), con evidenza del suo accreditamento presso l'organismo regionale di accreditamento di cui al presente atto;

..... omissis....

k. asseverazione dei dati riportati nell'attestato da parte dei soggetti preposti di cui alle lettere c. e d. precedenti.

All'attestato deve inoltre essere allegata la dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio di cui al punto 7.4 del presente atto.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Attestato di certificazione energetica

D.A.L. n. 156/2008

5.17 L'obiettivo degli attestati di certificazione energetica di cui al presente atto è limitato alla fornitura ai soggetti interessati delle informazioni utili in ordine alla prestazione energetica dell'edificio (o unità immobiliare) e ai possibili interventi di miglioramento, fatto salvo ogni altro effetto derivante da tali attestati e previsto da eventuali leggi nazionali e regionali

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La certificazione energetica ed i titoli

art. 1, comma 288°, della legge 27 dicembre 2007 n. 244 (Legge Finanziaria 2008) recante *“Rilascio del permesso di costruire subordinato alla certificazione energetica dell’edificio”* :

a decorrere dall’anno 2009, in attesa dell’emanazione dei provvedimenti attuativi di cui all’[articolo 4, comma 1°, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell’edificio, così come previsto dall’[articolo 6 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005](#), nonché delle caratteristiche strutturali dell’immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

L'art. 11, co. 1 e 2 del d.lgs. n. 115/2008 prevede che, per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica, se si dimostra in fase progettuale una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica stabilito dal d.lgs. n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è possibile ottenere il titolo edilizio con lo scorporo dei volumi, superfici e calcolo della superficie coperta nella misura consentita dalla disposizione, anche in deroga a norme di legge nazionali, regionali o a regolamenti edilizi per quanto attiene alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dal nastro stradale.

Ciò fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza stradale (art. 11, co. 5), e fino al recepimento della norma da parte delle leggi regionali (art. 11, co. 4).

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Il Piano Casa (artt. 51 -56 L.R. n. 6/2009)

Il rispetto di tali requisiti minimi di prestazione energetica, dettati nello specifico dagli Allegati 2 e 3 alla Delibera regionale n. 156/2008, dovranno essere sottoposti ad una duplice verifica:

- **in sede progettuale**, dal progettista nella dichiarazione allegata alla DIA ai sensi dell'art. 10, comma 1° della L.r. n. 31/2002 (si veda l'art. 56, comma 1°, ai sensi del quale *“è espressamente asseverato il rispetto dei limiti e delle condizioni di ammissibilità stabiliti dal presente titolo”*);

- **a lavori ultimati**, dal tecnico abilitato con l'attestato di qualificazione energetica, *“che certifica l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui all'art. 53, comma 3°”* (art. 56, comma 3°).

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Gli edifici ad alto rendimento energetico

Decreto Legge 25 marzo 2010 n. 40, attuato con il Decreto Ministeriale 26/03/2010.

E' stato previsto un incentivo per l'acquisto di **nuovi immobili ad alta efficienza energetica**, con una dotazione complessiva di 60 Milioni di euro.

Il contributo è previsto per l'acquisto di **immobili di nuova costruzione**, come **prima casa**.

Il raggiungimento delle prestazioni energetiche (inferiore del 30% o del 50%, a seconda dell'incentivo che si vuole ottenere, rispetto ai livelli minimi di prestazione energetica per la climatizzazione invernale EPI previsti dalla normativa vigente) deve essere certificato sulla base delle procedure fissate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, da un soggetto accreditato.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Il certificato di agibilità

art. 24, comma 1° del T.U. dell'edilizia

Il 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.

Art. 2, comma 282° della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008):

“per le nuove costruzioni che rientrano fra gli edifici di cui al [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), e successive modificazioni, il rilascio del certificato di agibilità al permesso di costruire è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio”.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Il certificato di agibilità e di conformità edilizia

Art. 25, L.R. Emilia Romagna n. 26/2004
(attuazione della direttiva 2002/91/CE)

Comma 4. L'applicazione dei criteri generali per la certificazione energetica degli edifici sono posti a base della compilazione della scheda tecnica descrittiva del fabbricato, del fascicolo del fabbricato e del certificato di conformità edilizia ed agibilità di cui agli artt. 20 e 21 della legge regionale n. 31 del 2002.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Allegato 1 alla Delibera regionale n. 156/2008

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è definito:

“documento attestante che l’opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato in particolare per quello che riguarda la **prestazione energetica dell’edificio e degli impianti in esso installati**, in conformità alle prescrizioni previste dalle norme vigenti. Sono soggetti al certificato, ai sensi dell’art. 21 della L.R. n. 31/2002, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Per gli interventi edilizi non compresi nella casistica di cui sopra, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all’art.20 della L.R. n.31 citata, tiene luogo del certificato”.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Il certificato di agibilità ed il Piano casa

art. 56, comma 3 della L.R. n. 6/2009

Alla conclusione dei lavori la verifica delle opere realizzate è attuata in conformità al Titolo III della medesima legge regionale n. 31.2002. La scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della legge regionale n. 31 del 2002 è integrata dall'attestazione di qualificazione energetica, che certifica l'utilizzo delle tecniche costruttive e il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui all'art. 53, comma 3 e comma 5, lettera a) e dell'articolo 54, comma 4. **In mancanza di detta certificazione, il certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della medesima legge regionale n. 31.2002 non può essere rilasciato.**

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La responsabilità amministrativa

Art. 15, commi 1 e 2, D.Lgs. 192/2005

1. Il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'[articolo 8](#) compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'[articolo 8](#), comma 1, o un attestato di certificazione o qualificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'[articolo 4](#), comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

2. Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'[articolo 8](#) o un attestato di certificazione o qualificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

art. 348 c.p.

Chiunque abusivamente esercita una professione, per la quale è richiesta una speciale abilitazione dello Stato, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa da 103 euro a 516 euro.

art. 2229 c.c. Esercizio delle professioni intellettuali.

1. La legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi.

2. L'accertamento dei requisiti per l'iscrizione negli albi o negli elenchi, la tenuta dei medesimi e il potere disciplinare sugli iscritti sono demandati alle associazioni professionali, sotto la vigilanza dello Stato, salvo che la legge disponga diversamente.

... omissis...

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Adempimenti del progettista:

- compilare la relazione tecnica che attesti il rispetto delle norme sul rendimento energetico.

Adempimenti del professionista incaricato dall'interessato, il tecnico abilitato:

- rilasciare l'attestato di qualificazione energetica.

Adempimenti del soggetto accreditato:

- rilasciare l'attestato di certificazione energetica.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Le fattispecie sanzionate

Per il progettista, il tecnico abilitato e il soggetto accreditato:

a) Rilascio della relazione di cui all'[articolo 8](#) compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'[articolo 8](#), comma 1.

b) Rilascio di un attestato di qualificazione o di certificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'art. 4, co. 1 (art. 15, co. 1).

c) Rilascio dell'attestato di qualificazione o di certificazione energetica non veritiera/o (art. 15, co. 2)

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 15 D.Lgs. n. 192/2005

comma 1. Il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'[articolo 8](#) compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'[articolo 8](#), comma 1, o un attestato di certificazione o qualificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'[articolo 4](#), comma 1, **è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.**

comma 2. Salvo che il fatto costituisca reato, il professionista qualificato che rilascia la relazione di cui all'[articolo 8](#) o un attestato di certificazione o qualificazione energetica non veritieri, **è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale;** in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Adempimenti del direttore dei lavori

a) asseverare la conformità delle opere realizzate rispetto:

1) al progetto e alle sue eventuali varianti;

2) alla relazione tecnica di cui all'art. 8, 1° comma, del d.lgs. n. 192/2005;

3) all'attestato di qualificazione energetica dell'edificio;

b) presentare la asseverazione al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 15, commi 3 e 4 del D.Lgs. n. 192/2005

3. Il direttore dei lavori che **omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica**, di cui all'[articolo 8](#), comma 2, **contestualmente alla dichiarazione di fine lavori**, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

4. Salvo che il fatto costituisca reato, il direttore dei lavori che presenta al comune la asseverazione di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale **attesta falsamente la correttezza dell'attestato di qualificazione energetica o la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto o alla relazione tecnica** di cui all'[articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10](#), è punito con la sanzione amministrativa di 5000 euro.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 10 L.R. n. 31/2002. Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE e da **una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'[art. 481 del codice penale](#),** il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al RUE e alla valutazione preventiva, ove acquisita

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

art. 29, comma 3 D.P.R. n. 380/2001

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli [articoli 359](#) e [481 del codice penale](#). In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 359 c.p.

Sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità:

1) i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi;

2) i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica Amministrazione.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Art. 481 c.p.

“Chiunque, nell’esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità, attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l’atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da 51 Euro a 516 Euro.

Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro”.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Responsabilità penale

[Cassazione penale , sez. III, 21 ottobre 2008, n. 1818](#)

In materia di falso, la relazione d'asseverazione del progettista allegata alla denuncia d'inizio d'attività edilizia (d.i.a.) ha natura di "certificato", sicché risponde del delitto previsto dall'art. 481 c.p. il professionista che redige la suddetta relazione di corredo, attestando, contrariamente al vero, la conformità agli strumenti urbanistici

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

[Cassazione penale , sez. II, 12 dicembre 2006, n. 3628](#)

In tema di delitto di falsità ideologica dell'esercente un servizio di pubblica necessità, **non rientrano nella nozione di "certificati" quegli atti che**, nell'ambito di un procedimento amministrativo per il rilascio di un'autorizzazione, **non hanno la funzione di dare all'Amministrazione un'esatta informazione su circostanze di fatto** e, quindi, di provare la verità di quanto in essi affermato, ma sono espressivi di un giudizio, di valutazioni e convincimenti soggettivi, sia pure erronei, ma che non alterano i fatti. ...

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

[Cassazione penale , sez. III, 09 febbraio 2006, n. 8303](#)

In tema del reato di falsità ideologica in certificato commesso da persona esercente un servizio di pubblica necessità, il progettista e comunque **il tecnico che attesti la conformità degli interventi edilizi nella certificazione presentata per il rilascio di una concessione edilizia**, deve considerarsi esercente un servizio di pubblica necessità, atteso che **sia il progetto quanto la relazione sono atti professionali che per legge richiedono un titolo di abilitazione e che sono vietati a chi non sia autorizzato allo esercizio della professione specifica.**

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

Responsabilità penale

Integra il delitto di falsità ideologica in certificati la presentazione a corredo della richiesta del permesso di costruire di **una planimetria falsamente descrittiva dello stato dei luoghi**, di cui rispondono sia il professionista, che ha redatto la planimetria, che il committente che ha allegato la stessa alla richiesta del permesso di costruire ([Cassazione penale , sez. III, 23 giugno 2009, n. 30401](#)).

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

[Cassazione penale , sez. V, 07 dicembre 2007, n. 3146\)](#)

Le false rappresentazioni della realtà attestate nel progetto e nella relazione necessari per il rilascio di una concessione edilizia sono punibili secondo il paradigma dell'art. 481 c.p. anche quando concernano il calcolo dei volumi, che è oggetto della funzione attestativa del tecnico cui per legge è affidata l'elaborazione dei dati che dimostrino la compatibilità dell'opera con gli standard di edificabilità.

L'esattezza di tali conteggi, infatti, discende da parametri tecnici che nulla hanno di soggettivo o di "personale", ma rispetto ai quali può e deve essere verificata la correttezza tecnica delle modalità e dei criteri posti a base del computo relativo alla volumetria assentibile asseverata negli elaborati.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La disciplina introdotta dalla regione Emilia Romagna per quanto concerne la valenza del certificato energetico prevede che:

“L’attestato di certificazione energetica da parte di uno dei soggetti di cui al punto 7.1 assume la valenza di atto pubblico e viene rilasciato ai sensi dell’art. 481 c.p.” (punto 7.8 della D.A.L. n. 156/2008)

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La responsabilità civile

Il professionista, qualunque sia il ruolo che ricopre, soggiace alle regole civilistiche **in tema di diligenza ex art. 1176 c.c.**, per cui nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale **la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.**

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La responsabilità civile

Art. 1176 c.c. Diligenza nell'adempimento.

1. Nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.

2. Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Art. 1218 Responsabilità del debitore.

1. Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Art. 2236 Responsabilità del prestatore d'opera.

1. Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di dolo o di colpa grave.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

[Tribunale Trani, 16 ottobre 2008, n. 276](#)

La responsabilità del prestatore d'opera intellettuale è normalmente regolata dall'art. 1176 c.c. che fa obbligo al professionista di usare, nell'adempimento delle obbligazioni inerenti la sua attività professionale, la diligenza del buon padre di famiglia, con la conseguenza che egli risponde anche per colpa lieve; nella sola ipotesi che la prestazione dedotta in contratto implichi la soluzione di problemi tecnici di particolare difficoltà, la norma dell'art. 2236 c.c. prevede una attenuazione della normale responsabilità, nel senso che il professionista è tenuto al risarcimento del danno unicamente per dolo o colpa grave; la prova dell'esistenza di tale presupposto, che comporta deroga alle norme generali sulla responsabilità per colpa, incombe al **professionista**.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La responsabilità disciplinare

art. 29, comma 3 D.P.R. n. 380/2001

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli [articoli 359](#) e [481 del codice penale](#). **In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.**

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

La responsabilità disciplinare

L'art. 15, D.Lgs. 192/2005:

al comma 2 prevede l'attivazione del procedimento disciplinare **nel caso in cui la relazione o l'attestazione di qualificazione energetica siano non veritieri.**

al comma 3, prevede che il direttore dei lavori che **omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere e dell'attestato di qualificazione energetica**, di cui all'[articolo 8](#), comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; **l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.**

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

art. 34, 7° comma, della l. n. 10/1991:

qualora soggetto alla sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'Ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

Gli obblighi e la responsabilità del professionista

D.A.L. n. 156/2008

6.7 L'accreditamento può essere sospeso nel caso siano accertati comportamenti non conformi da parte dei soggetti accreditati o revocato nel caso in cui detti comportamenti non siano oggetto di adeguate azioni correttive, a seguito di notifica da parte dell'organo di accreditamento, nel caso in cui tale compito gli sia stato conferito a norma del punto 6.3, lett. k).

6.8 L'organismo regionale di accreditamento provvede a verificare la conformità dei risultati dei servizi di certificazione, anche su richiesta del proprietario, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile.

... omissis.....