

Previste pesanti sanzioni (fino a 30mila euro) per i costruttori e per gli amministratori di condomini

Contratti nulli se non si attua il risparmio energetico

Non adempiere agli obblighi di contenimento energetico vale la nullità dei contratti di compravendita e di locazione. E sanzioni fino a 30.000 euro per i costruttori, e tra i 500 e i 3mila euro per gli amministratori di condominio. È già così per gli edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale: mentre per qualsiasi unità immobiliare esistente, cioè case e appartamenti, la certificazione energetica sarà obbligatoria a partire dal 1. luglio 2009. Confedilizia, l'associazione della proprietà edilizia, ha dedicato un convegno - nella sala riunioni di palazzo Cezza - per verificare con proprietari, locatori e amministratori condominiali, gli obblighi di risparmio energetico, dia-

gnosi e certificazione, sicurezza e responsabilità che l'entrata in vigore del decreto legislativo n.311 del 2006 sta attuando con gradualità.

Per esempio: negli edifici nuovi o ristrutturati integralmente, fuori dai centri storici, è già obbligatorio che il 50% dell'energia necessaria al riscaldamento dell'acqua per uso domestico derivi da fonti rinnovabili. Inoltre, dallo scorso 1. luglio, la cosiddetta "certificazione energetica" è richiesta come documentazione obbligatoria nei trasferimenti a titolo oneroso degli edifici di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri. Dal 1. luglio 2008 sarà così anche per gli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadri, escluse le singole

unità immobiliari. Per cui l'obbligo entrerà in vigore dal 1. luglio 2009.

Per aggirarsi tra obblighi e conseguenti spese - di certificazione e per contenere i consumi di energia -, per conoscere le agevolazioni fiscali (il 55% dei costi sostenuti per l'attestato di qualificazione energetica valgono come detrazione), Confedilizia consiglia di «rivolgersi a tecnici specializzati», valutando ogni spesa. Perché una caldaia di nuova generazione non basta, per esempio, se poi gli infissi disperdono velocemente il calore all'esterno. «L'attestato di certificazione energetica serve a individuare gli interventi su edifici e impianti per contenere i consumi - spiega l'avvocato Paolo Mercuri,

presidente provinciale di Confedilizia -. In attesa dei decreti attuativi, la certificazione è sostituita da un attestato di qualificazione, o da una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato».

Resta il consiglio che gli interventi siano «individuati attraverso l'analisi di un professionista, che fornisca un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico dell'edificio, e che indichi le opportunità di contenimento dei consumi sotto il profilo costi-benefici». «Per questo - conclude Paolo Mercuri - abbiamo già attivato a livello provinciale un servizio specializzato, che farà fronte alle scadenze in materia di risparmio energetico».

Nicola Astolfi