



II Convegno Istituzionale CNCC

“Verso la conferenza ONU di Copenhagen: sostenibilità nei centri commerciali, factory outlets e parchi commerciali. Scienza, tecnologia, diritto, finanza, buone pratiche e progetti.”

Associazione Nazionale Giuristi in Centro

Intervento Avv. Giovanni Bizzarri

“Breve excursus normativo in tema di sviluppo sostenibile e certificazione energetica”

Abstract

Nella storia delle fonti del diritto dell’ambiente, le fondamenta del diritto italiano, emergono dal combinato disposto degli articoli 9¹ e 32² della Costituzione atteso che la tutela dell’ambiente, nel 1948, non era stato previsto fra i principi fondamentali dell’uomo.

In tema di tutela dell’ambiente, considerato l’influsso negativo di un ambiente degradato sull’integrità fisica dell’uomo, è stato infatti affermato che l’interesse dei singoli cittadini, risiede nel loro diritto fondamentale, soggettivo ed indisponibile, alla salute.

1 Art.9 Costituzione della Repubblica Italiana: “La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione”.

2 Art.32 Costituzione della Repubblica Italiana: “La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell’individuo e interesse della collettività, e garantisce cure gratuite agli indigenti”.

La tutela dell'ambiente, è stata individuata come elemento connesso e funzionale alla tutela del diritto alla salute.

A ben vedere, anche la successiva produzione legislativa, specifica del settore, non ha di fatto abbandonato questo approccio, così come chiaramente enunciato dall'art. 2 del d.lgs. 152/06³.

Con la Legge Costituzionale n.3 del 2001 viene modificato l'art. 117 del Titolo V della Costituzione in tema di attribuzione delle competenze fra Stato e Regioni ed introdotto nella nostra Costituzione, il principio della tutela ambientale con attribuzione alla competenza esclusiva dello Stato, della relativa competenza legislativa.⁴

Occorre però attendere il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 per avere una prima organizzazione sistematica della materia.

L'art. 1 del predetto decreto, enuncia le materie disciplinate suddividendole in cinque parti:

- a) procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC);
- b) difesa del suolo e la lotta alla desertificazione, la tutela delle acque dall'inquinamento e la gestione delle risorse idriche;
- c) gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti contaminati;
- d) tutela dell'aria e la riduzione delle emissioni in atmosfera;
- e) tutela risarcitoria contro i danni all'ambiente.

³ Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152. "Norme in materia ambientale" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006 - Supplemento Ordinario n. 96. Art. 2, comma 1: "Il presente decreto legislativo ha come obiettivo primario la promozione dei livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali".

⁴ Art. 117 Costituzione della Repubblica Italiana: "La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali. Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie: ... *omissis* ... s) tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali."

Con il successivo Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 intitolato "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 24 del 29 gennaio 2008 - Suppl. Ordinario n. 24/L, vengono individuati e definiti con maggiore puntualità i criteri dell'azione dello Stato.

In particolare, vengono individuati i principi di produzione del diritto ambientale e suddivisi in quattro sezioni:

- Principi sulla produzione del diritto ambientale (art. 3bis)⁵
- Principio dell'azione ambientale (art. 3ter)⁶
- Principio dello sviluppo sostenibile (art. 3quater)⁷

5 Art. 3-bis. Principi sulla produzione del diritto ambientale

1. I principi posti dal presente articolo e dagli articoli seguenti costituiscono i principi generali in tema di tutela dell'ambiente, adottati in attuazione degli articoli 2, 3, 9, 32, 41, 42 e 44, 117 commi 1 e 3 della Costituzione e nel rispetto del Trattato dell'Unione europea.

2. I principi previsti dalla presente Parte Prima costituiscono regole generali della materia ambientale nell'adozione degli atti normativi, di indirizzo e di coordinamento e nell'emanazione dei provvedimenti di natura contingibile ed urgente.

3. I principi ambientali possono essere modificati o eliminati soltanto mediante espressa previsione di successive leggi della Repubblica italiana, purché sia comunque sempre garantito il corretto recepimento del diritto europeo.

6 Art. 3-ter. Principio dell'azione ambientale

1. La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale.

7 - Art. 3-quater. Principio dello sviluppo sostenibile

1. Ogni attività umana giuridicamente rilevante ai sensi del presente codice deve conformarsi al principio dello sviluppo sostenibile, al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future.

2. Anche l'attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile, per cui nell'ambito della scelta comparativa di interessi pubblici e privati connotata da discrezionalità gli interessi alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale devono essere oggetto di prioritaria considerazione.

3. Data la complessità delle relazioni e delle interferenze tra natura e attività umane, il principio dello sviluppo sostenibile deve consentire di individuare un equilibrato rapporto, nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle da risparmiare e quelle da trasmettere, affinché nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo si inserisca altresì il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro.

4. La risoluzione delle questioni che involgono aspetti ambientali deve essere cercata e trovata nella prospettiva di garanzia dello sviluppo sostenibile, in modo da salvaguardare il corretto funzionamento e l'evoluzione degli ecosistemi naturali dalle modificazioni negative che possono essere prodotte dalle attività umane.

- Principi di sussidiarietà e di leale collaborazione (art. 3^{quinquies})⁸

Lo "sviluppo sostenibile" secondo Herman Daly⁹, padre della relativa dottrina, è la capacità dell'umanità di rispondere alle necessità delle generazioni presenti senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare le proprie.

Con il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 il principio entra ufficialmente fra quelli ispiratori della legislazione ambientale nazionale e la sua portata è tale, da costituire il paradigma dell'intera materia.

Il principio dello sviluppo sostenibile, diviene così la matrice disciplinare in cui si cristallizza una visione globale e condivisa del mondo ed alla quale le legislazioni ambientali si debbono ispirare ed uniformare.

Il Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 enuncia anche altri principi, di fatto strumentali al perseguimento dello sviluppo sostenibile, quali, quello di precauzione, "chi inquina paga" e di libero accesso alle informazioni ambientali.

Il principio di precauzione, in particolare, determina rilevanti effetti sul piano giudiziale ed una incisiva capacità di intervento dello Stato prevedendo che, ove sussistano minacce di danno serio o irreversibile, l'assenza di certezze scientifiche non possa essere

8 - Art. 3-quinquies. Principi di sussidiarietà e di leale collaborazione

1. I principi desumibili dalle norme del decreto legislativo costituiscono le condizioni minime ed essenziali per assicurare la tutela dell'ambiente su tutto il territorio nazionale;
2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono adottare forme di tutela giuridica dell'ambiente più restrittive, qualora lo richiedano situazioni particolari del loro territorio, purché ciò non comporti un'arbitraria discriminazione, anche attraverso ingiustificati aggravii procedurali.
3. Lo Stato interviene in questioni involgenti interessi ambientali ove gli obiettivi dell'azione prevista, in considerazione delle dimensioni di essa e dell'entità dei relativi effetti, non possano essere sufficientemente realizzati dai livelli territoriali inferiori di governo o non siano stati comunque effettivamente realizzati.
4. Il principio di sussidiarietà di cui al comma 3 opera anche nei rapporti tra regioni ed enti locali minori.

9 Nel 1991 Herman E. Daly, economista presso la Banca mondiale, ricondusse lo sviluppo sostenibile a tre condizioni generali concernenti l'uso delle risorse naturali da parte dell'uomo:

- Il tasso di utilizzazione delle risorse non rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- L'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- Lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

utilizzata come ragione per impedire l'adozione di misure di prevenzione, ferma restando l'esclusione di decisioni meramente arbitrarie e non sorrette da una puntuale analisi del rischio e di valutazione della sua potenzialità.

Nell'ambito comunitario, il Trattato UE, nel titolo XIX "Ambiente" enuncia, negli articoli 174, 175 e 176, i propri obiettivi e le proprie strategie di azione:

L'art.174, prevede che la politica in materia ambientale debba contribuire al conseguimento degli obiettivi di salvaguardia, tutela e miglioramento della qualità dell'ambiente, di protezione della salute umana nonché, l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali, la promozione sul piano internazionale di misure a tutela dell'ambiente, dei relativi problemi di degrado in rapporto alle diversità di situazioni nelle varie regioni della Comunità;

L'art.175 prevede che il Consiglio decida in merito alle azioni da intraprendere per realizzare gli obiettivi di politica ambientale, adottando disposizioni aventi principalmente incidenza fiscale, sull'assetto territoriale, sulla gestione quantitativa delle risorse idriche sulla destinazione dei suoli nonché misure che siano capaci di incidere sulla scelta di uno stato membro fra diverse fonti di energia e, più in generale, sulla struttura generale dell'approvvigionamento energetico;

L'art.176 prevede che i provvedimenti di protezione adottati dalla Comunità per il raggiungimento degli obiettivi enunciati negli articoli 174 e 175 del Trattato, non impediscano ai singoli stati membri, di assumere o di prendere provvedimenti per una protezione più rigorosa di quella comunitaria.

Agli inizi degli anni novanta, si afferma la necessità per la Comunità di perseguire uno "sviluppo durevole e sostenibile"¹⁰ basato su principi capaci di incidere sull'impostazione della produzione relativa legislazione ambientale ma anche sui processi produttivi delle imprese e sulle modalità di comunicazione con il pubblico.

Dal programma derivano i noti schemi di certificazione ambientale, EMAS ed Ecolabel

Eco-Management and Audit Scheme (EMAS) è uno strumento volontario creato dalla Comunità Europea al quale possono aderire, volontariamente, le organizzazioni (aziende, enti pubblici, ecc.) per valutare e migliorare le proprie prestazioni ambientali e fornire al pubblico e ad altri soggetti interessati, informazioni sulla propria gestione ambientale. Scopo prioritario dell'EMAS è contribuire alla realizzazione di uno sviluppo economico sostenibile, ponendo in rilievo il ruolo e le responsabilità delle imprese.¹¹

I principi cardine, cui i soggetti interessati devono ispirarsi per ottenere la registrazione EMAS, sono il pieno rispetto della vigente normativa ambientale, la gestione trasparente del sistema mediante una adeguata comunicazione esterna, il costante miglioramento delle prestazioni ambientali ed una gestione

10 Quinto programma di azione per l'ambiente 1992-1999

11 La seconda versione di EMAS (EMAS II) è stata pubblicata dalla Comunità Europea con il Regolamento 761/2001, modificato successivamente dal Regolamento 196/2006.

Per ottenere (e mantenere) il riconoscimento Emas (registrazione), le organizzazioni devono sottoporre il proprio sistema di gestione ambientale ad una valutazione di conformità da parte di un Verificatore Accreditato, e far validare dal medesimo verificatore la Dichiarazione Ambientale (ed i suoi aggiornamenti, solitamente annuali). La procedura di registrazione prevede che la Dichiarazione venga esaminata anche dall'organo competente nazionale per l'Emas (il Comitato nazionale per l'Ecolabel e l'Ecoaudit detto "Comitato EMAS"), oltre ad un controllo, richiesto dal medesimo organo competente, da parte delle autorità ambientali locali (le ARPA), per un nulla osta di tipo legislativo (rispetto delle leggi, autorizzazioni, ecc.).

L'organizzazione che ottiene la registrazione EMAS riceve un riconoscimento pubblico che ne conferma la qualità ambientale e garantisce l'attendibilità delle informazioni relative alla sua performance ambientale. Le organizzazioni che hanno ottenuto la registrazione sono inserite in un apposito elenco nazionale.

complessiva ambientale (SGA¹²) conforme agli standard della norma internazionale ISO 14001¹³.

ECOLABEL¹⁴ è un marchio usato per certificare (secondo il regolamento CE n. 1980/2000) che un prodotto o un servizio, abbiano un ridotto impatto ambientale durante l'intero ciclo di vita garantendo comunque le stesse prestazioni dei prodotti e servizi convenzionali.

La possibilità di certificare anche un servizio¹⁵, può assumere particolare importanza nel settore dei centri commerciali e simili, qualificando sensibilmente sotto il profilo della tutela ambientale, oltre che le caratteristiche costruttive del complesso edilizio, anche i criteri e le modalità di gestione del centro medesimo.

Il 22 luglio 2002, il Parlamento europeo ha approvato il VI Programma di azione per l'ambiente, denominato "*Ambiente 2010*" relativo al periodo dal 2002 al 2010, avente scopo di migliorare l'applicazione della legislazione ambientale esistente, sia attraverso la Corte di Giustizia Europea sia mediante il ricorso alle buone prassi e ad una politica di informazione pubblica nella quale inadempienti e non, vengono indicati per nome ovvero, a seconda dei casi, lodati o biasimati.

Nella comunicazione della commissione al Consiglio al Parlamento europeo, propedeutica al sesto programma del 22.7.2002, si

12 SGA - Sistema di Gestione Ambientale: Secondo la normativa ISO 14000 il sistema di gestione ambientale è la parte del sistema di gestione generale che comprende la struttura organizzativa, le attività di pianificazione, le responsabilità, le prassi, le procedure, i processi, le risorse per elaborare, mettere in atto, conseguire, riesaminare e mantenere attiva la politica ambientale. Una definizione del tutto analoga è contenuta nel Regolamento EMAS.

13 La sigla ISO 14000 identifica una serie di standard internazionali relativi alla gestione ambientale delle organizzazioni. La sigla «ISO 14001» identifica uno di questi standard, che fissa i requisiti di un «sistema di gestione ambientale» di una qualsiasi organizzazione. Lo standard ISO 14001 (tradotto in italiano nella UNI EN ISO 14001:2004) è uno standard certificabile. La certificazione ISO 14001 non attesta una particolare prestazione ambientale, né tantomeno dimostri un particolarmente basso impatto, ma che l'organizzazione certificata ha un sistema di gestione adeguato a tenere sotto controllo gli impatti ambientali delle proprie attività, e ne ricerchi sistematicamente il miglioramento in modo coerente, efficace e soprattutto sostenibile.

14 Il marchio è anche chiamato etichetta europea o fiore europeo perché rappresentato da una margherita stilizzata avente le dodici stelle della bandiera dell'Unione europea come petali e, al centro, una E arrotondata, come riferimento all'Europa. La certificazione necessaria può essere richiesta, su base volontaria, da qualunque impresa o azienda appartenente agli Stati dell'Unione europea.

15 Nel 2003, la Comunità ha applicato il marchio di qualità ecologica al settore turistico ricettivo e, nel 2005, a quello dei campeggi.

evidenza come, per far fronte alle sfide ambientali odierne, è necessario superare il mero approccio legislativo ed assumere un approccio strategico che dovrà utilizzare vari strumenti e provvedimenti per influenzare il processo decisionale negli ambienti imprenditoriale, politico, dei consumatori e dei cittadini.

La comunicazione ed il coinvolgimento dei cittadini al fine di modificarne il comportamento, oltre al costante riferimento all'ambiente in tutte le decisioni in materia di assetto e gestione territoriale, vengono dunque individuate come le strategie principali per il perseguimento della tutela ambientale.

Il 16 dicembre 2002, il Parlamento ed il Consiglio dell'UE hanno emanato la direttiva n.91¹⁶ sul rendimento energetico nell'edilizia con l'intento di ridurre i consumi di energia nel settore terziario e residenziale nonché e conseguentemente, di limitare le emissioni di gas ad effetto serra al fine di porre un freno al fenomeno del surriscaldamento globale.

In Italia, la direttiva 2002/91CE è stata recepita mediante il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192

La principale finalità del provvedimento, è quella di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per:

- migliorare le prestazioni energetiche negli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica;

¹⁶ Direttiva Europea EPBD (Energy Performance of Buildings Dir.), 91/2002

- contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione di immissione di gas ad effetto serra posti dal protocollo Kyoto;
- promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico.

Il d.lgs. 192/05, integrato e modificato dal successivo d.lgs. 311/2006¹⁷, si applica alla progettazione ed alla realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, alle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti, all'esercizio, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici, con esclusione degli edifici storici o produttivi.

La norma sancisce l'obbligo dell'ottenimento da parte degli edifici e degli immobili interessati dallo stesso, della loro certificazione energetica¹⁸, indispensabile, altresì a decorrere dal 1.1.2007 per

17 Decreto Legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia", pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 26 del 1 febbraio 2007 - Supplemento ordinario n. 26/L

18 Art. 6. Certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione

1. 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.
2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:
 - a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
 - b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.
3. Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica e' allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata.
4. Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica e' messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.
5. L'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed e' aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.
6. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato e' corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile totale supera i 1000 metri quadrati, l'attestato di certificazione energetica e' affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in luogo facilmente visibile per il pubblico.
8. Gli edifici di proprietà pubblica che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei decreti adottati dal Ministero delle attività produttive il 20 luglio 2004, sono tenuti al rispetto dei commi 5 e 6 e all'affissione dell'attestato di certificazione energetica in luogo facilmente visibile al pubblico.
9. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle attività produttive, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio, delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, comma 1, e tenuto conto di quanto previsto nei commi precedenti, predispone Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, sentito il CNCU, prevedendo anche metodi semplificati che minimizzino gli oneri.

accedere ad incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici.

Al comma 9 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, era stato previsto che, entro centottanta giorni dalla sua data di entrata in vigore, il Ministero delle attività produttive, avrebbe predisposto le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Le dette linee guida nazionali, non sono ancora state emanate ed il previsto *attestato di certificazione energetica* (ACE), è stato sostituito dall'*attestato di qualificazione energetica* introdotto dal successivo d.lgs. 26.12.2006 n.311 (allegato A comma 2, art. 8 comma 2)¹⁹.

L'attestato di qualificazione energetica viene definito come il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato in cui sono riportati 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.

L'attestato di qualificazione energetica è un documento "transitorio" e che sostituisce²⁰ l'attestato di certificazione energetica fin quando non saranno emanate le linee guida nazionali di cui al predetto comma 9 dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005.

Allo stato, dunque, la Legge in materia prevede due diversi attestati in merito alla certificazione energetica degli immobili.

19 Allegato A comma 2, art. 8 comma 2: Attestato di qualificazione energetica il documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio, nel quale sono riportati 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, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. Al di fuori da quanto previsto all'art. 8 comma 2 l'attestato di qualificazione energetica è facoltativa ed è predisposto a cura dell'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica. A tal fine, l'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito dell'eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio, ai sensi del presente decreto nonché, nel sottoscriverlo, quale è o è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo.

20 Ad eccezione delle regioni sprovviste di specifico decreto attuativo quali la regione Lombardia e le provincie autonome di Trento e Bolzano.

L'*attestato di qualificazione energetica* è chiamato a svolgere, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, un ruolo di strumento di controllo delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche mentre, l'*attestato di certificazione energetica*, è chiamato a svolgere un ruolo di strumento d'informazione dell'acquirente o del conduttore circa la prestazione energetica dell'immobile ed il suo grado di efficienza e, per questo, la norma prevede, a pena di nullità, che in caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari, l'attestato debba essere allegato all'atto di trasferimento²¹ ovvero che lo stesso, in caso di locazione, venga consegnato o messo a disposizione del conduttore²².

Il 21 agosto 2008, è stata pubblicata la legge n. 133 del 6 agosto 2008²³ che, fra l'altro, all'articolo 35 prevede l'abrogazione dell'obbligo sancito dall'articolo 13 del DM 37/2008, di allegare l'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita di un immobile. Con il medesimo provvedimento, viene anche abrogato, nel caso di una locazione, l'obbligo di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato di certificazione energetica, così come erano previsto dai commi 3 e 4 dell'articolo 6 del d.lgs. 192/2005.

Il 10 giugno 2009 è stato pubblicato il d.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, di attuazione dell'art. 4 comma 1 lettere a) e b) del d.lgs. 192/05 in cui vengono definiti i criteri generali, le metodologie di calcolo ed i requisiti minimi per la prestazione energetica di edifici e di impianti termici sia per la climatizzazione invernale che per acqua calda sanitaria.

21 D.lgs. 192/2005 Art.15 (Sanzioni) comma 8. "In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto e' nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore."

22 D.lgs. 192/2005 Art.15 (Sanzioni) comma 9. "In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 4, il contratto e' nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal conduttore."

23 Con supplemento ordinario n. 196 alla Gazzetta Ufficiale n. 195 del è stata pubblicata la legge n. 133 del 6 agosto 2008: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria".

L'esigenza di tutela dell'ambiente, sia sotto il profilo del rispetto sostanziale dei principi dello sviluppo sostenibile sia di quelli formali legati alla normativa vigente in materia, impone al mondo del commercio ed in particolare a quello dei centri commerciali, factory outlets e parchi commerciali, di riqualificare e strutturare la propria attività e la propria politica, soprattutto in un momento di particolare difficoltà quale quello attuale, dovuto alla contrazione dei consumi e ad una flessione dei consensi sia da parte dei consumatori sia della amministrazioni locali, verso siffatti modelli di vendita.

Come abbiamo evidenziato, la comunicazione, è uno degli elementi qualificanti delle politiche di tutela ambientale ed attraverso la stessa, la sfida imposta dalla tutela stessa, può divenire una risorsa ed un momento di forte rilancio per i centri commerciali.

Il mondo dei centri commerciali, infatti, legato ad una imprenditoria forte ed esperta, può divenire un esempio virtuoso di integrazione e tutela ambientale, sia mediante l'impiego di criteri costruttivi e di approvvigionamento energetico ecocompatibili, sia attraverso l'individuazione di criteri gestionali che ottimizzino ed esaltino quanto sopra e promuovano i centri commerciali, i factory outlets ed parchi commerciali nei confronti della clientela e delle amministrazioni locali.