

Localizzazione e certificazione energetica: quali obblighi?

GIOVEDÌ 24 GIUGNO 2010 23:59 NEWS - DA NON PERDERE

Il primo luglio scatta in Lombardia e in Emilia Romagna l'obbligo, che già sussiste in altre regioni, di consegnare l'ACE per contratti di affitto

di Antonella Giraudi, avvocato in Milano



Il locatore che si appresta a stipulare un contratto di **locazione, di leasing, di affitto di azienda comprensivo di immobili** deve, ormai da qualche tempo, verificare se nella Regione in cui è ubicato l'immobile sussista o meno l'obbligo di consegna dell'attestato di certificazione energetica (ACE) al conduttore. In alcune regioni tale obbligo è già vigente, in Lombardia e in Emilia Romagna entrerà in vigore il prossimo primo luglio 2010.

Il quadro legislativo in materia è complesso, essendo articolato su tre livelli, comunitario, nazionale e regionale in una sovrapposizione ingenerante confusione nel cittadino destinatario finale delle norme.

Com'è noto, la norma di riferimento in ambito comunitario è costituita dall'**art. 7 della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia**: "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 (...)".

Lo **Stato italiano** ha recepito tale disciplina con il d.lgs. 19 agosto 2005, **n. 192**. La normativa è stata poi modificata dal d.lgs. 29 dicembre 2006, **n. 311**, dal d. lgs. 30 maggio 2008 n. 115 e dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133.

In particolare, per quanto qui di interesse, l'art. 35 comma 2 bis della legge 6 agosto 2008 n. 133 (Decreto di semplificazione del Ministro Calderoli) ha disposto l'**abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005**, i quali prevedevano l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di trasferimento a titolo oneroso (e la messa a disposizione nel caso di locazione) e le rispettive sanzioni di nullità (c.d. relativa). Tuttavia l'obbligo di allegare l'ACE ai contratti di compravendita (e quello di consegna per le locazioni) ha continuato a sussistere in quelle regioni che, in attesa delle linee guida nazionali, avevano imposto con proprie leggi tale obbligo (Piemonte, Lombardia, Valle d'Aosta, Liguria, Emilia Romagna, Umbria, Province autonome di Trento e Bolzano). Questo ha però cessato di esistere dal 25 giugno 2008 in quelle Regioni che non avevano ancora legiferato, pur continuando a sussistere, in base all'art. 6 del d.lgs. 192/2005 l'obbligo di **dotazione**.

A livello nazionale vi è dunque, tuttora, un vuoto normativo che contrasta con l'obbligo, imposto agli Stati membri dall'ordinamento comunitario, e che ha determinato la messa in mora dell'Italia da parte della Commissione europea.

Le Regioni e l'obbligo di allegazione

Ma, come abbiamo visto, alcune Regioni e le province autonome di Trento e Bolzano hanno esercitato fin da subito la concorrente potestà legislativa loro spettante in materia; ricordiamo che il d.lgs. 192/2005 contiene, all'art. 17, la c.d. "*clausola di cedevolezza*" in base alla quale l'applicabilità del d. lgs. 192/2005 medesimo e dei decreti ministeriali applicativi è prevista solo fino a quando le singole regioni e province autonome non abbiano adottato, nel rispetto dei principi fondamentali desumibili dal decreto medesimo e dalla stessa direttiva 2002/91/CE, una propria normativa di attuazione.

Pertanto, per tali Regioni occorre verificare le rispettive normative, ritrovandovi, con particolare riferimento all'ipotesi della locazione, formulazioni e decorrenze differenti per il medesimo obbligo, peraltro assistito solo in alcuni casi da sanzioni. Ricordiamo che tutte le Regioni hanno sostanzialmente recepito, con lievi differenze terminologiche, le esclusioni di cui all'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, pertanto l'obbligo non sussiste per le unità immobiliari escluse dall'applicabilità della normativa sulla certificazione energetica.

In **PIEMONTE** l'obbligo di consegna della certificazione per i contratti di locazione è in vigore fin dallo scorso **1° ottobre 2009** (art. 5, comma 3, Legge regionale 13/2007) ed è prevista, per la sua violazione, una sanzione amministrativa da euro 500,00 a euro 5.000,00 "*graduata sulla base della superficie utile dell'edificio*" (art. 20, comma 13, Legge regionale 13/2007).

In **LOMBARDIA** l'obbligo di consegnare al conduttore l'attestato di certificazione energetica, per tutte le unità immobiliari (con le eccezioni che vedremo), anche per quelle che non fossero già in precedenza dotate dell'attestato (per quest'ultime l'obbligo era già vigente) scatta invece dal **1° luglio 2010**.

Lo prevede l'art. 25 comma 4 *ter* della L.r. 24/2006, così come modificata dalla Legge regionale 29.6.2009 n. 10: "*nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica, e in ogni caso a decorrere dall'1° luglio 2010, l'attestato di certificazione energetica di cui al comma 4 bis è consegnato dal proprietario al conduttore all'atto della stipulazione del contratto, in copia dichiarata conforme all'originale.*"

L'art. 9.2, lettera g, della Delibera di Giunta Regionale VIII/8745 esplicita l'ambito applicativo dell'obbligo (con una eccessiva estensione ai **rinnovi contrattuali**): "*a decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti ad una o più unità immobiliari. Per contratto 'nuovo' deve intendersi quello perfezionato a partire dalla data del 1° luglio 2010. Per contratto 'rinnovato' deve intendersi quello che abbia subito un rinnovo espresso o tacito con decorrenza dal 1° luglio 2010.*"

L'attestato deve essere consegnato alla controparte in **copia dichiarata conforme all'originale**. La differente formulazione che si ritrova nell'art. 25 comma 4 *ter* ("*in copia dichiarata conforme*") rispetto al comma 4 bis relativo all'obbligo di allegazione all'atto in caso di trasferimento del bene ("*in copia certificata conforme dal comune o da altro pubblico ufficiale*") fa ritenere che possa essere direttamente il

proprietario-locatore a dichiarare la conformità della copia all'originale (maggiormente espliciti sul punto il legislatore della Regione Piemonte e della Regione Emilia Romagna).

L'obbligo di consegna è previsto per tutti i contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione, dunque anche per i **contratti turistici** (o ad uso vacanza) con durata superiore ai 30 giorni.

E' da escludersi, stante il tenore letterale della norma, l'applicabilità dell'obbligo di consegna o di messa a disposizione del certificato/attestato a contratti di natura obbligatoria **diversi della locazione** (ad esempio al comodato).

L'obbligo è escluso altresì per gli edifici dichiarati inagibili, per quelli di **edilizia residenziale pubblica** concessi in locazione abitativa e per tutte le unità immobiliari **prive dell'impianto di riscaldamento** e in particolare per i box/autorimesse, le cantine e i locali adibiti a deposito (art. 1, comma 1, lett. a, Legge regionale n. 30 del 28.12.2009).

Per quanto non vi sia un obbligo di allegazione al contratto (come per gli atti di trasferimento), l'adempimento potrà anche essere espletato mediante allegazione al contratto medesimo o, più semplicemente, tramite consegna documentata, con sottoscrizione per ricevuta da parte del conduttore, di copia dichiarata conforme dell'attestato.

La violazione dell'obbligo è **sanzionata in via amministrativa**:

"Il locatore che, a decorrere dall'1 luglio 2010, non ottempera all'obbligo di cui all'articolo 25, comma 4 ter, incorre nella sanzione amministrativa da € 2.500 a € 10.000 (art. 27 comma 17 sexies della Legge regionale 24/2006, come modificata dalla Legge regionale 29.6.2009 n.10)

Ricordiamo che l'accertamento delle infrazioni e l'irrogazione delle sanzioni competono alla Regione, che esercita tali funzioni tramite la Cestec S.p.A., la quale **riscuote e introita**, assumendosi le spese per l'organizzazione dei controlli, le relative sanzioni.

Anche in **EMILIA ROMAGNA** l'obbligo di consegna della certificazione in caso di locazione decorrerà dal **1°luglio 2010**, ma **non sono previste sanzioni**; lo prevede, in riferimento all'art. 25 della Legge regionale 26/2004, l'art.5.2, lett. c) della Delibera di Assemblea legislativa n. 156/2008: *"l'attestato è altresì obbligatorio a decorrere dal 1°luglio 2010 agli edifici e singole unità im mobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data"* (dunque, a differenza della Lombardia, con esclusione dei rinnovi contrattuali taciti).

Analogamente per la **LIGURIA**: l'obbligo è in vigore fin dall'**8 maggio 2009**, ma **non sono più previste sanzioni**.

Un discorso a parte merita la **TOSCANA**. L'art. 23 bis della Legge regionale 39/2005, entrata in vigore il 18 marzo 2010, prevede che, fatti salvi i casi di esclusione già previsti dalla normativa nazionale, gli estremi identificativi dell'attestato di certificazione energetica siano richiamati nel relativo atto di trasferimento a titolo oneroso o nel contratto di locazione. Se l'unità immobiliare non viene dotata dell'attestato e quindi nei relativi contratti non se ne menzionano gli estremi *"si dà luogo all'automatica classificazione dell'unità immobiliare nella classe energetica più bassa, come individuata dal regolamento di cui all'art. 23 sexies"* (comma 5 dell'art. 23 bis). In sostanza un sistema semplificato per le **unità immobiliari di classe G**, per le quali non servirà nemmeno l'autodichiarazione del proprietario prevista dalle linee guida nazionali (applicabile solo nelle Regioni che non si sono dotate di una propria normativa). Solo i proprietari/locatori di unità immobiliari appartenenti a classi superiori avranno interesse a dotare l'immobile della certificazione e a richiamarne gli estremi nei relativi atti.

L'onere dell'ACE, eventuali accordi in deroga fra le parti

La dotazione e la consegna dell'ACE sono obblighi di legge, stabiliti a carico della parte venditrice e locatrice. Sono configurabili accordi in deroga fra le parti?

Per quanto concerne la **vendita**, nulla vieta che parte acquirente, già all'atto della proposta o del contratto preliminare di compravendita, assuma l'impegno a procurare l'ACE da allegare al rogito. Anche per le locazioni l'ammissibilità di un accordo in deroga non è, a parere di chi scrive, in linea teorica vietato, non ostandovi la ratio della normativa, con le seguenti precisazioni.

In **caso di nuovo contratto**, l'impegno a procurare l'ACE in vista della successiva stipula del contratto, dovrà essere assunto dal conduttore all'atto della proposta di locazione o del preliminare di locazione (poiché l'obbligo di consegna, e quindi di dotazione, è previsto all'atto della stipula del contratto, non è possibile prevedere, nel contratto, l'impegno a far predisporre l'ACE in un momento successivo).

Altresì in vista del **rinnovo**, espresso o tacito del contratto, **può essere configurabile un impegno del conduttore** (si pensi a quei casi, specie negli usi diversi dall'abitazione, in cui l'inquilino ha effettuato lavori di ristrutturazione o adeguamento dell'immobile o dei suoi impianti e perciò dispone delle relative certificazioni). Tuttavia occorrerà pur sempre tenere in debito conto che le sanzioni amministrative per la mancata consegna del certificato sono previste a carico del solo locatore, il quale dinanzi ad un accertamento non potrà addurre a giustificazione il fatto del conduttore, salva la successiva rivalsa per il risarcimento del danno conseguente all'irrogazione della sanzione sul conduttore inadempiente.

[Succ. >](#)

Articoli correlati:

[24/06/2010 - Edifici pubblici "verdi", 34 progetti in E. Romagna](#)

[22/06/2010 - I limiti del Leed spiegati da Frank Gehry](#)

[16/06/2010 - L'Europa s'interroga sulla formazione dei certificatori](#)

[16/06/2010 - In Puglia certificatori energetici senza abilitazione](#)

[01/06/2010 - EMILIA-ROMAGNA: 4 MILIONI PER ELIMINARE L'AMIANTO](#)

[01/06/2010 - EMERGENZA CASA, DA E. ROMAGNA 8,3 MLN PER RECUPERO ALLOGGI PUBBLICI](#)
