

Certificazione energetica degli edifici, come comportarsi dal 1° luglio?

MARTEDÌ 30 GIUGNO 2009 13:05

Tutti gli alloggi dovranno essere dotati del certificato energetico



Il 1° luglio 2009 entra in vigore l'obbligo di redigere l'attestato di certificazione energetica **per le singole unità immobiliari**, anche sotto i 1000 mq, vendute o affittate (sia esistenti che di nuova costruzione). La disciplina energetica degli edifici è contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (che ha attuato la direttiva 2002/91/CE). I commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005 prevedevano l'obbligo di allegazione dell'AQE, Attestato di Qualificazione Energetica, o dell'ACE, 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.

Tale normativa è stata successivamente modificata dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e da ultimo dal d.l. 112/2008 convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133 che

con l'art. 35 comma 2 bis a firma Calderoli, che sanciva **l'abrogazione con effetto immediato dell'allegazione nell'atto di trasferimento a titolo oneroso** abrogando i sopra citati commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005. Ma la legge 133, nata per semplificare la questione, invece l'ha ingarbugliata. **Salta sì, a livello nazionale, l'obbligo di allegazione, ma è rimasto quello di dotare l'edificio del certificato.**

L'Europa mette in mora l'Italia

La mancata garanzia della consegna all'acquirente o locatario dell'attestato di certificazione ha fatto scattare da parte della Commissione la richiesta di chiarimenti e la messa in mora supplementare (per fatti aggiunti) dell'Italia, che ora dovrà fornire risposta alle osservazioni della Commissione entro il prossimo 25 luglio, a meno che chieda, con specifica motivazione, una proroga. Entro il **4 gennaio 2009** l'Italia avrebbe dovuto conformarsi integralmente a quanto stabilito dal citato art. 7, secondo il quale "gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi".

ACE o AQE?

Quanto la faccenda sia complessa è presto detto. Ancora non si può parlare di Attestato di certificazione energetica perché tutt'ora mancano le Linee Guida nazionali alla certificazione. Non sono infatti contenute nel recente decreto presidenziale **n. 59 recante Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE** sul rendimento energetico in edilizia, in GU n. 132 del 10-6-2009, in vigore dal 25 giugno si pronuncia sull'adozione della metodologia di calcolo basata sulle Uni TS 11300, già definita dal Cdm del 31 maggio 2008, dl 115/08

Quindi, fino all'entrata in vigore delle Linee Guida nazionali, per le regioni che non hanno legiferato in materia* (Veneto, Abruzzo, Calabria, Lazio, Molise, Sardegna e Sicilia), l'attestato di certificazione energetica è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica, redatto dal direttore dei lavori e presentato al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Cosa accade dal 1° luglio 2009?

Per mettere chiarezza in un ambito tanto controverso è recentemente intervenuto uno studio **Studio n. 334-2009/C** del Consiglio Superiore del Notariato che suggerisce le linee di comportamento dei notai in relazione dell'allegazione dell'ACE o AQE al rogito.

A partire dal 1° luglio 2009 tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica, così come previsto all'art. 6 del decreto. Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali l'attestato ACE è sostituito a tutti gli effetti dall'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE). L'obbligo di dotazione riferito agli immobili di nuova costruzione, o che abbiano subito interventi di ristrutturazione c.d. importante, grava in capo al costruttore, per tutti gli altri edifici l'obbligo di dotazione è previsto in capo al venditore.

Restano confermate le **eccezioni** di cui all'art. 3 comma 3, per il quale si intendono esclusi dalla disciplina del decreto le seguenti tipologie immobiliari: gli immobili ricadente nel codice dei beni culturali e del paesaggio; 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; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

Dal 1° luglio 2009 non è più possibile distinguere tra "vecchi" e "nuovi" immobili essendosi reso indistinguibile per tutti gli edifici l'obbligo di dotazione. Resta alle parti la possibilità di disciplinare convenzionalmente, come appresso specificato, le modalità di assolvimento dell'obbligo di dotazione del documento AQE nonché della sua consegna.

Secondo i Notai, l'obbligo di dotare il fabbricato dell'attestato di qualificazione energetica, pur essendo previsto dalla legge in capo al venditore ovvero al costruttore, può **essere assunto dall'acquirente in forza di una specifica pattuizione**, alla quale le parti, adeguatamente informate e valutati i propri interessi concreti, potranno addivenire nel rogito notarile. Ne consegue che l'immobile può essere dotato dell'AQE anche dopo il rogito.

Da queste indicazioni emerge il dovere del **Notaio di informare adeguatamente le parti** sulla normativa relativa al risparmio energetico degli edifici e sull'obbligo di attribuire ad ogni fabbricato una classe energetica. Quanto al diverso obbligo di consegna, il notaio informerà le parti che nessuna prescrizione in tal senso, da adempiere in sede di trasferimento, è posta dal decreto in capo alle stesse.

Con riferimento ai "**vecchi**" edifici, potendo semmai l'alienante essere obbligato alla consegna dei documenti relativi all'"uso" della cosa, detto obbligo, è ritenuto pacificamente derogabile per volontà espressa delle parti. Si rammenta, in particolare, che per gli edifici **realizzati o ristrutturati** in forza di permesso di costruire o DIA, rispettivamente richiesto e presentata in un periodo compreso tra l'8 ottobre 2005 ed il 31 dicembre 2008, **la certificazione energetica condiziona l'efficacia della dichiarazione di fine lavori** (art. 8 co. 2 del decreto); inoltre, in base all'art. 2 co. 282 l. 244/2007 (legge finanziaria per l'anno 2008) la certificazione energetica è elemento che subordina il rilascio del certificato di agibilità.

Sanzioni

Va ricordato infine che l'unica sanzione specifica attinente al mancato assolvimento dell'obbligo di dotazione è quella di cui all'art. 15 co. 7 del decreto, per la quale il costruttore che non consegna al proprietario contestualmente all'immobile (secondo le tipologie di cui all'art. 6 co. 1) l'originale della certificazione energetica è punito con la sanzione pecuniaria amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro. E quindi ammettendo indirettamente che potendo la consegna dell'immobile precedere o seguire il rogito di compravendita, la consegna dell'AQE potrebbe non coincidere con il momento della stipulazione.

Il dispositivo della regione Lombardia

Ancora una volta la regione Lombardia ha fatto un passo in avanti, e in base a quanto anticipato dal **Notaio Chiodi**, - intervenuto al convegno Next Energy, tenutosi al politecnico di Milano ed organizzato da MCE Expocomfort -, che ha partecipato alla redazione della DGR, sarà di prossima pubblicazione una legge regionale che definirà le sanzioni cui incorreranno i **venditori** che non ottempereranno all'obbligo di allegazione. Non solo, anche i **notai**, qualora ricevessero un atto che per qualche fattispecie fosse sprovvisto del certificato, sarebbero tenuti a trasmettere telematicamente al Cestec l'atto di trasferimento entro 15 gg.

Cosa accade in sede di rogito notarile

Fermo restando quanto sopra precisato sull'obbligo di informazione, e sull'eventuale documentazione di essa all'interno dell'atto, in sede di contrattazione al notaio potrebbero presentarsi i seguenti casi che, secondo il Consiglio Superiore del Notariato possono essere così disciplinati:

1) l'immobile è dotato della certificazione energetica. In tale ipotesi la parte alienante potrebbe:

a) consegnare l'AQE all'acquirente;

b) non consegnare l'AQE all'acquirente perché già consegnato prima dell'atto, oppure perché la parte alienante si impegnerà ad eseguire la consegna. In caso di edificio di nuova costruzione il notaio informerà della sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 co. 7 del decreto;

2) l'immobile non è dotato della certificazione energetica. In tale ipotesi (nella quale ricade anche quella in cui le parti dichiarano di non sapere se l'immobile sia dotato dell'AQE) le parti, compiutamente informate dal notaio, saranno da quest'ultimo sollecitate a regolamentare su chi gravi l'obbligo di dotare l'edificio dell'AQE. Tale pattuizione non è di ostacolo alla sanzione amministrativa di cui all'art. 15 co. 7 in capo al costruttore, destinata comunque a perseguire il comportamento di quest'ultimo se si è pattuito di accollare al compratore l'obbligo di dotazione. Rispetto a questa ipotesi si può quindi distinguersi tra:

a) Trasferimento di un "vecchio" edificio: in tale caso, pur non essendo sanzionata dal decreto la mancata dotazione della certificazione energetica, il notaio avvertirà le parti del mancato rispetto dell'art. 6 comma 1 bis, invitandole a disciplinare come regolare l'obbligo, che potrebbe restare in capo al venditore come per legge (art. 6 co. 1 bis) - prevedendosi eventualmente (con valutazione da compiere caso per caso, in base alla volontà espressa dalle parti) anche le sanzioni di tipo contrattuale a carico del venditore inadempiente - ovvero, spostarsi in capo al compratore.

b) Trasferimento di edificio nuovo ovvero soggetto a ristrutturazione c.d. importante ex art. 3 co. 2 lett. a) del decreto: anche in questa ipotesi vale quanto detto sopra compresa la possibilità di pattuire liberamente a carico di chi graverà l'obbligo della dotazione della certificazione. In tale ipotesi, inoltre, il notaio rammenterà al costruttore la sanzione a suo carico di cui all'art 15 co. 7 del decreto.

Va segnalata l'importanza di una completa informazione del notaio a favore delle parti in sede di contrattazione di nuovi edifici o integralmente ristrutturati, evidenziandosi come in determinate ipotesi possa apparire rilevante dar conto in atto di quanto pattuito dai contraenti. Ciò per i riflessi che ha la certificazione energetica in relazione al rilascio di altri documenti inerenti l'immobile oggetto del trasferimento.

***Le Regioni che hanno legiferato in materia energetica sono:**

1. Emilia Romagna: Delib. Ass. Legisl. 4 marzo 2008, n. 156, Approvazione atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici (Proposta della Giunta regionale in data 16 novembre 2007, n. 1730). Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 25 marzo 2008, n. 47. Inoltre, Con Delib.G.R. 28 ottobre 2008, n. 1754 sono state approvate disposizioni per la formazione del Certificatore energetico in edilizia, in attuazione della delibera n. 156.
2. Friuli-Venezia Giulia: L.R. 23-2-2007 n. 5, Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio. Pubblicata nel B.U. Friuli-Venezia Giulia 28 febbraio 2007, n. 9, in parte modificata dalla L.R. 21 ottobre 2008, n. 12.
3. Lazio: L.R. 27-5-2008 n. 6, Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia. Pubblicata nel B.U. Lazio 7 giugno 2008, n. 21, che prevede all'art. 9 una Certificazione di sostenibilità degli interventi di bioedilizia, che ricomprende anche i dati dell'AQE.
4. Liguria: L.R. 29 maggio 2007, n. 22, Norme in materia di energia. Pubblicata nel B.U. Liguria 6 giugno 2007, n. 11, parte prima. In vigore dal 21 giugno 2007, parzialmente modificata da l. reg.6 giugno 2008, n. 14, cui si aggiunge anche il Reg. 8 novembre 2007, n. 6 (Pubblicato nel B.U. Liguria 28 novembre 2007, n. 19, parte prima), Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 22: (Norme in materia di energia), in vigore dal 13 dicembre 2007. Sulla L.R. 22/2007 è intervenuta la L.R. 24 novembre 2008, n. 42. Il regolamento 6/2007 è stato sostituito dal Regolamento Regionale 22 gennaio 2009 n. 1 (pubblicato nel B.U. Liguria del 4 febbraio 2009 n. 2), di attuazione dell'articolo 29 della legge regionale 29 maggio 2007 n. 22.
5. Piemonte: L.R. 28 maggio 2007, n. 13, Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia. Pubblicata nel B.U. Piemonte 31 maggio 2007, n. 22.
6. Puglia: L.R. 10-6-2008 n. 13, Norme per l'abitare sostenibile. Pubblicata nel B.U. Puglia 13 giugno 2008, n. 93, che all'art. 9 prevede una Certificazione di sostenibilità degli edifici. Inoltre, va tenuto in considerazione anche Reg. 27 settembre 2007, n. 24 (Pubblicato nel B.U. Puglia 28 settembre 2007, n. 138), Regolamento per l'attuazione del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.

192, modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, in materia di esercizio, controllo e manutenzione, ispezione degli impianti termici e di climatizzazione del territorio regionale.

7. Valle d'Aosta: Legge regionale 18 aprile 2008, n. 21, Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia. (B.U. 8 luglio 2008, n. 28).

8. Lombardia: Delibera Giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745 in tema di efficienza energetica nell'edilizia, approvata dalla Giunta Regionale Lombarda nell'ultima seduta prima della pausa natalizia: in tale delibera vengono aggiornate le "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con la D.G.R. n. 5018/2007, modificata ed integrata dalla D.G.R. n. 5773/2007.

[< Prec.](#)

[Succ. >](#)