



**NUOVI
CHIARIMENTI
SULLA NORMA
CHE IN LOMBARDIA
E' MOLTO
RESTRITTIVA
E NON
FA SCONTI**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA, L'OBBLIGO DI ATTESTAZIONE NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

La nuova incombenza delinea un passaggio piuttosto complesso: la misura riguarderà infatti circa 600mila compravendite, visto e considerato che per il primo semestre di quest'anno erano state stimate circa 730mila transazioni immobiliari. Saranno interessate dal provvedimento anche le permutate immobiliari, le transazioni, le cessioni ed i conferimenti di immobili nei patrimoni sociali.

L'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione era già previsto dalla normativa nazionale previgente. Pertanto, la violazione dell'obbligo di consegnare la certificazione, anche se non può invalidare l'atto di trasferimento, può essere fonte di responsabilità civile del venditore verso l'acquirente, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento. Trattandosi di un obbligo previsto da una disposizione legislativa, l'acquirente ha il diritto di sapere che non è stato rispettato.

E su questo tema s'inserisce il ruolo del notaio che, soprattutto in Lombardia, diventa determinante nell'allegazione della certificazione, sia essa riferita al nuovo che all'usato. In sostanza, oggi viene richiesto tale atto comunque e sempre in sede di rogito.

Quindi, si applica una lettura più restrittiva rispetto al parere del Consiglio Nazionale del Notariato, espresso a seguito di uno studio approfondito dedicato alla sola



Dal 1° luglio è scattato l'obbligo di dotare dell'attestato di certificazione energetica tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Tutto secondo quanto previsto dall'articolo 6 comma 1-bis, lettera c) del Dlgs 192/2005 e dal relativo regolamento attuativo (DPR 59/2009).

Tale obbligo, peraltro, in Lombardia trova una diversa attuazione in virtù di norme regionali che si sono succedute e che hanno definito soprattutto una diversa scadenza temporale dell'obbligo dell'attestato energetico.

legislazione nazionale, che aveva sottolineato come, dopo il 1° luglio 2009, il ruolo del notaio in occasione del trasferimento degli immobili è in primo luogo di tipo informativo circa gli obblighi di dotazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica degli edifici trasferiti.

Emergono quindi sia la necessità di fornire alle parti un'esauriente informazione sull'obbligo di dotazione e consegna della certificazione energetica da allegare all'atto nota-

IL MANCATO
RISPETTO
DELL'OBBLIGO
DI ALLEGAZIONE
DEL CERTIFICATO
COMPORTA
TRA L'ALTRO LA
NULLITA' DELL'ATTO

rile. Nella nostra Regione, invece, le parti, compiutamente informate dal notaio e su sollecitazione di quest'ultimo, dovranno comunque attenersi all'obbligo di allegare all'atto l'attestato energetico.

Il mancato rispetto di tale obbligo, comporta tra l'altro, la nullità dell'atto che può essere fatta valere dall'acquirente e dal conduttore.

La Legge nazionale 133/08, aveva sì abrogato alcuni commi del D.Lgs 311/06, eliminando l'obbligo di allegare l'attestato energetico agli atti di trasferimento e la relativa nullità dell'atto. In regione Lombardia la L.R. 11 dic. 2006, n. 24, all'art. 9 (impianti e rendiconto energetico) nel settore civile non aveva

*In Lombardia
nell'atto di compravendita
l'allegazione della
certificazione è sempre
obbligatoria sia che si
tratti di immobile nuovo o
usato.*

aggiunto altre incombenze rispetto a quelle previste dal Dlgs n. 192/05 e successivo 311/06 in ordine alla certificazione energetica.

Sono poi però state emanate ulteriori nuove disposizioni regionali

in materia contenute nella D.GRL del 22-12-08 n. VIII/8745, in base alle quali agli atti di compravendita e di locazione devono essere allegati gli attestati di certificazione energetica degli edifici delle singole unità immobiliari, a partire dal 1° luglio 2009.

Successivamente inoltre la L.R. n. 10 del 29/6/09 ha lasciato immutato l'obbligo da parte del venditore di acquisire l'attestato di certificazione energetica da allegare agli atti di compravendita, aggiungendo l'obbligo del notaio di notificare alla Regione la stipula dell'eventuale atto privo di attestato.

Quanto poi alla forma dell'attestato va tenuto presente che fino

TECNOLIFTS

FABBRICA ASCENSORI S.p.A.

Azienda certificata UNI EN ISO 9001:2000
Sistema Qualità Certificazione di conformità
all. XIII Direttiva Ascensori n° 95/16/CE

Attestato SOA Cat. OS4 per € 1.032.913,80



ASCENSORI
MONTACARICHI
HOME LIFTS

via Artigianale, 2 - 25010 MONTIRONE (BS)
Tel. 030.2677016 r.a. Fax 030.2677161 www.tecnolifts.it info@tecnolifts.it
SERVIZIO EMERGENZA 24h

SULLE MODALITA'
DI RILASCIO
DEL CERTIFICATO
E' POSSIBILE
CONSULTARE
IL SITO
INTERNET
WWW.CENED.IT

all'emanazione delle Linee Guida Nazionali l'attestato di certificazione energetica (ACE) è sostituito a tutti gli effetti dall'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Si rammenta, in particolare, che per gli edifici realizzati o ristrutturati in forza di permesso di costruire o Dia, rispettivamente richiesto e presentato 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 192/2005); 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.

Ma cosa si intende per certificazione energetica?

E' il processo di analisi dei componenti dell'involucro di un immobile e dei suoi impianti di climatizzazione.

Tale analisi deve essere svolta da un tecnico abilitato (per quello che riguarda la Lombardia la questione è regolata dal D.G.R. 5773 del 31/10/2007 e l'elenco dei tecnici abilitati al rilascio dell'attestato è consultabile al sito internet www.cened.it) ed ha lo scopo di determinare un indice di prestazione energetica che rappresenta (in estrema sintesi) il consumo dell'edificio per la sua climatizzazione.

A partire da questi dati, se necessario, sarà possibile determinare interventi migliorativi. L'indice ricavato permette di assegnare all'edificio un classe energetica che rappresenta la qualità costruttiva dell'edificio.

Ci sono alcuni edifici per i quali non è necessario redigere il documento.

Si tratta degli edifici inagibili, di quelli che ugualmente non comportano un consumo energetico (come portici, legnaie), gli edifici

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 e anche il rilascio del certificato di agibilità.

privi di qualsiasi impianto (quindi rispetto ai quali è impossibile calcolare la prestazione energetica), i fabbricati isolati, con una superficie utile totale inferiore a 5 metri quadrati.

Tale misura ha sollevato qualche dubbio operativo: l'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione è previsto dalla norma nazionale.

La violazione di tale obbligo, pur non potendo invalidare l'atto di trasferimento, può essere fonte di responsabilità civile del venditore verso l'acquirente, anche solo alla luce della mancata informazione sulla mancanza del documento di certificazione.

Quanto infine alle modalità di rilascio della certificazione energetica si applicano le disposizioni regionali in materia.

Il citato sito internet www.cened.it, creato dalla regione, è una buona fonte ove reperire tutta la normativa nazionale e regionale. ■



La certificazione energetica è il processo di analisi dei componenti dell'involucro di un immobile e dei suoi impianti di climatizzazione. Tale analisi deve essere svolta da un tecnico abilitato (per quello che riguarda la Lombardia la questione è regolata dal D.G.R. 5773 del 31/10/2007 e l'elenco dei tecnici abilitati al rilascio dell'attestato è consultabile al sito internet www.cened.it).