

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Dal 2 febbraio 2007 è divenuto operativo l'obbligo di allegare a determinati atti di trasferimento immobiliare il documento di certificazione energetica degli edifici.

La normativa di riferimento è il D.LGS. 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) pubblicato sulla GU n. 222 del 23 settembre 2005 SO n. 158, cui ha fatto seguito il D.LGS. 29 dicembre 2006 n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative del D.LGS. n. 192/2005) pubblicato sulla GU n. 26 dell'1 febbraio 2007 SO n. 26/L, in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione e cioè dal 2 febbraio 2007. Gli articoli di legge qui richiamati si riferiscono quindi al D.LGS. 192/2005 coordinato con le modifiche introdotte dal D.LGS 311/2006.

L'applicabilità immediata della normativa è per ora limitata ad alcune ipotesi; successivamente vi sarà un progressivo ampliamento delle fattispecie interessate dagli obblighi con decorrenza rispettivamente 1 luglio 2007, 1 luglio 2008 e 1 luglio 2009 (art. 6 comma 1 bis). Il contenuto della disposizione oggi già in vigore è il seguente:

Decorrenza

2 febbraio 2007

Atti interessati

Atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (e quindi compravendite, permuta, conferimenti, cessioni di aziende nel cui patrimonio siano compresi immobili, etc; sono fuori dalla previsione normativa gli atti di trasferimento a titolo gratuito e gli atti che non comportano trasferimento (art. 6 comma 3).

Sono pertanto escluse donazioni, costituzioni di ipoteca e di servitù e probabilmente divisioni, queste ultime anche alla luce dell'art. 15 comma 8.

Tipologia di immobili oggetto degli atti

A) interi edifici di qualsiasi superficie costruiti in forza di permesso di costruire richiesto dopo l'8 ottobre 2005 o in forza di DIA presentata dopo tale data (art. 6 commi 3 e 1 - art. 3 comma 1 lettera a - art. 2 comma 1 lettera b).

B) singole unità immobiliari comprese negli edifici di cui alla precedente lettera A (stessi richiami normativi della lettera A).

C) interi edifici di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati che siano stati oggetto di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi che costituiscono l'involucro degli stessi (art. 6 commi 1 e 3 - art. 3 comma 2 lettera a) ovvero che siano stati demoliti e ricostruiti in manutenzione straordinaria (art. 6 commi 1 e 3 - art. 3 comma 2 lettera b);

in questo caso non viene fatto uno specifico riferimento temporale ai relativi titoli abilitativi edilizi, per cui per ora si preferisce far rilevare soltanto che:

- per il titolo abilitativo edilizio degli edifici di nuova costruzione di cui all'art. 3 comma 1 esiste un espresso riferimento temporale portato dalla lettera b dell'art. 2;

- per il titolo abilitativo edilizio relativo alla ristrutturazione integrale ovvero alla ricostruzione degli edifici esistenti di cui all'art 3 comma 2 non esiste alcun riferimento temporale espresso.

D) singole unità immobiliari comprese negli edifici di cui alla precedente lettera C.

Contenuto dell'obbligo

Allegazione all'atto, in originale o in copia autenticata, del documento di certificazione energetica (art. 6 comma 3). Dato che la certificazione, asseverata dal Direttore Lavori, deve essere presentata al Comune, si ritiene che in luogo dell'originale si possa allegare o una copia dello stesso certificata conforme dal Comune (in quanto depositario dell'originale o di uno degli originali) o una copia certificata da notaio conforme all'originale ad esso esibito o una copia autentica di un precedente allegato ad un atto notarile nelle forme anzi dette.

Da valutare se il documento da allegare debba riportare gli estremi di presentazione al Comune (dati che probabilmente è sufficiente se non più opportuno indicare in atto) e l'asseverazione del Direttore dei lavori. In merito a quest'ultima, occorre valutare se costituisca un elemento necessario per la validità del documento o solo per la sua presentazione al Comune. Appare più prudente la prima interpretazione.

Il documento di certificazione energetica deve inoltre essere consegnato in originale dal costruttore (dalla terminologia espressamente usata dal legislatore sembra dedursi come nei successivi trasferimenti tale obbligo di consegna non sia previsto). Dato che la mancata consegna è punita con sanzione da 5.000 a 30.000 euro, è più che opportuno che di tale consegna venga fatta menzione nell'atto (art. 15 comma 7).

Il termine "costruttore" ricorre anche all'art. 6 comma 1 come soggetto sul quale incombe l'obbligo di dotare gli edifici della certificazione energetica.

L'allegazione va fatta anche per ogni successivo trasferimento dello stesso immobile.

Decorsi dieci anni dal suo rilascio il documento di certificazione energetica perde validità (si precisa che tale durata è prevista per l'attestato di certificazione energetica e non per l'attestato di qualificazione energetica di cui si dirà in seguito ed avente durata temporanea per effetto del disposto del comma 1 ter dell'art. 11, senz'altro minore). Il documento di certificazione, inoltre, deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto (art. 6 comma 5).

Per quanto riguarda i contratti di locazione relativi agli stessi immobili, il documento non deve essere allegato all'atto, ma messo a disposizione del conduttore o consegnato allo stesso in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso (art. 6 comma 4).

Certificazione energetica

Il documento di cui tratta la normativa (che è stato definito documento di certificazione energetica) è l'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 comma 1.

Tale documento, a norma dell'art. 11 comma 1 bis, fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica di cui all'art. 6 comma 9 è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato a norma dell'art. 8 comma 2 o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal Comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005. Occorrerà sapere quindi se vi siano e quali siano i Comuni che abbiano adottato tale diversa procedura.

Il comma 1 ter dell'art. 11 stabilisce che decorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida di cui sopra, l'attestato di qualificazione energetica o l'equivalente procedura stabilita dal Comune perdono efficacia. Pertanto decorso tale termine occorrerà allegare agli atti l'attestato di certificazione energetica e non più l'attestato di qualificazione energetica.

L'attestato di qualificazione energetica, a norma dell'art. 8 comma 2, asseverato dal Direttore dei lavori, deve essere presentato al Comune contestualmente alla comunicazione di fine lavori (che è inefficace se priva di tale documentazione).

Pertanto, appare non più possibile la stipula di un atto per il quale ricorrano le condizioni di cui si è detto, prima della presentazione della comunicazione di fine lavori.

Sanzioni

La mancata allegazione del documento di certificazione energetica determina la nullità dell'atto che può essere fatta valere dal solo acquirente (art. 15 comma 8).