

Trasmettiamo agli associati le seguenti precisazioni in ordine alla obbligatorietà della certificazione energetica.

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Al fine di perseguire l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, con il Dlgs n. 192/2005 è stata introdotta la cosiddetta "Certificazione Energetica".

Lo scopo è quello di mettere in atto un sistema di controllo degli interventi edilizi e di informazione dell'acquirente o del conduttore da valere sia come incentivo per gli attuali proprietari per rendere l'immobile più appetibile sul mercato, sia come sensibilizzazione per gli acquirenti a perseguire gli obiettivi di contenimento dei consumi energetici.

L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), è uno strumento di "informazione" circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza degli edifici, tale strumento secondo la normativa originaria, doveva essere allegato all'atto di compravendita in caso di trasferimento, invece il D.L. n. 112/08 ha abrogato l'obbligatorietà dell'allegazione con effetto dal 22 agosto 2008.

Rimane tuttavia in vigore l'obbligo di dotazione che riguarda:

- a) i nuovi edifici: ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo il 08.10.2005, a questo proposito si chiarisce che in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento;
- b) gli edifici radicalmente ristrutturati;
- c) gli edifici agevolati: ossia gli immobili sui quali siano stati eseguiti, successivamente al 1 gennaio 2007, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico dei fondi pubblici;
- d) gli edifici pubblici;
- e) gli edifici preesistenti: tutti gli altri edifici che comportino un "consumo energetico".

Per gli edifici preesistenti c'è l'obbligo di dotazione solo nel caso di loro trasferimento a titolo oneroso con le seguenti scadenze temporali:

- a) dal 01.07.2007 per gli atti traslativi aventi per oggetto gli edifici di superficie utile superiore a mq. 1.000;
- b) dal 01.07.2008 per gli atti traslativi aventi per oggetto gli edifici di superficie utile fino a mq.1.000, con esclusione delle singole unità immobiliari;
- c) dal 01.07.2009 per gli atti traslativi aventi per oggetto le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

Dal 01.07.2009 la dotazione dell'Attestato di Certificazione Energetica riguarderà tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione.

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione:

- a) gli edifici marginali che non comportano un consumo energetico (es.: portici, pompeiane ecc.);
- b) i manufatti non definibili come edifici (es.: piscine, serre ecc.);
- c) i fabbricati privi di qualsiasi impianto;
- d) i fabbricati isolati di superficie utile inferiore a 50 mq.

Per i nuovi edifici e gli edifici radicalmente ristrutturati e per tutti gli edifici preesistenti l'obbligo della dotazione della certificazione energetica non è derogabile in quanto tutela anche un interesse generale e non solo gli interessi delle parti (art. 3 dlgs 192/05: certificazione energetica in funzione del "contenimento dei consumi energetici").

E' inderogabile che il bene, in occasione di un atto traslativo, venga dotato dell'attestato di certificazione energetica per mettere il nuovo proprietario nelle condizioni di intervenire sui consumi, tale finalità però non è pregiudicata se la dotazione è chiesta dall'acquirente e avviene dopo la stipula.

E' necessario un "patto espresso" per derogare al disposto normativo che pone l'onere a carico del venditore ma che allo stesso tempo richiede la dotazione in caso - non nel momento - di trasferimento.

Si precisa che l'obbligo di dotazione, che implica anche un obbligo di consegna, per gli edifici preesistenti sorge SOLO nel caso di loro TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO, per fare alcuni esempi:

- a) gli atti di compravendita;
- b) gli atti di permuta (se riguardano edifici che comportino consumi energetici)
- c) le assegnazioni alloggi da cooperative edilizie ai propri soci;
- d) il conferimento di edifici in società;

Resta ESCLUSO l'obbligo di dotazione in caso di atti a titolo gratuito o comunque di atti traslativi non a titolo oneroso come ad esempio:

- a) gli atti di donazione;
- b) gli atti di identificazione catastale;
- c) gli atti di locazione – comodato – leasing;
- d) gli atti di divisione senza conguagli;
- e) gli atti di costituzione di ipoteca.

Il contratto PRELIMINARE, trattandosi di atto ad effetti obbligatori, ma privo di effetti traslativi dovrebbe essere escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica.

arch. Giovanni B. Varotto