

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI... OVVERO LA STORIA INFINITA...

La scadenza del 1° luglio 2009, prevista originariamente dal D. Lgs. n. 192/2005 come termine a partire dal quale sarebbe stata obbligatoria l'allegazione del certificato energetico alle vendite di tutte le unità immobiliari, sia di vecchia che di nuova costruzione, impone un veloce esame della normativa attualmente in vigore, sempre in evoluzione, soprattutto alla luce della normativa regionale in materia.

L'art. 35, comma 2-*bis*, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come aggiunto dalla legge di conversione, 6 agosto 2008, n. 133, in vigore dal 22 agosto 2008, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6, e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, che prevedevano l'allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di compravendita di immobili a pena di nullità con scadenze temporali dilazionate nel tempo a partire dal 1° luglio 2007 a seconda della tipologia di immobile oggetto di vendita.

Come effetto di tale abrogazione, a partire dal 22 agosto 2008 non è più necessario, per la normativa nazionale, allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici, a pena di nullità, l'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica.

Resta però l'obbligo di consegna sulla base del disposto dell'art. 6, comma 1-*bis*, del D. Lgs. n. 192/2005, letto alla luce dell'art. 7, comma 1, della Direttiva 2002/91/CE (*"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"*); quindi, in caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici l'alienante deve consegnare all'acquirente l'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica. La consegna può avvenire anteriormente, contestualmente o anche successivamente all'atto (non è richiesta, peraltro, alcuna menzione obbligatoria in quest'ultimo circa il relativo adempimento).

La violazione di tale obbligo di consegna non determina nullità dell'atto, ma potrebbe determinare responsabilità civile dell'alienante nei confronti dell'acquirente.

A decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di qualificazione energetica riguarderanno tutte le unità immobiliari (anche quindi gli appartamenti in condominio), di vecchia o nuova costruzione, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del D. Lgs. n. 192/2005.

La legge n. 133/2008 non ha, invece, abrogato le norme regionali (legislative o regolamentari) che prevedono obblighi di allegazione dell'attestato di certificazione energetica. Infatti non può ritenersi applicabile, sul punto, l'art. 10, comma 1, della legge 10 febbraio 1953, n. 62, secondo cui le leggi nazionali che modificano i "principi fondamentali" di cui all'art. 9, comma 1, della stessa legge, abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse: il profilo dell'allegazione non costituisce, infatti, "principio fondamentale" dell'ordinamento della Repubblica, ma solo un aspetto della disciplina della certificazione energetica degli edifici.

In base alle norme regionali che attualmente la prevedono, è quindi tuttora necessaria l'allegazione agli atti traslativi a titolo oneroso di edifici dell'attestato di certificazione energetica.

Esaminiamo quindi lo "stato dell'arte" della normativa regionale piemontese in tema.

L'art. 21, comma 1, della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13, in vigore dal 15 giugno 2007, demandava alla Giunta regionale l'emanazione (entro il 15 giugno 2008) delle necessarie disposizioni attuative, che comunque avrebbero dovuto trovare applicazione

con il decorso di un anno dalla pubblicazione della medesima. Queste disposizioni attuative ad oggi non sono state ancora approvate, per cui – tenuto conto della disciplina transitoria contenuta nell’art. 21, commi 2 e 3, della legge n. 13/2007 – al momento attuale non vi è alcun obbligo di allegazione.

Permane invece l’obbligo di dotazione e consegna: in questo caso, infatti si “riespande” la normativa nazionale, in base alla quale dal 1 luglio 2009 TUTTI GLI EDIFICI, in occasione di un trasferimento a titolo oneroso, dovranno essere DOTATI della certificazione energetica (ossia, come vedremo tra poco, dell’ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA fintantoché non saranno emanate le Linee Guida Nazionali e non sarà possibile ottenere l’ATTESTATO di CERTIFICAZIONE ENERGETICA”).

Al riguardo bisogna precisare che alcuni edifici devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento a titolo oneroso; si tratta in particolare:

A) dei "NUOVI EDIFICI": ossia degli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento);

B) degli EDIFICI RADICALMENTE RISTRUTTURATI: ossia degli edifici di superficie utile superiore a 1000 mq. che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione radicale in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005 (per ristrutturazione radicale" ai fini della disciplina in tema di certificazione energetica si intendono la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati);

C) degli EDIFICI "AGEVOLATI": ossia degli edifici 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 di fondi pubblici o della generalità degli utenti;

D) degli EDIFICI "PUBBLICI": ossia degli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione. Tutti questi edifici pertanto già dovrebbero essere dotati della certificazione energetica nel momento in cui il proprietario procede al loro trasferimento a titolo oneroso.

Devono, invece, essere dotati della certificazione energetica in caso di trasferimento a titolo oneroso (per cui detto trasferimento costituisce il presupposto stesso dell’obbligo di dotazione) gli EDIFICI PREESISTENTI: ossia tutti gli edifici (a prescindere dall’epoca di costruzione) che comportino un “consumo energetico” e che non siano riconducibili a quelli di cui alla precedente elencazione.

Sono invece esclusi dall’obbligo di dotazione:

a) gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportino un consumo energetico (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie);

b) gli edifici inagibili che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti);

c) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall’art. 2 lett. a) del dlgs 192/2005 (ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.)

d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

e) i fabbricati “al grezzo”; si ritiene, infatti, che l’obbligo di dotazione riguardi solamente edifici già ultimati in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, completi di impianti

e di tutte quelle finiture (ad esempio i serramenti) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

L'obbligo a carico dell'alienante di consegnare al cessionario l'attestato di certificazione energetica, può farsi discendere:

- dall'art. 1477 c.c. che così dispone: "Il venditore deve pure consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta" (documenti tra i quali può ora, a pieno titolo, ricomprendersi anche la certificazione energetica)
- dall'art. 7 comma 1 della Direttiva 2002/91/CE già enunciato prima;
- dallo stesso art. 6 comma 1 bis del dlgs 192/2005 che per i "fabbricati preesistenti" prevede l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica nel momento stesso in cui l'immobile viene trasferito a titolo oneroso e che stabilisce espressamente che i fabbricati debbono essere dotati di certificazione energetica "con onere a carico del venditore".

Con riguardo al suddetto obbligo di DOTAZIONE e conseguente obbligo di CONSEGNA della certificazione energetica si osserva quanto segue:

- da un lato deve escludersi la derogabilità dell'obbligo di dotazione, stante gli interessi pubblici sottesi alla normativa dettata dal dlgs 192/2005. L'obbligo di dotazione, infatti, non mira solo a tutelare gli interessi delle parti (ed in particolare dell'acquirente ad una completa informazione sullo status energetico degli immobili) ma mira anche, e soprattutto, a perseguire un interesse generale: quello volto ad ottenere un miglioramento delle prestazioni energetiche e quindi un contenimento dei consumi. La semplice consegna, in occasione del trasferimento, in luogo dell'allegazione all'atto, consente, pertanto, il rispetto delle prescrizioni della Direttiva Europea. E la dotazione appare funzionale alla consegna.

- dall'altro, invece, non può escludersi la derogabilità della disciplina che impone al venditore l'obbligo di dotazione.

Infatti se l'obbligo di allegazione faceva sì che l'obbligo di dotazione, in quanto funzionale al primo, doveva essere adempiuto dal venditore prima della stipula dell'atto traslativo, il venir meno di detto obbligo non sembra escludere la possibilità che alla dotazione della attestazione energetica provveda l'acquirente anche dopo la stipula dell'atto traslativo. Ciò che vuole il legislatore (inderogabilmente) è che in occasione di un trasferimento a titolo oneroso di un edificio, l'immobile sia dotato dell'attestato di certificazione energetica, affinché il nuovo proprietario compiutamente informato circa le prestazioni energetiche e circa gli interventi da eseguire per migliorare dette prestazioni, possa adottare tutte le possibili iniziative per ridurre i consumi. E la dotazione dell'attestato dopo la stipula dell'atto ed a cura dello stesso acquirente non va certo a pregiudicare tali finalità.

Ovviamente sarà necessario un "patto espresso" con il quale le parti pongano a carico dell'acquirente l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di certificazione energetica, con ciò derogando alla precisa disposizione dell'art. 6 comma 1 bis del dlgs 192/2005 che impone, per i "fabbricati preesistenti", l'obbligo di dotazione dell'attestazione energetica "con onere a carico del venditore".

Si ritiene che anche la previsione dell'adempimento dell'obbligo di dotazione DOPO la stipula dell'atto traslativo non si ponga in contrasto con norme inderogabili di legge: al riguardo si osserva che la disposizione dell'art. 6 comma 1 bis del dlgs 192/2005 richiede la dotazione dell'attestato "nel caso di trasferimento a titolo oneroso" e non "nel momento" del trasferimento a titolo oneroso; dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione, pertanto, può fondatamente ritenersi che il trasferimento a titolo oneroso costituisca il presupposto per la dotazione ma non anche il momento stesso in cui tale obbligo debba necessariamente essere adempiuto.

Chiaramente però la deroga alla disciplina che impone al venditore l'obbligo di dotazione è peraltro ammissibile solo per gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e non anche per gli edifici che debbono essere già dotati di certificazione energetica prima del trasferimento.

Si rammenta che a norma dell'art. 2 comma 282 della legge 244/2007 ("finanziaria 2008") il rilascio del certificato di agibilità è stato subordinato alla presentazione dell'attestato di certificazione energetica (il certificato di agibilità, infatti, secondo la definizione di cui all'art. 24 del DPR. 380/2001 (T.U. in materia edilizia) deve attestare "la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente").

Attualmente non e' possibile ottenere un attestato di certificazione energetica (salvo che nelle Regioni che si siano dotate di apposita e specifica disciplina in materia di certificazione energetica, e il Piemonte non è, come abbiamo visto, tra queste). Infatti, presupposto imprescindibile per ottenere un attestato di certificazione energetica (sempre nelle Regioni che non abbiano ancora legiferato in materia) è l'emanazione:

- dei decreti ministeriali che debbono fissare i criteri ed i requisiti professionali per l'individuazione degli esperti o degli organismi cui affidare la certificazione energetica
- delle linee guida nazionali per la certificazione energetica.

Senza tale normativa "regolamentare" non è possibile, sul piano operativo, ottenere un attestato di certificazione energetica. A tutt'oggi tale normativa regolamentare, peraltro, non è ancora stata emanata.

La disciplina transitoria, applicabile in attesa dell'emanazione della regolamentazione normativa, è dettata dall'art. 11 comma 1-bis del dlgs 192/2005, introdotto, con decorrenza dal 2 febbraio 2007, dal dlgs 311/2006; detta norma stabilisce che, fintantochè non siano state emanate le norme regolamentari che consentano la redazione dell'attestato di certificazione energetica degli edifici, lo stesso è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.

I due attestati si distinguono, oltre che per le diverse "funzioni", anche per quanto riguarda le caratteristiche del "certificatore": infatti mentre l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto ed asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio "non necessariamente estraneo alla proprietà e quindi non necessariamente "terzo", l'attestato di certificazione energetica dovrà, invece, essere rilasciato da "esperti" o "organismi" "terzi", dei quale dovranno essere garantiti "la qualificazione e l'indipendenza".

In ogni caso, e come sempre, compito del notaio sarà quello di informare adeguatamente le parti degli obblighi posti a loro carico, in modo da tutelare in modo equipollente venditore ed acquirente.

Dr.ssa Alessia SIBILLE
Notaio in Torino – Consulente U.P.P.I.