

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: LA SVOLTA...

Con l'assunzione da parte della Regione Piemonte della delibera della Giunta n.43 -11965 l'iter normativo in materia di certificazione energetica è stato finalmente completato.

Come già ribadito nel precedente articolo, in Piemonte la legislazione regionale (L.R. 13/2007) non era applicabile fino a che non fossero state emanate le norme attuative e quindi si riscontrava una difficoltà di coordinamento fra la legislazione nazionale e quella regionale.

Dal primo Ottobre 2009 in Piemonte si applica soltanto più la legge regionale, in ossequio del c.d. "principio di cedevolezza": cessa cioè di applicarsi la normativa nazionale e vale quella regionale.

L'art. 5 comma 2 della legge regionale recita: in caso di compravendita di intero edificio o di singola unità immobiliare è allegato l'Attestato di Certificazione Energetica redatto secondo le indicazioni delle linee guida regionali.

Anche se la normativa in questione richiama soltanto la compravendita, si ritiene che valga per tutti i trasferimenti a titolo oneroso, quindi permuta, *datio in solutum*, ma anche conferimento in società o cessioni di azienda in caso di ci siano cespiti immobiliari, nonché per vendita di quote di proprietà e anche per la costituzione di diritti reali parziali (nuda proprietà ed usufrutto).

In caso di locazione il medesimo art. 5 della L.R. 13/2007 precisa che l'A.C.E. è messo a disposizione dal proprietario al locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata conforme all'originale del proprietario.

Casi di esclusione

L'art. 2 comma 5 della medesima legge regionale contempla poi i casi di esclusione dall'applicazione della normativa sulla certificazione energetica: sono esclusi

- gli immobili soggetti alla disciplina dei Beni Culturali (D. Lgs. n.42 del 22/01/2004).
- i fabbricati residenziali isolati di superficie inferiore a 50 m²
- i fabbricati industriali o artigianali riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici.

L'art. 5 **punto** 2 delle linee guida regionali aggiunge poi altri casi di esclusione: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, strutture temporanee o stagionali, edifici dichiarati inagibili, edifici concessi in locazione a canone convenzionato o agevolato.

Per quanto riguarda gli edifici dichiarati inagibili ci si è chiesti da chi debba essere dichiarata l'inagibilità: dal venditore o dalla Regione stessa? Al momento non è stata data risposta al quesito, ma si ritiene più plausibilmente che non possa essere sufficiente una dichiarazione del solo venditore.

Per quanto riguarda gli edifici locati a canone convenzionato o agevolato si intendono gli edifici di edilizia residenziale pubblica con canoni di locazione calcolati con riferimento agli articoli 17-18-19-20 della L.R. 28/03/1995 n.46 o edifici privati concessi in locazione secondo contratti convenzionati ai sensi della legge 431/98.

Altra esclusione riguarda gli edifici ancora al rustico: infatti perché si applichi la normativa sulla Certificazione Energetica si deve essere in presenza di un edificio già concluso. Per la definizione di rustico soccorre l'art. 2645 bis c.c. in tema di contratto preliminare: con il termine "edificio al rustico" si intende quello di cui sono state terminate murature e coperture.

Disciplina per immobili nuovi

Con la delibera di agosto 2009 la situazione non è cambiata: l'art. 2 c. III della legge 13/2007 afferma che la normativa sulla certificazione energetica si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione. Infatti l'art. 7 comma 3 precisa che copia dell'attestato di Certificazione Energetica è consegnato al Comune per il rilascio del certificato di agibilità.

Nella prassi è però frequente il trasferimento di un immobile di nuova costruzione prima del rilascio dell'agibilità. In questo caso come si coordina ciò con la disciplina sulla Certificazione Energetica?

Il certificato energetico dovrà essere predisposto prima della fine lavori, per essere allegato alla compravendita, quindi la normativa va interpretata nel senso che il termine ultimo di dotazione dell'A.C.E. è la fine lavori, ma se si vuole procedere alla vendita prima del rilascio del certificato di agibilità l'A.C.E. dovrà essere predisposto precedentemente.

Unità in condominio

In caso di impianto termico centralizzato con delibera della Giunta del 20 ottobre 2009 n. 1-12374 la Regione ha parzialmente mutato il suo indirizzo, secondo cui la certificazione del singolo alloggio doveva essere preceduta dalla certificazione dell'intero edificio. Oggi la succitata delibera recita che "con riguardo ai casi di fabbricati dotati di un impianto termico centralizzato, va sottolineato che sarebbe senz'altro auspicabile una certificazione comune dell'intero edificio. Là dove però la certificazione riguardi una singola unità immobiliare, l'interessato può fondare la certificazione energetica sulla valutazione dell'unità immobiliare interessata o sulla valutazione di un'altra unità immobiliare, rappresentativa della stessa tipologia". Sono quindi egualmente validi e tra loro alternativi l'attestato dell'intero condominio e quello del singolo alloggio.

Come è predisposto l'A.C.E. e da chi?

L'A.C.E. è predisposto da tecnici iscritti all'albo dei certificatori (elenco regionale previsto sempre dall D.G.R. del 04/08/2009): Ingegneri e Architetti sono iscritti "di diritto", e lo stesso vale per Geometri e Periti dotati dei requisiti previsti dall'art. 3 comma 2 delle **linee guida regionali** (cioè abilitati all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici e impianti assevitati agli edifici stessi). Altri soggetti presenti in quell'elenco (Laureati in Chimica, Scienze Agrarie e Forestali, ecc. e geometri che non hanno i requisiti precedentemente elencati) dovranno prima seguire i corsi di formazione previsti dall'art. 4 delle **linee guida**.

Com'è la procedura di rilascio dell'A.C.E.?

- 1) Deve essere prenotato;
 - 2) Compilato dal soggetto abilitato,
 - 3) Convalidato dal certificatore con la sua firma (n.b.: dopo la convalida non può più essere modificato),
 - 4) Trasmesso telematicamente al SICEE (sistema informatico per la certificazione energetica)
 - 5) validato, omologato e archiviato dal SICEE,
 - 6) consegnato al proprietario entro 15 giorni dalla validazione.
- Per la corretta allegazione all'atto di compravendita l'ACE dovrà essere corredato della ricevuta dell'avvenuta trasmissione al SICEE.

Il destino delle certificazioni del periodo precedente al 1° Ottobre

Gli **Attestati di qualificazione energetica**, redatti fino al 24 luglio 2009 potranno essere utilizzati fino al 26 giugno 2010;

Gli A.C.E. redatti dal 25 luglio 2009 al 30 settembre 2009 sono idonei ai fini dell'adempimento dell'obbligo di allegazione e conserveranno validità per dieci anni;

L'autocertificazione prevista dalle Linee Guida Nazionali, che sostituiva la certificazione (per intendersi, quella in cui il proprietario si "autodenunciava" alla Regione dichiarando che l'immobile di sua proprietà era in classe "G" e quindi i costi di gestione energetica dell'immobile erano molto alti) non è più valida ma con una nota di chiarimento del 2 ottobre la Regione ha precisato che il modulo in questione redatto entro il 30 settembre 2009 e inoltrato alla Regione entro il 15 ottobre 2009 conserva la sua validità anch'essa per 10 anni, a condizione che sia allegata all'atto di compravendita unitamente alla ricevuta della raccomandata comprovante l'avvenuta spedizione alla Regione.

Sanzioni per mancata allegazione

Ultimo argomento da affrontare è quello delle sanzioni per la mancata allegazione. Con la Legge Regionale sono venuti meno tutti i principi sulla nullità dell'atto per mancata allegazione. Quindi si può

stipulare una compravendita senza allegare l'A.C.E., ma il Notaio renderà edotte le parti delle sanzioni previste dalla legge per la mancata allegazione, che sono:

- sanzione da 5.000 a 30.000 euro per il costruttore in caso di vendita di immobili di nuova costruzione;
 - sanzione da 1.000 a 10.000 euro per il venditore soggetto privato;
- sanzione da 500 a 5.000 euro per il locatore che non mette a disposizione l'A.C.E. all'affittuario.

Dr.ssa Alessia Sibille
Notaio in Torino - Consulente UPPI