

Quanto segue sostituisce interamente il contenuto del medesimo argomento trattato a pag. 213

■ **La certificazione energetica**

A norma del decreto legislativo in tema di energie rinnovabili sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante “Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/Ce e 2003/30/Ce”, per la regolare stipula dei rogiti immobiliari, dal 29 marzo 2011 è necessario per il venditore essere in possesso dell'attestato di certificazione energetica (Ace).

A partire da detta data è entrato in vigore il d.lgs. n. 28/2011 in tema di promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, pubblicato nel supplemento ordinario n.81 della Gazzetta Ufficiale n. 71 del 28 marzo 2011, che ha introdotto all'art. 6 del d.lgs. n. 192/2005, dopo il comma 2-bis, i commi 2-ter e 2-quater.

Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del d.lgs. n. 192/2005 (in vigore dal 29 marzo 2011) dispone quanto segue:

“Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater” (perché, ad esempio sono stati oggetto di una precedente compravendita);

Il nuovo comma 2-quater dell'art. 6 del d.lgs. n. 192/2005 (che entrerà in vigore il 1° gennaio 2012) dispone che:

“Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica”.

Resta, tuttavia, applicabile l'art. 9 dell'allegato “A” al d.m. 26 giugno 2009, che così dispone: *“Per gli edifici di superficie utile (cioè calpestabile) inferiore o uguale a 1000 mq, e ai soli fini di cui al comma 1-bis dell'articolo 6 del decreto legislativo¹, mantenendo la garanzia di una corretta informazione all'acquirente, il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione (contenuta nell'atto notarile o in documento separato, da trasmettere, mediante invio*

¹ 1 bis. “Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 (ossia, edifici di nuova costruzione, ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati o demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati), con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4⁽¹⁾, del locatore:

- a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
- b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;
- c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.”

⁽¹⁾ Il comma 4 sopra richiamato dispone che: “Nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.”

di copia dell'atto o del documento separato, alla regione o provincia autonoma competente per territorio entro 15 giorni dalla data di formazione) *in cui afferma che:*

- *l'edificio è di classe energetica G;*

- *i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti*".

Tale alternativa all'obbligo di dotazione dell'Ace è, pertanto, applicabile per il solo caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici realizzati o radicalmente ristrutturati in base a titolo richiesto precedentemente all'8 ottobre 2005 (data di entrata in vigore del d.lgs. n. 192/2005).

Va, infatti, considerato che la classificazione energetica degli edifici consente di attribuire alle abitazioni una valutazione sull'energia necessaria per il riscaldamento degli ambienti in base ad una classificazione che comprende sette tipologie: dalla classe A (quella che consente il maggior risparmio) alla classe G (la più dispendiosa).