

Immobili. La platea degli edifici interessati, ora limitata al «nuovo», si allargherà progressivamente

La certificazione energetica diventa d'obbligo nel rogito

Dal 1° luglio del 2009 l'estensione sarà completata

A CURA DI
Angelo Busani

■ Dal 2 febbraio 2007 è obbligatorio corredare i contratti di compravendita e di locazione di alcune tipologie di edifici (e, in particolare, degli edifici di nuova costruzione oppure oggetto di integrale ristrutturazione) con il cosiddetto «attestato di qualificazione energetica». In caso di inottemperanza, il contratto è nullo, anche se si tratta di una nullità «relativa», invocabile cioè solo dall'acquirente.

La platea degli edifici interessati da questa novità verrà progressivamente estesa fino a comprendere qualsiasi tipologia edilizia, di vecchia o di nuova costruzione (tranne alcune marginali eccezioni) secondo un calendario stabilito dalla legge e che indica le date del 1° luglio 2007, del 1° luglio 2008 e del 1° luglio 2009, come si vede in dettaglio nella tabella pubblicata qui a fianco.

Tra alcuni mesi, inoltre, questo attestato di qualificazione energetica verrà sostituito da un «attestato di certificazione energetica». Ma andiamo con ordine.

La legislazione

La normativa sul rendimento energetico è contenuta nel Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal Dlgs 29 dicembre 2006, n. 311: essa ha lo scopo di «stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica».

Questa normativa, in particolare, introduce l'utilizzo di un nuovo documento chiamato «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio», che è finalizzato a definire la prestazione energetica degli impianti di cui l'edificio

è dotato e che contiene la descrizione dei parametri energetici caratteristici dell'edificio.

La certificazione

Tutti gli edifici (tranne alcune marginali eccezioni) di nuova costruzione e di vecchia costruzione (sempre secondo il calendario dettato dalla normativa in questione) devono fin da ora, o comunque dovranno in futuro, essere dotati di un «attestato di certificazione energetica», che deve essere allegato, in originale o in copia autenticata, all'atto di compravendita dell'intero edificio o di una sua singola unità immobiliare.

Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica deve essere messo a disposizione del conduttore oppure al me-

desimo consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Il documento comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. È anche corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

Dove va allegato

L'attestato deve essere allegato agli atti traslativi a titolo oneroso di diritti reali immobiliari aventi a oggetto, a seconda dei casi, interi edifici oppure anche singole unità immobiliari: sono quindi compresi in questo ambito gli atti di compravendita, le permutazioni, i conferimenti in società, le transazioni, le attribuzioni in trust.

Sono esclusi invece gli atti di divisione, le donazioni e gli atti istitutivi di ipoteca. Pure esclusi sono i trasferimenti disposti con atto dell'autorità giudiziaria.

Le costruzioni ex novo

La normativa sull'attestazione energetica si applica alle compravendite e alle locazioni secondo il calendario riportato in dettaglio nella tabella qui a fianco.

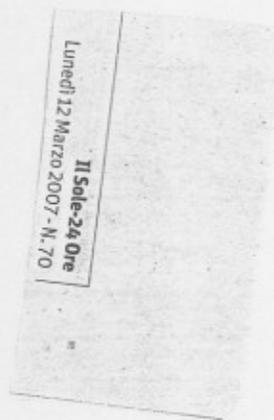
Per quanto riguarda gli edifici di nuova costruzione, la legge sancisce che l'attestato deve dotare l'edificio «al termine della costruzione» a cura del costruttore (pertanto, è da ritenere che, in caso di vendita di immobile non ultimato, la normativa in esame non trovi applicazione). L'attestato di qualificazione energetica predisposto dal professionista abilitato va asseverato dal direttore dei lavori e va presentato al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Gli attestati

Due sono gli attestati che ricorrono nella nuova normativa: l'attestato di certificazione energetica e l'attestato di qualificazione energetica

■ L'attestato di «certificazione energetica», peraltro non può essere ancora emesso finché non siano emanati i decreti attuativi che dovranno, tra l'altro, individuare i soggetti competenti al suo rilascio e definire le «linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici»

■ Tuttavia, fino alla data di entrata in vigore delle «linee guida nazionali», l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica (che cesserà di produrre i propri effetti trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle predette linee guida nazionali, e quindi da allora non potrà più essere utilizzato) o da una equivalente procedura di certificazione energetica a condizione che essa sia stata prevista dal Comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005



Attenzione al calendario

Certificazione energetica degli immobili e clausole da inserire nella compravendita e negli altri atti

Edifici	Condizioni	Clausole della compravendita e degli altri atti traslativi
2 febbraio 2007		
<p>A) edifici di nuova costruzione (richiesta di rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività presentate dal 9 ottobre 2005);</p> <p>B) edifici già esistenti all'8 ottobre 2005 e sottoposti a ristrutturazione integrale o a demolizione e ricostruzione (assentite in forza di richiesta presentata dal 9 ottobre 2005) complessivamente superiori a mille metri quadrati di superficie utile (cioè superficie netta calpestabile), anche se oggetto del contratto sia poi una unità immobiliare di dimensioni inferiori</p>	Oggetto del contratto può essere l'intero edificio o una sua porzione	<p>1 Ai sensi del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, al presente contratto si allega, sotto la lettera "X", l'attestato di qualificazione energetica predisposto dall'impresa costruttrice e asseverato dal direttore dei lavori</p> <p>2 Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che, come dichiara la parte venditrice, non ha a oggetto intero edificio (o sua porzione) la cui costruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005 né intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000 metri quadrati (o sua porzione) già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demolizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005</p> <p>3 Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che, come dichiara la parte venditrice, ha ad oggetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> — immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio; — fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; — fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati
1° luglio 2007		
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di superficie utile superiore a mille metri quadrati	Il contratto deve avere a oggetto interi edifici (e non quindi singole loro porzioni)	<p>4 Come sopra clausola 1</p> <p>5 Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che, come dichiara la parte venditrice, non ha a oggetto: a) intero edificio (o sua porzione) la cui costruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005; b) intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000 metri quadrati (o sua porzione) già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demolizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005; c) intero edificio di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati</p> <p>6 Come sopra clausola 3</p>
1° luglio 2008		
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile	Il contratto deve avere a oggetto interi edifici (e non quindi singole loro porzioni)	<p>7 Come sopra clausola 1</p> <p>8 Il presente contratto non è soggetto alla disciplina di cui al Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, trattandosi di trasferimento che, come dichiara la parte venditrice, non ha a oggetto: a) intero edificio (o sua porzione) la cui costruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005; b) intero edificio di superficie utile complessiva superiore a 1.000 metri quadrati (o sua porzione) già esistente alla data dell'8 ottobre 2005, la cui ristrutturazione integrale o demolizione e successiva ricostruzione sia stata assentita con permesso richiesto o denuncia presentata dopo l'8 ottobre 2005; c) intero edificio di qualsiasi superficie utile</p> <p>9 Come sopra clausola 3</p>
1° luglio 2009		
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile	Il contratto può avere a oggetto interi edifici oppure singole loro porzioni	<p>10 Ai sensi del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192, al presente contratto si allega, sotto la lettera "X", l'attestato di qualificazione/certificazione energetica predisposto da ... rilasciato da ...</p> <p>11 Come sopra clausola 3</p>