

AGGIORNAMENTO SULL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Ricordiamo che il D.lgs 28/2011 all'articolo 13 prevede che: *"nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari a decorrere dal 01.01.2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica"*.

Dalla lettura della norma non è dato comprendere quali siano le precise modalità di adempimento, né vi sono stati successivi chiarimenti. Di certo vi è che nel D.Lgs. in questione non sono previste sanzioni in caso di inosservanza dell'obbligo.

Come è noto alcune Regioni, in base all'art. 117 comma 3 della Costituzione, hanno emesso normative in tema di certificazione energetica con differenti modalità (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Puglia, Valle d'Aosta, Toscana e Sicilia).

E' quindi necessario che gli Agenti Immobiliari accertino se la Regione nella quale operano ha deliberato in tema dell'obbligo previsto dal succitato articolo 113 del D.Lgs. 28/2011 in quanto eventuali previsioni delle norme regionali sarebbero obbligatorie nello specifico Territorio.

Ad esempio la Regione Lombardia ha:

- esteso l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica negli annunci anche alla locazione;
- previsto la sanzione da 1.000 a 5.000 Euro per ogni infrazione;
- stabilito che l'obbligo si riferisce agli annunci commissionati dopo l'1.01.2012;
- stabilito che dovrà essere indicato sia l'indice di prestazione energetica (espresso in KWH/metro quadro per anno o KWH/metro cubo per anno a seconda della destinazione d'uso dell'immobile) che la classe energetica (A, B, etc.);
- stabilito che per quanto riguarda i cartelli affissi dovrà essere trasmessa dagli Agenti Immobiliari con raccomandata a.r. entro il 31.12.2011 una autodichiarazione al Comune in cui è situato l'immobile indicando il numero e luogo dei cartelli;
- stabilito che l'obbligo riguarda tutti i soggetti che pubblicano annunci, cioè sia i privati che le agenzie immobiliari.

Ovviamente le norme di cui sopra riguardano unicamente unità immobiliari site nella regione Lombardia e non trovano applicazione fuori dal Territorio.

La Regione Piemonte è orientata ad emettere una normativa in forza della quale:

- sia individuato nel proprietario dell'unità immobiliare il soggetto destinatario dell'obbligo;
- la norma del decreto legislativo si riferisca unicamente alla compravendita e non alla locazione;
- debba essere inserita l'indicazione sia dell'indice che della classe.

In sintesi si osserva che ci troviamo in presenza di una Italia a diverse velocità a seconda dell'attività posta in essere dalla Regione e quindi:

- a) il D.lgs 28/2011 prevede l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica dall'01.01.2011 senza indicare modalità e sanzioni;
- b) alcune Regioni hanno emesso specifiche norme in merito, alcune prevedendo modalità e sanzioni ed altre no; è quindi necessario che gli interessati richiedano precisazioni agli Uffici della propria Regione onde accertare se sono state emesse specifiche norme.

Sconsigliamo assolutamente in ogni caso di cercare di aggirare la norma indicando l'immobile come appartenente alla classe G in quanto:

- per tali ipotesi occorre l'autocertificazione della proprietà ex art. 47 del DPR 445/2000;
- un'autocertificazione non veritiera costituisce reato;
- alcune Regioni hanno già espressamente abolito tale possibilità.

Avv.to Paolo Pesando

Avv.to Daniele Mammani