

Ai gentili clienti
Loro sedi

Dal primo gennaio 2012 negli annunci immobiliari va inserita la classe energetica

Gentile cliente con la presente intendiamo informarLa che **dal 1° gennaio 2012 è scattato l'obbligo** previsto dall'art. 13, comma 1, lett. c) del DLgs. n. 28/2011, che ha introdotto il nuovo comma 2-quater nell'art. 6 del DLgs. n. 192/2005, secondo cui ***"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 debbono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica (ACE)"***. I **soggetti interessati** alla nuova disposizione sono, in estrema sintesi: gli operatori del settore immobiliare, (imprese di costruzione e agenzie di intermediazione immobiliare), tutti coloro che pubblichino annunci commerciali inerenti edifici o singole unità immobiliari, sia in veste di privati cittadini che di impresa. **L'oggetto dell'informazione** si ritiene che sia l'indice di prestazione energetica assegnato all'immobile nell'ambito dell'ACE, ossia la classe energetica in cui l'immobile è venuto a collocarsi in ragione dei parametri tecnici e prestazionali rilevati dal soggetto certificatore. Si precisa, altresì, che le classi energetiche sono comprese tra la migliore ("classe A+") e la peggiore ("classe G"), a seconda del livello prestazionale dell'edificio quanto a contenimento dei consumi energetici e dell'emissione di CO2.

Premessa

Secondo quanto previsto all'articolo 13 del D.Lgs. n. 28/2011 **a partire dal primo gennaio 2012 tutti gli annunci immobiliari devono indicare la classe energetica dell'edificio messo in vendita**. Nel dettaglio, il D.Lgs. n. 28/2011 ha modificato le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 192/2005 disponendo 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.

La medesima disposizione, inoltre, prevede che **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.

La certificazione energetica

Il certificato energetico è un attestato che consente di comprendere come è stato costruito un edificio o un appartamento sotto il profilo dell'isolamento termico e della coibentazione, evidenziando il consumo energetico dell'edificio stesso. Inoltre analizza l'efficienza degli impianti e del sistema di distribuzione permettendo di ricavare valori sui fabbisogni energetici determinati in condizioni standard e di valutare le emissioni di CO₂ nell'ambiente.

La catalogazione energetica di un edificio è inoltre fonte di trasparenza per tutti coloro che sono interessati alla sua gestione. I committenti possono in questo modo calcolare il fabbisogno medio di energia per riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria e raffrescamento di un edificio, ed effettuare una comparazione tra diverse costruzioni.

La certificazione energetica prevede che vengano presi in considerazione molteplici parametri per la definizione del consumo teorico dell'edificio in condizioni standard. In particolare i parametri che più influenzano il consumo energetico sono:

- ➔ la sua ubicazione geografica per stabilire le condizioni in cui "opera";
- ➔ i valori della trasmittanza termica di tutte le superfici che confinano con ambienti a temperatura diversa da quella standard interna di riferimento (pareti esterne con composizione e spessori diversi, vetri, telai, porte, eventuali ponti termici dati da balconi, pilastri ecc..);
- ➔ gli apporti di calore dovuti alle attività svolte nell'edificio;
- ➔ gli apporti solari attraverso le superfici trasparenti;
- ➔ le perdite di calore dovute ai ricambi d'aria;

OSSERVA

Il tutto viene ricalcolato per ogni mese dell'anno per tener conto delle temperature esterne e del diverso irraggiamento.

Si aggiunge poi il fabbisogno energetico relativo alla produzione di acqua calda sanitaria, in funzione del numero di occupanti, della superficie dei locali e delle attività svolte. Si ottengono in tal modo valori di consumo caratteristici dell'edificio per mantenerlo in condizioni standard.

A questo punto si valutano i consumi, l'efficienza e gli apporti di tutti gli impianti:

IMPIANTI RILEVANTI AI FINI DELLA QUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO	
Gli impianti più rilevanti ai fini della qualificazione energetica dell'edificio	Generatori di calore.
	Pompe di calore.
	Impianti di distribuzione.
	Impianti di regolazione.
	Impianti di ventilazione.
	Impianti solari fotovoltaici.
	Impianti solari termici.

L'elaborazione di tutti questi dati definisce la classe energetica di consumo dell'edificio e le sue emissioni di CO₂.

Gli immobili soggetti a certificazione energetica

Secondo quanto precisato dal **Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio CNN n. 342-2011/C** il riferimento agli edifici e alle singole unità immobiliari a cui si applicano i nuovi obblighi di informazione relativi alla certificazione energetica devono essere letti nel senso che deve **trattarsi di edificio o di singola unità immobiliare che siano soggetti all'obbligo di dotazione della certificazione energetica secondo le rispettive norme, regionali o statali, vigenti per territorio.**

Nessun problema sussiste ovviamente per quanto riguarda le esclusioni portate dallo stesso D.lgs. 192/2005, ma ugualmente nessun problema deve sussistere per quanto riguarda esclusioni portate dalle norme statali regolamentari di attuazione. Riguardo a tale circostanza, il D.M. 26 giugno 2009 e, in particolare, all'art. 2 dell'Allegato "A" ("Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") stabilisce che **nelle disposizioni in commento non rientrano fra le categorie di edifici soggette alle disposizioni in materia di certificazione energetica box, cantine, autorimesse, depositi etc.**

OSSERVA

Inoltre, il CNN rileva che le esclusioni di cui l'art. 2 delle Linee Guida Nazionali non sono operate direttamente da tale disposizione, che è meramente ricognitiva di un principio già presente nella

legislazione statale (e peraltro pienamente condiviso dalla Direttiva 2002/91/CE). Il principio è quello che si ritrae:

- dalla definizione di "prestazione energetica" data dall'art. 2, comma 1, lettera "c", del D.lgs. 192/2005 ("la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio");
- dalla definizione di "attestato di certificazione energetica" data dall'art. 2, comma 1, lettera "d", del D.lgs. ("il documento attestante la prestazione energetica").

Un edificio, il cui *"uso normale secondo la sua destinazione tipologica"* non prevede l'impiego di energia, non deve essere valutato ai fini del suo rendimento energetico, in quanto **il suo utilizzo "normale" non richiede consumo di energia, né termica, né illuminante**; l'impiego è solo sporadico ed eventuale, non dipendente dall'uso "standard" dell'edificio. Non essendoci consumo di energia, **non occorre determinare la prestazione energetica dell'edificio** (cioè la quantità annua di energia consumata o consumabile) e quindi **non occorre che sia dotato di Attestato di Certificazione Energetica**.

Ugualmente preminenti saranno **esclusioni od ampliamenti operati da norme regionali** con riguardo alle tipologie di edifici che sono soggette ad obbligo di dotazione. La valutazione, che la norma regionale dà alla idoneità di un edificio a generare obbligo di dotazione, agisce nell'ambito di competenza legislativa regionale e, pertanto, le "esclusioni regionali" in materia di tipologia degli edifici non possano essere oggetto di sindacato da parte dello Stato. Le tipologie di edificio che per norma statale o regionale sono escluse dall'obbligo di dotazione sono, pertanto, fuori dal perimetro applicativo delle nuove disposizioni.

L'indicazione nell'annuncio della classe energetica

A partire dallo scorso 01.01.2012 **tutte le offerte di trasferimento di immobili a titolo oneroso, ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs. n. 28/2011 devono indicare la classe energetica dell'edificio** in modo tale che l'acquirente, oltre al prezzo e alle caratteristiche proprie dell'immobile possa **orientare le proprie scelte anche sulla base della qualificazione energetica del fabbricato**.

OSSERVA

La ratio della norma, chiaramente, è di **valorizzare la convenienza energetica** – in termini di consumi e quindi di costi per l'acquirente – **dell'edificio**.

La disposizione, quindi, riguarda una **fase anteriore alla vendita** vera e propria, in occasione della quale dovrà essere indicata – come abbiamo brevemente cennato in premessa – **l'indicazione di**

ricevimento delle informazioni relative alla qualificazione energetica dell'edificio. L'oggetto dell'informazione è **l'indice di prestazione energetica assegnato all'immobile nell'ambito dell'ACE**, ossia la **classe energetica** in cui l'immobile è venuto a collocarsi in ragione dei **parametri tecnici e prestazionali rilevati dal soggetto certificatore**. Al riguardo ricordiamo che le classi energetiche sono comprese tra la migliore ("classe A+") e la peggiore ("classe G"), a seconda del livello prestazionale dell'edificio quanto a contenimento dei consumi energetici e dell'emissione di CO2.

Quanto agli **annunci commerciali rientrano nelle disposizioni in commento:**

- ➔ **inserzioni e ai trafiletti pubblicitari su carta stampata;**
- ➔ **inserzioni pubblicate su internet;**
- ➔ **la cartellonistica affissa agli immobili.**

L'essenziale, quindi, è che **l'annuncio riguardi immobili offerti in vendita.**

Salvo diverse disposizioni da parte delle regioni, gli annunci relativi alla **locazione di immobili esulano dall'ambito applicativo del nuovo adempimento.**

La decorrenza dell'obbligo e il caso lombardo

Attualmente la sola regione che ha provveduto ad emanare le disposizioni attuative in materia di informativa sulla classe energetica è stata la **Lombardia** (L. Reg. 21 febbraio 2011 n. 3; delibera DGR n. IX/2555 del 24 novembre 2011) la quale ha definito nel dettaglio la decorrenza dell'obbligo in commento. Secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative delle disposizioni statali, infatti, è stato stabilito che **la decorrenza dell'obbligo è stata individuata in ragione del momento in cui viene stipulato il patto o rilasciato il mandato con il mezzo di divulgazione**. La pubblicazione, pur in assenza dei dati energetici, di **annunci oggetto di pattuizione anteriormente al 1° gennaio, non sarà sanzionabile fino alla conclusione del periodo di pubblicazione previsto nel contratto originario.**

OSSERVA

In caso di **proroga o rinnovo** avente ad oggetto la continuazione della pubblicazione dei predetti annunci, tuttavia, **viene a configurarsi l'obbligo** di integrarli con i dati relativi alla prestazione energetica.

In assenza di ulteriori disposizioni da parte delle regioni in materia di certificazione energetica, il termine di decorrenza dell'obbligo in commento è quello definito dall'articolo 13 del D.Lgs. n. 28/2011, ovvero il primo gennaio 2012.

L'indicazione nell'atto di trasferimento delle informazioni energetiche

L'art. 13 del D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto il comma 2-ter all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere 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"*.

OSSERVA

Tale disposizione, a differenza della comunicazione delle informazione negli annunci di vendita e simili, è applicabile anteriormente alla data del 01.01.2012 (precisamente, a partire dal 29.03.2011, data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 28/2011).

Ciò detto, riguardo all'ambito di applicazione di tali disposizioni, il CNN con lo studio n. 342-2011/C ha precisato che il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 prevede **l'inserimento dell'apposita clausola nei soli contratti di compravendita e di locazione e non ad altre fattispecie** - diverse da compravendita e locazione - che **la normativa statale o singole normative regionali fanno rientrare nel perimetro applicativo delle disposizioni in materia di certificazione energetica**. Ci si deve porre quindi la domanda di quale sia l'interpretazione da dare a tale disposizione, avendo presente che il legislatore nel D.lgs. 192/2005 parla di "compravendita" o "vendita" per tre volte:

- nel comma 2-ter dell'art. 6 ("Nei contratti di compravendita ... è inserita apposita clausola...");
- alla lettera "c" del comma 2 dell'art. 1 (così modificata dal medesimo art. 13 del D.lgs. 28/2011) dove, nell'individuare il campo operativo del D.lgs. ("Il decreto disciplina ... "), si enunciano espressamente "i criteri generali ... per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione";
- al comma 2-quater dell'art. 6 (dove peraltro vengono utilizzati entrambi i termini di "trasferimento a titolo oneroso" e "vendita", in modo quindi abbastanza confuso) prescrive 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".

Le risposte possibili sono **tre**:

- il comma 2-ter si applica alle sole ipotesi di compravendita (e permuta, alla quale si applicano in quanto compatibili le norme sulla compravendita) e locazione;

- il comma 2-ter si applica, oltre che a compravendita, permuta e locazione, anche a fattispecie analoghe alla compravendita, quali assegnazioni, cessioni di azienda, vendite di eredità, trasferimenti fra coniugi in sede di separazione personale o scioglimento degli effetti civili del matrimonio etc.; rimarrebbero escluse quindi alcune fattispecie di trasferimento a titolo oneroso, quali, principalmente, i decreti di trasferimento da parte dell'Autorità Giudiziaria ed i conferimenti societari (altre operazioni societarie, quali fusioni, scissioni e trasformazioni, sono escluse ab origine dagli obblighi in materia di certificazione energetica);
- il comma 2-ter si applica a **tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso**, che è la tipologia cui sia la norma statale (6, comma 1-bis, del D.lgs. 192/2005) sia la maggior parte delle norme regionali fanno riferimento ai fini del sorgere dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica (solo le normative del Piemonte e della Liguria fanno riferimento alla compravendita).

L'ultima soluzione, secondo il citato studio del CNN è **preferibile sotto il profilo sistematico**. Inoltre, l'utilizzo di entrambi i termini "trasferimento a titolo oneroso" e "vendita" nel comma 2 quater dell'art. 6 è indice che per il legislatore essi hanno sostanziale.

OSSERVA

E' questa, quindi, la soluzione che il CNN consiglia di seguire, anche considerando che quando l'edificio è soggetto ad obbligo di dotazione, e quindi è dotato di A.C.E., la applicazione del comma 2-ter non costituisce certo un gravoso adempimento.

Deroga consensuale alle disposizioni in materia di certificazione energetica

La norma in commento **non consente più alcuna deroga consensuale alla consegna della documentazione sull'efficienza energetica**: le **compravendite di immobili**, a partire dall'entrata in vigore del decreto legislativo, **presupporranno**, quindi, che **ogni fabbricato ne sia dotato e che l'acquirente abbia ricevuto la documentazione**.

Alla luce di quanto sopra, lo studio resta a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento in merito alle problematiche connesse a quanto argomentato.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO