

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E OBBLIGHI IN FASE DI COMPRAVENDITA**

Il 1/7/2009 e' entrato in vigore l'obbligo di redigere **l'attestato di certificazione energetica (ACE)** per le unità immobiliari, anche sotto i 1000 mq, vendute od affittate, sia nuove che già esistenti.

Si tratta di un documento che "fotografa" il consumo energetico dell'unità immobiliare, riportando dati sugli usi di energia inerenti il riscaldamento, la produzione di acqua calda, la climatizzazione estiva e l'utilizzo di fonti rinnovabili, con una stima delle emissioni di gas ad effetto serra determinate da tali usi.

Viene rilasciato da tecnici abilitati iscritti agli Albi professionali. Al momento non esiste una figura specifica a livello nazionale, le Regioni sono però libere di istituirla (e' bene quindi informarsi a livello locale, magari attraverso la camera di commercio).

L'obbligo esisteva già -in capo al costruttore- per gli edifici di nuova costruzione o ristrutturati (ristrutturazioni integrali o le demolizioni con ricostruzione di edifici di superficie minima di 1.000 mq nonché gli ampliamenti che risultino superiori -in volume- al 20% dell'intero edificio).

Dal 1 Luglio esso e' esteso a tutte le unità immobiliari esistenti e scatta -in capo al venditore- nel momento in cui l'immobile viene venduto.

### **In merito si deve sapere che:**

- fino all'entrata in vigore delle linee guida nazionali (ulteriore decreto attuativo del D.lgs.192/2005) questo certificato può essere sostituito dall'**attestato di qualificazione energetica (AQE)**

- **ad oggi non c'e' obbligo di allegare questo certificato al rogito**, così come originariamente previsto dalla legge (d.lgs.192/2005 art.6 commi 3 e 4), perché tale disposizione e' stata abrogata dal DL 112/08. Tuttavia, dato che l'Italia e' stata messa in mora dalla comunità europea proprio a causa di questa abrogazione, e' probabile che l'obbligo venga in futuro ripristinato.

- **a tutto quanto sopra fanno eccezione le Regioni** che abbiano già legiferato in modo diverso a seguito della applicazione della direttiva 2002/91/CE. Per quanto ci risulta esse sono la maggioranza, e dovranno piano piano riavvicinarsi alla normativa nazionale.

La questione e' delicata perché, pur se non vige più alcun obbligo di allegazione, la mancata consegna della certificazione all'acquirente (o inquilino in caso di affitto) può esser fonte di responsabilità civile del venditore, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento.

A parere dell'associazione nazionale del notariato, inoltre, la mancata consegna potrebbe comportare anche l'applicazione di sanzioni. E' molto importante quindi muoversi in modo adeguato e soprattutto redigere bene il rogito, dopo aver trovato un accordo con la controparte.

Il consiglio e' di informarsi prima di tutto sulle regole in vigore nella propria regione, con l'aiuto di un esperto o del notaio che si occupa della vendita, per poi farsi consigliare da quest'ultimo sul cosa fare e -soprattutto- cosa inserire nel contratto di vendita.

Ricordiamo anche che il Dl 112/08 ha abrogato anche l'obbligo di allegare al rogito la **certificazione degli impianti (elettrico, riscaldamento, caldaia, etc.)**, della quale comunque il proprietario deve dotarsi al momento della loro installazione o revisione. Anche qui e' determinante una corretta redazione del rogito, perché la responsabilità grava sul venditore.

**Fonte:** D.lgs. 192/2005 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) art.6 comma 1bis, reso attuativo dal D.p.r. 59/2009