



Roma, 30 giugno 2009

A tutte le strutture  
SUNIA - APU

Prot. 16/09/UL.AR.pg

**Oggetto: certificazione energetica**

Vi ricordiamo che a partire **dal 1° luglio 2009** tutti gli immobili, anche quindi le unità immobiliari singole fino ad oggi escluse, dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica così come previsto all'art. 6 comma 1-bis, lettera c) del Dlgs 192/2005.

In attesa delle linee guida nazionali da emanarsi da parte del Governo, che è in grave ritardo in materia, sarà **l'attestato di qualificazione energetica (AQE)** a determinare le **prestazioni energetiche degli edifici** in Italia, un documento transitorio, quindi, introdotto dal D.Lgs. 311/2006, che sostituisce **l'attestato di certificazione energetica (ACE)** nelle regioni tuttora sprovviste del decreto attuativo della normativa nazionale.

A tal fine vi ricordiamo che attualmente le regioni che vi hanno provveduto sono la Lombardia col provvedimento di giunta regionale 22 dicembre 2008 n.8/8745, la Liguria col Regolamento 22 Gennaio 2009 n.1, l'Emilia deliberazione assemblea del 4 marzo 2008 n. 156. Piemonte e Valle d'Aosta hanno le leggi ma non i regolamenti attuativi. Va ricordato che a livello nazionale la necessità di allegare l'attestato al rogito è stato poi cancellato dalla legge 133/2008: questa norma di fatto ha violato la normativa europea contenuta nella Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico che imporrebbe sia in caso di locazione che in caso di vendita la consegna a carico del venditore o del locatore dell'attestazione e certificazione energetica. L'eventuale norma regionale che lo preveda, però, va secondo il mio parere rispettata, in attesa delle pronunce di costituzionalità che sulle norme regionali sono state avviate da parte di chi ritiene che su questa materia permanga una riserva statale di legiferazione. Faccio notare che, almeno in parte, sembra di questo parere anche lo studio 334/2009 del Consiglio Nazionale del Notariato in materia contenente indicazioni per i notai rogitanti.

Si ricorda che l'obbligo di dotazione della certificazione spetta

al **costruttore**, per gli immobili di nuova costruzione o che abbiano subito interventi di ristrutturazione importanti (ossia realizzati in forza di permesso di costruire ovvero DIA, rispettivamente richiesto e presentata in data successiva all'8 ottobre 2005), per tutti gli altri edifici, l'obbligo di dotazione è previsto in capo al **venditore**.

Per tornare ai chiarimenti che sono stati forniti dal **Consiglio Nazionale del Notariato** con lo **studio 334/2009**, questi fanno il punto sui comportamenti da tenere nella contrattazione avente ad oggetto il trasferimento di un immobile, tenuto conto dell'abrogazione (disposta dall'art. 35 del DL 112/2008) dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005 i quali **prevedevano l'obbligo di allegare l'AQE agli atti di trasferimento a titolo oneroso** (e la messa a disposizione nel caso di locazione) **a pena di nullità**.

Secondo i Notai, l'obbligo di dotare il fabbricato dell'attestato di qualificazione energetica, pur essendo previsto dalla legge in capo al venditore ovvero al costruttore, può essere richiesto, **secondo noi invece va preteso stante la normativa europea citata**, dall'acquirente in forza di una specifica pattuizione, alla quale le parti, adeguatamente informate e valutati i propri interessi concreti, potranno addivenire nel rogito notarile. Ne consegue che l'immobile, per impegno che secondo **noi deve essere assunto dal venditore nel rogito**, può essere dotato dell'AQE anche dopo il rogito stesso **in un termine che va concordato**, diversamente da come sembra prevedere il notariato che fa assumere tale onere all'acquirente.

C'è quindi un preciso **dovere del Notaio di informare adeguatamente le parti** sulla normativa relativa al risparmio energetico degli edifici e sull'obbligo di attribuire ad ogni fabbricato una classe energetica.

Va ricordato, infine, che l'unica sanzione specifica attinente al mancato assolvimento dell'obbligo di dotazione è quella di cui all'art. 15 comma 7 del decreto, per la quale il costruttore che non consegni al proprietario contestualmente all'immobile (secondo le tipologie di cui all'art. 6 comma 1) **l'originale della certificazione energetica** è punito con la **sanzione pecuniaria amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro**.

Fraterni saluti

p.l'Ufficio Legislativo SUNIA/APU

Aldo Rossi



