

Guida per una corretta Certificazione Energetica

Il bollino verde sulle compravendite di abitazioni è ormai una realtà. Anche se ufficialmente non sarebbe necessaria, la certificazione energetica da allegare al rogito viene richiesta in molte Regioni, nonostante le polemiche. I notai si sono adeguati alle normative regionali. Nella guida le informazioni su come ottenerla e quando può essere evitata.

Certificazione energetica degli edifici: nuovi chiarimenti dei notai

Documento: Consiglio Nazionale del Notariato **3 agosto 2009**

*Il Consiglio Nazionale del Notariato torna sul tema della certificazione energetica degli edifici. A partire dal **1° luglio 2009** - spiegano i Notai - tutti gli immobili devono essere dotati dell'**Attestato di certificazione energetica** (ACE) (così come previsto all'art. 6 del Dlgs 192/2005) a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla superficie utile, ferma restando la possibilità di alienare un immobile non dotato di ACE.*

*Dal 25 luglio 2009 è in vigore il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 che definisce in modo puntuale **le Linee Guida Nazionali sulla certificazione energetica** e gli strumenti di concertazione e cooperazione tra Stato e regioni. L'obiettivo è quello di rendere trasparente la qualità energetica degli immobili, garantire l'efficienza, il risparmio energetico e una maggiore sicurezza per i cittadini che acquistano una casa, ma anche promuovere adeguati livelli di qualità dei servizi di certificazione, assicurarne l'utilizzo e la diffusione omogenea sull'intero territorio nazionale.*

L'art. 3 comma 3 della Linea Guida Nazionale, dispone la loro applicazione nelle regioni e province autonome che non hanno ancora provveduto ad adottare propri strumenti di certificazione energetica e comunque sino all'entrata in vigore dei predetti strumenti.

*L'emanazione della Linea Guida Nazionale - chiariscono i Notai - pone fine al periodo transitorio, disciplinato dall'art. 11 comma 1-bis del decreto 192/2005, **rendendo obbligatoria la dismissione definitiva l'Attestato di Qualificazione Energetica** (AQE) in favore dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE). Gli Attestati di Qualificazione Energetica fino ad ora utilizzati **perderanno la loro efficacia trascorsi dodici mesi dall'emanazione della Linea Guida Nazionale**, pertanto, **dal 26 giugno 2010** la certificazione energetica degli edifici è affidata esclusivamente ai modelli di ACE come predisposti all'Allegato 6 del decreto.*

*Fino al 26 giugno 2010 data, gli immobili già dotati dell'AQE potevano continuare a circolare con tale Attestato, ma dal 26 giugno 2010 per trasferirli a titolo oneroso è necessario procedere alla sostituzione del predetto Attestato ormai inefficace, con un nuovo documento, l'ACE, contenente **l'indicazione della Classe Energetica dell'Edificio e del Soggetto Certificatore**.*

*Con riferimento ai **Soggetti Certificatori**, la Linea Guida Nazionale rimanda a successivi decreti presidenziali che definiranno i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione. In attesa di tali decreti, nelle regioni che non hanno legiferato in materia energetica o la cui normativa è in attesa di attuazione, secondo i Notai, deve essere applicata la normativa nazionale prevista dal comma 6 dell'art. 18 del d.lgs. 30 maggio 2008, n. 115.*

*Uno degli aspetti più innovativi della Linea Guida Nazionale, è la definizione dell'ambito applicativo del decreto legislativo 192/2005 e successive modifiche, in ordine alle diverse **tipologie immobiliari**. L'allegato A del decreto prevede, al punto 2, l'applicazione delle disposizioni **a tutti gli edifici delle categorie di cui all'articolo 3, del D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412**, indipendentemente dalla presenza o meno di uno o più impianti tecnici esplicitamente od evidentemente dedicati ad uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni. **Tra queste categorie non rientrano box, cantine, autorimesse, parcheggi***

multiplano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc. se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

*Infine, il documento del Notariato prende in esame la disposizione contenuta nel punto 9 dell'allegato A, secondo la quale, per immobili di superficie utile inferiore o uguale a 1.000 mq, il proprietario "consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile", anziché dotarlo dell'ACE, può ricorrere **ad un'autodichiarazione** in cui afferma che:*

- l'edificio è di classe energetica G;

- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

L'autodichiarazione costituisce un'alternativa alla dotazione dell'ACE da rendere in sede di trasferimento dell'immobile. I Notai affermano che la circostanza che il bene possa essere trasferito con l'autodichiarazione, non sposta le conclusioni cui è pervenuto il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio n. 334-2009/C in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione.