

Certificazione energetica: novità dal 1° luglio 2009 ?

1 Luglio 2009

Situazione

Il Decreto Legislativo D.Lgs 192/05 fissava l'obbligo di dotare di attestato di certificazione energetica i nuovi edifici (per nuovi edifici il Decreto 192 intende quelli per cui la presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, sia stata presentata dopo l'8 ottobre 2005) e quelli esistenti con superficie utile superiore a 1.000 m² sottoposti ad integrale ristrutturazione ovvero a demolizione e ricostruzione.

In mancanza della regolamentazione sulla certificazione energetica (mancanza ancora in essere che potrebbe essere colmata nei prossimi giorni, con la pubblicazione dei decreti mancanti) l'attestato di certificazione energetica è stato sostituito dall'attestato di qualificazione energetica.

è quanto previsto dal D.Lgs 311/06 che ha integrato e modificato il decreto 192/05.

Tra le altre modifiche, il decreto 311 ha esteso l'obbligo di dotare gli edifici di attestato di certificazione/qualificazione energetica anche ai casi non previsti dal decreto 192, seppure con una certa gradualità:

- obbligo, a partire dal 1° luglio 2007, esteso ai passaggi a titolo oneroso di interi edifici con superficie superiore a 1.000 m²;
- obbligo, a partire dal 1° luglio 2008 esteso ai passaggi a titolo oneroso di interi edifici anche con superficie inferiore a 1.000 m²;
- obbligo, **a partire dal 1° luglio 2009**, esteso ai passaggi a titolo oneroso anche di singole unità immobiliari facenti parte di edifici multi-unità.

In tutti i casi era obbligatorio allegare, all'atto di trasferimento, l'attestato di certificazione/qualificazione energetica.

Il mancato rispetto di tale obbligo, comportava tra l'altro, la nullità dell'atto fatta valere dall'acquirente e dal conduttore.

La Legge 133/08, ha abrogato alcuni commi del D.Lgs 311/06, eliminando l'obbligo di allegare l'attestato energetico agli atti di trasferimento e la relativa nullità dell'atto (v. all. art. 35 L 133/08).

La Legge 133 ha già avuto effetti su un rilevante numero di atti di trasferimento, coinvolgendo fino ad oggi, come prevedeva il D.Lgs 311/06, tutti gli edifici con superficie minore di 1.000 m².

Ad oggi, non essendo intervenuta alcuna modifica alla Legge 133/08, la situazione risulta invariata rispetto ad un anno fa.

è bene sottolineare che al quadro normativo nazionale si sovrappone quanto stabilito da alcune Regioni, che hanno previsto obblighi, tempistiche, modalità applicative diverse da quanto fissato dai decreti 192/05 e 311/06.

In tali situazioni è necessario verificare gli obblighi esistenti con i competenti uffici regionali e con il locale Consiglio notarile.

Per quanto riguarda le disposizioni nazionali si riporta uno schema di riepilogo della situazione ad oggi in vigore:

CASISTICA	OBBLIGHI
------------------	-----------------

<p>Edifici di nuova costruzione e quelli esistenti di superficie utile superiore a 1000 m², sia nel caso di ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro che di demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, per i quali il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sia stato richiesto/presentata a partire dal 9 ottobre 2005 (e cioè il giorno successivo all'entrata in vigore del D.lgs 192/05)</p>	<p>1. Redazione e presentazione al Comune, prima dell'inizio dei lavori, della Relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge 10/91 (art. 125 del DPR 380/01 e comma 1, art. 8 del D.lgs 192/05);</p> <p>2. Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, presentazione al Comune, da parte del Direttore dei Lavori, della conformità delle opere realizzate rispetto al progetto, alle eventuali varianti, ed alla relazione tecnica (di cui al punto 1) e dell'attestato di qualificazione energetica dell'edificio, come realizzato: entrambe asseverate dal direttore dei lavori (comma 2, art. 8, del D.lgs 192/05);</p> <p>3. consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, dell'attestato di qualificazione energetica (comma 7, art. 15, del D.lgs 192/05).</p>
<p>In tutti gli altri casi di trasferimento di immobili esistenti</p>	<p>1. permane l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato di qualificazione energetica ma non è prevista sanzione in caso di inosservanza (comma 1 bis, art. 6, del D.lgs 192/05);</p> <p>2. abolito l'obbligo di allegazione dell'attestato all'atto di trasferimento (art. 35 della legge 133/08).</p>

Vedere argomenti collegati nel documento "[Modifiche al D.Lgs. 192/05 sul rendimento energetico nell'edilizia](#)" del 05/02/2007.

Allegato: art. 35 della Legge 133 del 6 agosto 2009

924-Art. 35 della Legge 133 del 6 agosto 2009.pdf [Apri](#)