

# Certificazione energetica e trasferimento degli edifici

Lombardia: allegazione agli atti obbligatoria dal 1° luglio 2009



## NOTAIO PAOLO TONALINI

27049 STRADELLA (PV) - Via Dallagiovanna 19

Telefono 0385 48564 - Fax 0385 43443

27100 PAVIA - Viale Cesare Battisti 17

Telefono 0382 530207 - Fax 0382 306455

e-mail: [notaio@tonalini.it](mailto:notaio@tonalini.it)

[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)

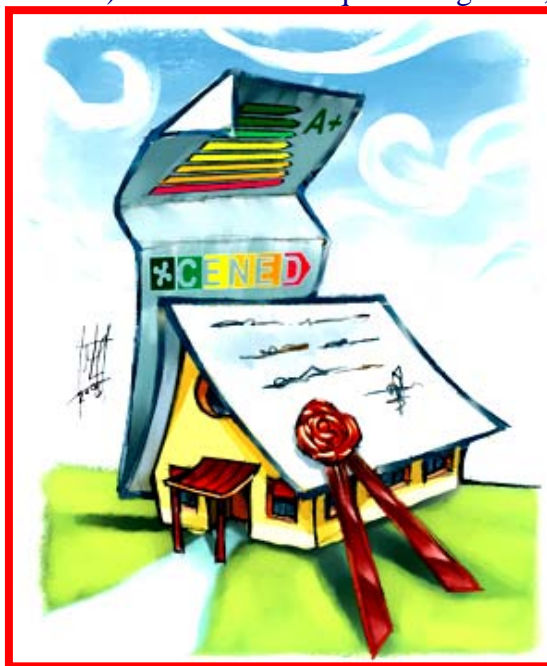
## L'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)

**Dal primo luglio 2009, tutti i fabbricati oggetto di vendita** (o trasferimento della proprietà a titolo oneroso) devono essere **dotati di Attestato di Certificazione Energetica**, con le sole eccezioni espressamente previste dalla normativa vigente.

Alcune Regioni, tra cui la **Regione Lombardia**, hanno introdotto una normativa specifica in materia, che si sovrappone a quella nazionale. Le norme della Regione Lombardia prevedono l'obbligo di **allegare materialmente l'Attestato di Certificazione Energetica agli atti di compravendita** (o trasferimento della proprietà a titolo oneroso) di fabbricati di qualsiasi genere; l'attestato deve pertanto essere **consegnato dal venditore al notaio prima della stipula dell'atto**. Le **norme nazionali**, invece, non prevedono più l'obbligo di allegazione agli atti, abrogato dal 25 giugno 2008. Nelle Regioni che non hanno dettato alcuna disciplina speciale, dunque, l'attestato deve soltanto essere **consegnato alla parte acquirente**.

## La certificazione energetica degli edifici

Le norme sulle prestazioni energetiche degli edifici, in vigore dall'8 ottobre 2005, hanno lo scopo di **ridurre il consumo di energia per il riscaldamento e il condizionamento dei fabbricati, e le conseguenti emissioni di gas inquinanti nell'atmosfera**, migliorando l'isolamento termico degli edifici e il rendimento degli impianti di riscaldamento e di condizionamento (**d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192**, modificato dal **d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311**). La **Regione Lombardia** ha regolato la materia con la **delibera della giunta regionale del 26 giugno 2007 n. 8-5018**, modificata dalla **delibera**



del 31 ottobre 2007 n. 8-5773 e sostituita dalla delibera del 22 dicembre 2008 n. 8-8745, e infine con la legge regionale 29 giugno 2009, n. 10. Queste norme hanno introdotto l'obbligo di certificare il rendimento energetico degli edifici, mediante l'**attestato di certificazione energetica**. L'attestato indica la **prestazione energetica di ciascun edificio**, e consente di valutarne l'efficienza sotto il profilo del consumo di energia. In pratica, anche **gli edifici sono suddivisi in classi di rendimento energetico**, come già avviene da anni per gli elettrodomestici. Quando acquistiamo una casa, possiamo sapere in che classe di rendimento energetico è stata catalogata, in base all'isolamento dei muri perimetrali e del tetto, al tipo di vetri e infissi, e alle caratteristiche degli impianti di riscaldamento o di condizionamento. Una casa di classe B costerà inevitabilmente di più rispetto a una di classe C, ma negli anni successivi ci consentirà di risparmiare sulle spese di riscaldamento e sulla bolletta elettrica.

## Le norme della Regione Lombardia

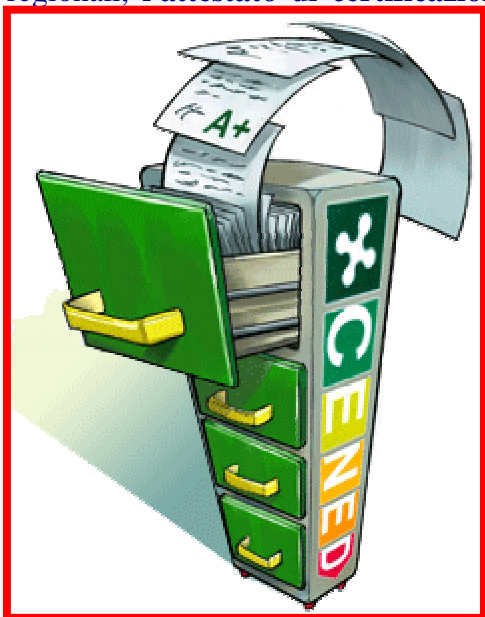
Le norme della Regione Lombardia prevedono che l'**Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)**, redatto secondo il modello approvato dalla Regione, sia **rilasciato da un soggetto certificatore estraneo alla proprietà, alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio e iscritto nell'apposito elenco** tenuto presso l'organismo regionale di accreditamento ([www.cened.it](http://www.cened.it)), e deve essere **validato dal Comune** (è sufficiente il timbro del protocollo o dell'ufficio tecnico del Comune). La Regione Lombardia ha approvato un nuovo modello di A.C.E. (ora composto da due pagine) con la delibera del 22 dicembre 2009.

L'attestato ha una **validità di dieci anni** (dalla sua registrazione nel catasto energetico), **a meno che l'unità immobiliare sia oggetto di interventi che ne modifichino le prestazioni energetiche**, oppure ne sia **cambiata la destinazione d'uso**. In questo caso deve essere richiesto un nuovo attestato.

Le caratteristiche dell'attestato e i requisiti per l'iscrizione all'albo dei certificatori sono reperibili sul sito dell'ente regionale di accreditamento, il **Cened** ([www.cened.it](http://www.cened.it)).

## Quando c'è l'obbligo di allegare l'A.C.E.

La Regione Lombardia ha **confermato l'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica anche dopo l'abrogazione delle norme nazionali**. Secondo le previsioni delle norme regionali, l'**attestato di certificazione energetica** deve essere **allegato, in originale o in copia**



**autenticata, a tutti gli atti che comportano il trasferimento a titolo oneroso di edifici**, fatte salve le eccezioni specificamente previste. **Il venditore è dunque obbligato a farselo rilasciare (a proprie spese) e a consegnarlo al notaio**. Il venditore deve inoltre **dichiarare nell'atto che non si sono verificate cause di decadenza della validità dell'attestato** (interventi che abbiano modificato le prestazioni energetiche oppure cambiamento della destinazione d'uso).

**Dal primo luglio 2009** le norme della Regione Lombardia prevedono l'**allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.)** a tutti gli atti di **trasferimento a titolo oneroso di fabbricati di qualsiasi genere**, indipendentemente dalla data di costruzione e sia che si tratti di interi edifici sia di singole unità immobiliari (appartamenti).

Il mancato rispetto dell'obbligo di allegare l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) all'atto di trasferimento a titolo oneroso di un fabbricato è punito con una **sanzione amministrativa da un minimo di 5.000 euro a un massimo di 20.000 euro** (art. 25 comma 17 quinquies della legge regionale 24/2006, introdotto dall'art. 1 della legge regionale 29

giugno 2009, n. 10). Per consentire l'applicazione delle sanzioni, la legge regionale prevede anche **l'obbligo del notaio** che ha ricevuto o autenticato l'atto di trasferimento di un fabbricato senza allegare l'attestato di certificazione energetica, di **inviare una copia conforme dell'atto**, entro quindici giorni dalla sua registrazione, **all'organismo regionale di accreditamento (Cened)**, salvo che la mancata allegazione dipenda dalla natura stessa del bene oggetto del contratto.

L'obbligo di allegazione si applica anche alle **vendite giudiziali** derivanti da procedure aperte con pignoramenti trascritti o provvedimenti pronunciati a partire dal 1° gennaio 2008.

Ricordiamo infine che in caso di **locazione o affitto** del fabbricato, l'attestato di certificazione energetica dovrà essere consegnato al conduttore **dal 1° luglio 2010**.

## Le eccezioni all'obbligo di allegazione

Ci sono comunque alcune eccezioni. Sono sempre **esclusi dall'obbligo di rilascio e allegazione** dell'attestato di certificazione energetica:

a) gli edifici soggetti a **vincolo culturale** o paesaggistico, ma solo quando il rispetto delle prescrizioni **implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto**;

b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono **mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo** oppure **utilizzando reflui energetici del processo produttivo** non altrimenti utilizzabili;

c) i **fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**;

d) gli **impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio**, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

La seconda delibera della Regione Lombardia ha chiarito anche che **non deve essere allegato l'attestato di certificazione energetica quando l'edificio è privo dell'impianto termico** o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione degli ambienti interni dell'edificio. Nella definizione di impianto termico non rientrano le stufe, i caminetti, i radiatori individuali e gli scaldabagno, quindi la loro presenza non obbliga ad allegare l'A.C.E.. Per stipulare l'atto di compravendita è comunque necessario **fornire al notaio la dimostrazione che l'edificio è privo dell'impianto termico**, con la **relazione di un tecnico abilitato** o una

**dichiarazione asseverata**. Il notaio deve comunque trasmettere una copia dell'atto privo del certificato all'organismo regionale di accreditamento, che eseguirà i relativi controlli.

Inoltre, secondo le norme della Regione Lombardia, non occorre allegare la certificazione energetica neppure quando si trasferisce una **quota di comproprietà** dell'edificio, oppure la nuda proprietà, il diritto di usufrutto, d'uso o di superficie. L'ultima delibera della Regione Lombardia esclude l'allegazione anche per gli atti **divisione**, anche con conguaglio, e per gli atti di **fusione** o **scissione** di società.

L'attestato non occorre neppure per le **donazioni**, dato che le norme fanno riferimento solo al trasferimento a titolo oneroso.



## La normativa nazionale

Le **norme nazionali**, applicabili nelle Regioni che non hanno dettato alcuna disciplina speciale, **non prevedono più l'obbligo di allegare agli atti l'attestato energetico**. Ricordiamo infatti che l'obbligo di allegazione previsto dalle norme nazionali è stato **abrogato dal 25 giugno 2008** (art. 35 comma 2-bis del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha disposto l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005).

La **normativa nazionale** è completata da un decreto del Ministero dello Sviluppo Economico che prevede le caratteristiche **dall'attestato di certificazione energetica** e i soggetti abilitati a rilasciarlo; fino all'entrata in vigore di questo decreto la certificazione è sostituita dall'**attestato di qualificazione energetica**, un documento redatto da un tecnico abilitato alla progettazione degli impianti, e asseverato dal direttore dei lavori.

Per gli **edifici di nuova costruzione**, la normativa nazionale prevede **l'obbligo di consegnare l'attestato energetico all'acquirente contestualmente alla consegna dell'immobile**; in caso contrario il venditore è punito con una sanzione amministrativa da un minimo di 5.000 euro a un massimo di 30.000 euro.

Secondo gli interpreti, **l'obbligo del venditore di consegnare l'attestato all'acquirente rimane anche per gli edifici di vecchia costruzione**, per il disposto della normativa europea (art. 7, primo comma, della direttiva 2002/91/CE). In questo caso, però, secondo l'interpretazione prevalente, la consegna dell'attestato può avvenire **prima o dopo la stipula dell'atto notarile, secondo gli accordi intervenuti tra le parti** (Consiglio Nazionale del Notariato, Studio n. 334-2009/C).

### ECCEZIONI

#### **Quando non occorre allegare l'Attestato Energetico**

(secondo le norme della Regione Lombardia)

- Edifici o unità immobiliari **privi dell'impianto termico** o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio
- Edifici **in corso di costruzione**, non ancora ultimati
- Trasferimento di una **quota di comproprietà** dell'edificio
- Trasferimento di **nuda proprietà**, di **usufrutto** o uso o del diritto di **superficie**
- Atti di **divisione** (anche con conguaglio)
- Atti di  **fusione** o **scissione** di società
- Atti di **donazione**
- **Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati**
- Fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono **mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo** oppure **utilizzando reflui energetici** del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- Edifici soggetti a **vincolo culturale** o paesaggistico, ma **solo** quando il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'**alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto**

**Dal 1° luglio 2010 l'attestato deve essere consegnato all'utilizzatore al momento della stipula (o rinnovo espresso) di contratti di locazione o affitto, locazione finanziaria, affitto d'azienda**

**Aggiornamenti e altre informazioni su:  
[www.tonalini.it](http://www.tonalini.it)**