

## Immobili NUOVI ADEMPIMENTI

La platea. Quest'anno circa 600mila contratti saranno alle prese con le classi di efficienza

Il nodo. Eliminato l'obbligo di allegazione resta quello di «dotazione» del documento

### I numeri



#### LA DATA

## 1° luglio

Scatta dal 1° luglio l'obbligo di dotare dell'attestato di qualificazione energetica qualsiasi edificio o porzione di edificio in caso di trasferimento a titolo oneroso, e quindi - in particolare - in caso di compravendita.



#### LE VENDITE RESIDENZIALI

## 330mila

Nel secondo semestre del 2008 sono stati venduti oltre 330mila immobili residenziali: una cifra che - tenendo conto della contrazione del mercato - aiuta a quantificare le compravendite interessate quest'anno dalle nuove regole.



#### GLI ALTRI IMMOBILI

## 400mila

Le compravendite di immobili non residenziali (negozi, capannoni, box auto) nel secondo semestre del 2008 sono state oltre 400mila. Dal 1° luglio alla fine di quest'anno, un numero analogo di contratti farà i conti con la certificazione.



#### IL COSTO BASE

## da 300 €

Il costo di redazione dell'attestato di qualificazione energetica varia molto a seconda delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione disponibile. Indicativamente, il prezzo di partenza va da 300 a 1.500 euro.

# Arriva la pagella verde della casa

## Da luglio certificato energetico per tutte le vendite ma con molti dubbi operativi

A CURA DI  
Cristiano Dell'Oste  
Saverio Fossati

Un mese esatto per procurarsi la certificazione energetica. Non è molto, ma è difficile immaginare scene di panico tra quanti stanno per comprare o vendere una casa. Se mai, ci sarà una buona dose di incertezza. L'articolo 6 del Dlgs 192/2005, comma 1-bis, prevede espressamente che, a partire dal 1° luglio 2009, tutte le unità immobiliari trasferite a titolo oneroso debbano essere dotate di Attestato di certificazione energetica.

In media vengono effettuate 730mila transazioni nel secondo semestre dell'anno; quindi, anche togliendo quelle relative a nuove abitazioni (che dovrebbero avere già il documento, in base all'articolo 1 del Dlgs 192/2005), circa 600mila compravendite - di cui la metà nel residenziale - dovrebbero vedere la consegna della certificazione tra venditore e acquirente.

Poco meno di un mese, quindi, per chi vuole rispettare la legge. E spendere dai 300 ai 700 euro (ma si può arrivare a 500) per il lavoro del tecnico. Ma le cose sono più complesse di quanto sembrano. Infatti il Dlgs 112/2008, abrogando i commi 3 e 4 dell'articolo 6 del Dlgs

192/2005, aveva eliminato la sanzione della nullità della compravendita per chi non avesse allegato la certificazione al rogito.

L'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione, comunque, è rimasto nella normativa nazionale. Senza contare che - prima dell'avvento del Dlgs 112/2008 - diverse Regioni avevano emanato le proprie leggi per imporre la certificazione, disciplinarla e punirne la mancata allegazione (il più delle volte con sanzioni pecuniarie amministrative).

Le domande, allora, sono due. Dove c'è una legge o un regolamento regionale, bisogna attenersi a questa normativa? E dove la Regione non ha dettato alcuna regola, come ci si deve comportare, tenendo conto che le linee guida nazionali non sono ancora state emanate?

Il Consiglio nazionale del notariato già l'anno scorso aveva consigliato ai notai «massima prudenza». Dove c'è una legge regionale, insomma, meglio rispettarla. Una posizione non condivisa da Confedilizia: secondo l'associazione di proprietari guidata da Corrado Sforza Fogliani, le scelte del legislatore nazionale «vincono» su quelle regionali, abrogandole. Con il risultato che in tutta Italia resta il semplice obbligo di dotazione, ma senza sanzioni.

Quale che sia il destino delle norme regionali, resta da chiedersi cosa voglia dire «dotare» l'immobile della certificazione e se le parti - compratore e venditore - possano accordarsi per fare a meno dell'attestato. L'obbligo non è derogabile secondo Giovanni Rizzi, membro della commissione studi di civiltà del notariato, che sta lavorando a un documento rivolto a tutti i notai. Al massimo, l'attestato potrà essere pagato dal compratore o consegnato in un secondo tempo rispetto al rogito.

I dubbi, come si vede, sono molti. Almeno per gli immobili in condominio, però, la soluzione potrebbe essere piuttosto semplice. La legge, infatti, consente di ricorrere a una certificazione comune che avrebbe il vantaggio di ridurre molto i costi e di valere anche per tutte le vendite future.

In ogni caso, va detto che la violazione degli obblighi di consegnare la certificazione, anche se non può invalidare l'atto di trasferimento, può però essere fonte di responsabilità civile del venditore verso l'acquirente, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento. Trattandosi di un obbligo di legge, il venditore ha il diritto di sapere che non è stato rispettato e considerare diversamente la questione nella trattativa sul prezzo.

### Quando va consegnato l'attestato

Le tipologie di edifici e di atti interessati dalla certificazione energetica

#### Gli edifici da certificare

Dal 1° luglio 2009 dovranno essere dotati di attestato tutti gli edifici e le unità immobiliari trasferiti a titolo oneroso (con le sole eccezioni qui a destra). Fino al 30 giugno, invece, l'obbligo riguarda: gli edifici nuovi (quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005); gli edifici radicalmente ristrutturati; gli edifici sui quali dopo il 1° gennaio 2007 sono stati fatti interventi agevolati di risparmio energetico; gli edifici pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007 sono stati rifatti gli impianti termici o relativi contratti; gli altri edifici «preesistenti» (escluse le singole unità immobiliari).

#### Gli immobili esclusi

Per alcuni edifici non è necessario redigere l'attestato energetico. Si tratta, in particolare, di queste tipologie di immobili: gli edifici marginali, che non comportano un consumo energetico (portici, loggia e così via); gli edifici inagibili, che ugualmente non consumano energia (fabbricati in disuso, immobili dichiarati inagibili, con impianti dismessi o senza impianti); gli edifici privi di qualsiasi impianto (per i quali non si può in alcun modo calcolare la prestazione energetica); i fabbricati isolati, con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.



#### Gli atti a titolo oneroso

L'obbligo di dotare l'immobile di attestato di certificazione energetica scatta in caso di trasferimento a titolo oneroso. Nella pratica, l'ipotesi più comune è quella della compravendita. Ma l'obbligo scatta anche in altre situazioni, quali ad esempio: permuta, transazione, cessione o conferimento in società di azienda, datio in solutum (quando in adempimento di un'obbligazione viene trasferito un edificio). Tutto questo, ovviamente, a patto che l'immobile oggetto del trasferimento sia uno di quelli per i quali l'obbligo è previsto (si vedano le due schede in alto).

#### Le operazioni esenti

In caso di atti traslativi a titolo gratuito non c'è alcun obbligo di dotare l'immobile dell'attestato. Si può fare a meno della certificazione in caso di donazione, divisione senza conguagli, patto di famiglia, fondo patrimoniale e trust. Lo stesso avviene con alcuni atti che non trasferiscono diritti reali, come il comodato, la locazione, il leasing, l'affitto di azienda, la costituzione di ipoteca, la costituzione di servitù, la fusione, la scissione e la trasformazione societaria. La certificazione non serve neppure quando si stipula un preliminare di vendita, perché il compromesso non ha effetti traslativi.

### DOMANDE & RISPOSTE

**Esiste un modulo standard di attestato di qualificazione energetica approvato a livello ministeriale?**  
No. Per il contenuto, valgono le prescrizioni contenute nel paragrafo 2 dell'allegato A al Dlgs 192/2005: vanno riportati i fabbisogni di energia primaria, la classe di appartenenza dell'unità immobiliare e i valori massimi ammissibili fissati dalla normativa. L'unico modulo esistente è quello approvato con il Dm Finanze 19 febbraio 2007, ma al solo fine di accedere al bonus fiscale del 55 per cento.

**Il costo di redazione dell'attestato può essere addossato al compratore, anziché al venditore come prevede la legge?**  
Sì, ma bisogna inserire nel rogito un «patto espresso», con il quale le parti derogano alla disposizione dell'articolo 6, comma 1-bis, del Dlgs 192/2005, secondo cui la dotazione dell'attestato energetico avviene «con onere a carico del venditore».

**L'attestato di qualificazione energetica può essere redatto dopo la stipula del rogito?**  
Sì. L'obbligo di allegare l'attestato al rogito imponeva di redigere la documentazione prima della stipula dell'atto. Ma ora che l'obbligo di allegazione è stato eliminato - e c'è solo l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato - sembra possibile pattuire che sia l'acquirente a predisporre l'attestazione energetica dopo la stipula dell'atto.

**Cosa si intende per «edificio» ai fini del Dlgs 192/2005? In altri termini, oltre quale stadio costruttivo scatta l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato energetico?**  
Secondo l'articolo 2, comma 1, del Dlgs 192/2005, l'obbligo scatta quando viene trasferito un edificio già ultimato, completo delle parti edilizie essenziali, degli impianti e di tutte le finiture che possano incidere sulle prestazioni energetiche (come gli infissi). In pratica, la disciplina del Dlgs 192/2005 si applica sicuramente quando è già stata presentata al Comune la dichiarazione di fine lavori o è stato richiesto il rilascio dell'agibilità. Negli altri casi, invece, bisogna verificare a che stadio di avanzamento sono arrivati i lavori.

**Sono previste modalità particolari di redazione dell'attestato di certificazione energetica per le unità immobiliari collocate in un condominio?**  
Normalmente, la certificazione si basa sulla valutazione del singolo appartamento. Tuttavia, l'articolo 6, comma 2, del Dlgs 192/2005 consente di ricorrere: 1) a una certificazione comune dell'intero edificio per i condomini dotati di impianto termico comune; 2) alla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

### ANALISI

## Poche certezze su un obbligo privo di sanzioni

di Angelo Busani

Le compravendite immobiliari rischiano il caos dal 1° luglio. Da quella data, infatti, scatterà l'obbligo di «dotare» di attestazione energetica qualsiasi edificio o porzione di edificio - di ogni tipo e di qualunque epoca - nel caso di «trasferimento a titolo oneroso», come previsto dall'articolo 6, comma 1-bis, lettera c) del Dlgs 192/2005.

Ma a tutt'oggi l'incertezza in materia regna sovrana. Che cosa significa «dotare»? A chi fa carico l'obbligo di dotazione? Che succede se l'obbligo non è adempiuto? I contraenti possono derogare a questo obbligo? Queste domande sintetizzano la grande rilevanza del problema, ma per dare loro risposta occorre fare un passo indietro.

Nel 2005 il Dlgs 192 (modificato dal Dlgs 311/2006) stabilì, a pena di nullità del contratto, l'obbligo di allegare ai rogiti l'attestato di qualificazione energetica

«Aqe» e, successivamente, di certificazione energetica (Ace); prima per alcune categorie di fabbricati e, appunto, dal 1° luglio 2009, per tutti quelli trasferiti.

A ciò hanno fatto seguito alcune leggi regionali (Piemonte, Liguria, Lombardia, Emilia Romagna) che in parte hanno recepito la legge statale, e in parte ne hanno modificato le prescrizioni con l'effetto di disattivare, per questi ultimi punti, le regole statali.

Infine, per effetto della «manovra d'estate» (Dl 112/2008, articolo 35, comma 2-bis), l'obbligo di allegazione a pena di nullità è stato sostituito da quello di «dotazione», senza però prevedere sanzioni per il caso di inadempimento.

«Dotare» significa indubbiamente che il fabbricato deve avere la «patente energetica», cioè la certificazione in base alla quale chi compra viene a conoscere la qualità della costruzione sotto il profilo della quantità di energia che occorre per riscaldarlo. E se il fabbricato deve essere dotato di questo attestato al momento del trasferimento, è inevitabile pensare che l'attestato debba preesistere al rogito e che della sua predisposizione se ne debba far carico il venditore.

Peraltro, occorre riflettere se questa normativa sia scritta, oltre che nell'interesse dell'acquirente (per la completezza della sua informazione), anche nell'interesse generale della sal-

vanguardia dell'ambiente che deriverebbe dall'acquisizione di una maggior coscienza da parte dei cittadini in tema del risparmio energetico.

Se si conclude solo nel primo senso, è facile derivare che l'obbligo di dotazione sia derogabile e cioè rinunciabile dall'acquirente. Se invece si conclude che l'obbligo di dotazione coincide anche con interessi più generali, allora è impossibile sostenere la derogabilità: ciò che pare doversi desumere dalla normativa europea (articolo 7, comma 1, direttiva 2002/91/CE) secondo cui «gli stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questo lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario».

Certo è che la mancanza di sanzioni espresse per il mancato obbligo di dotazione lo depotenzia gravemente al punto che - senza un nuovo intervento del legislatore - la norma si presta a essere aggirata mediante fasulle dichiarazioni dei contraenti sull'avvenuta dotazione del fabbricato con l'attestato energetico oppure mediante clausole che posticipino la dotazione o addossino all'acquirente un improbabile obbligo di dotazione, con l'immaginabile risultato che niente verrà fatto in seguito. Tanto varrebbe, allora, darsi chiaramente che l'obbligo di dotazione è derogabile e che il legislatore italiano si è fatto un baffo delle regole Ue.

Altro tema aperto, infine, è quello dell'esonazione delle leggi regionali nel diritto contrattuale, materia che la Costituzione riserva alla legge statale, con la conseguenza dell'ulteriore incertezza che con ciò si genera: a parte poi che appare incomprensibile come un trasferimento di immobile in Calabria debba avere regole diverse rispetto al medesimo trasferimento in Lombardia.

Qualitalia (che è il braccio italiano della francese Qualigroup) assicura l'intervento e il rilascio dell'Attestazione in due settimane, e riconosce all'agente immobiliare una parte del compenso (che può arrivare al 30%) se questo collabora attivamente al reperimento dei dati e della documentazione necessaria e alla rilevazione delle misure dell'immobile.

### L'ALTRA SCADENZA

## Debuttano anche le nuove norme sulle costruzioni

La certificazione energetica degli edifici non è l'unica novità in arrivo. Il 1° luglio - se la Camera darà il via libera all'emendamento al Dl terremoto approvato dal Senato - entreranno in vigore anche le nuove norme tecniche di costruzione. Un provvedimento che era stato richiesto a gran voce dopo il sisma del 6 aprile in Abruzzo e che il governo aveva inserito nella bozza di decreto legge sul piano casa.

Le nuove norme tecniche, di fatto, impongono ai progettisti criteri di costruzione migliori e più sicuri sotto il profilo antisismico. La loro entrata in vigore era stata più volte prorogata (l'ultimo slittamento lo aveva rinviato al 1° luglio 2010) e rischiava di saltare ancora. Lo stallò tra Stato e Regioni sul piano casa, infatti, riguardava anche le norme tecniche, ragion per cui è stato introdotto l'emendamento al Dl terremoto.

### Tempi e modi. Come si redige la documentazione

## Le linee guida mancano ancora

Una volta superati i dubbi sulla necessità della certificazione energetica, resta da chiedersi come fare per ottenerla. La legge richiede l'attestato, ma non sono ancora state emanate né le linee guida nazionali, né i decreti che avrebbero dovuto individuare gli esperti e gli organismi cui affidare le verifiche.

La conseguenza è che, per adesso, l'attestato di certificazione energetica è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica. Il punto di riferimento, insomma, è l'attestato disciplinato dal Dm Finanze 19 febbraio 2007 e redatto dai tecnici per beneficiare

della detrazione del 55 per cento. Tutto questo, però, a patto che la Regione non sia intervenuta con una propria regolamentazione. Perché in questo caso è alla normativa regionale che si deve fare riferimento.

Quanto può costare, allora, l'attestato? Molto dipende, ovviamente, dalle caratteristiche dell'immobile e dalla disponibilità della documentazione tecnica. Il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Fausto Savoldi, indica una base di partenza di circa 500 euro, mentre le sedi territoriali delle associazioni di proprietari riferiscono

richieste dai 700 ai 1.500 euro.

«I costi sono estremamente variabili, ma un'analisi seria parte dai 300-400 euro», spiega Franco Soma, esperto di norme energetiche e responsabile di Edilclima. E il rischio, comunque, non è solo quello di sprecare denaro. «Se il tecnico non è preparato, la certificazione si riduce a un pezzo di carta. Mentre l'obiettivo della norma è analizzare l'efficienza energetica degli edifici e, in prospettiva, migliorarla», aggiunge Soma.

Concorda Savoldi: «Insieme ai periti industriali, siamo stati i primi a capire che il mercato immobiliare sta cambiando e che la certifi-

### LE LEGGI REGIONALI

**Liguria**  
Legge 22/2007 e reg. 6/2007

**Lombardia**  
Dgr 31 ottobre 2007, n. 8/5773, Allegato F al Dgr 26 giugno 2007, n. 8/5018

**Emilia Romagna**  
Dgr 17/30/2007 e Dgr 6/2007

**Piemonte**  
Legge 13/2007

**Provincia di Bolzano**  
Decreto pres. prov. 34/2004

**Provincia Trento**  
Decreto giunta provinciale 2744/2007

cazione è parte di questo cambiamento. Già oggi in Lombardia stiamo facendo molti attestati, non tanto perché c'è l'obbligo di farli, ma perché l'efficienza energetica è un elemento importante nella valutazione di un immobile. Ed è anche un fattore che consente la rivalutazione degli immobili nel tempo».

Intanto, i geometri puntano sulla formazione degli associati. «In Regioni come la Lombardia abbiamo tenuto corsi molto seguiti e riceviamo un gran numero di richieste - racconta Savoldi -. E anche dove non c'è una normativa locale invitiamo i nostri colleghi provinciali a tenere comunque i corsi sulla base delle indicazioni delle Regioni più avanzate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA