

Studio del Mapi sui nuovi obblighi per l'Attestazione energetica degli immobili Decreto Legge 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008

Il Decreto Legge 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008, ha modificato l'articolo 6 del Decreto Legislativo 192/2005, stabilendo che gli immobili e le singole unità immobiliari trasferiti a titolo oneroso dal 1° luglio 2009 devono essere «dotati» dell'attestazione energetica, diversamente da prima, quando si prevedeva l'obbligo di allegare al rogito la certificazione energetica. La Legge non specifica il termine dotato. L'attestazione energetica rimane obbligatoria per il venditore, in ogni caso, se non viene allegata non sono previste sanzioni amministrative e l'atto è comunque valido sotto il profilo civile ed amministrativo. Il compratore, in ogni caso, in caso di assenza dell'attestazione potrebbe agire per i danni o chiedere in via giudiziale l'adempimento dell'obbligo. L'obbligo di informazione alle parti rimane demandato al notaio, che ha l'onere di informare i futuri contraenti già al momento della redazione del preliminare di vendita. L'attestazione energetica dell'immobile tende a garantire l'utente da eccessivi consumi di energia primaria, combustibile, per la fornitura dei servizi di riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria all'interno dell'immobile. La garanzia si sostanzia attraverso un calcolo, eseguito da un tecnico abilitato esperto, che tiene conto del clima medio stagionale della zona e delle caratteristiche dell'edificio. La parcella del tecnico va di solito dai 200 ai 400 euro, con punte di 800 euro. Le Linee guida nazionali contenute nel Dm 26 giugno 2009, prevedono una classificazione degli edifici, in base alla loro qualità energetica. Gli edifici sono classificati in 8 classi: da A+ a G (la meno efficiente). In media il 90% dei venditori fa preparare l'attestato. Di solito se il venditore consegna l'attestato al compratore se ne fa menzione nel rogito. In caso di mancata consegna, il notaio annota comunque nell'atto che le parti sono state informate dell'obbligo di Legge. In materia esiste anche la Legislazione concorrente delle Regioni, ma non tutte le Regioni hanno Legiferato, compresa la regione Campania. L'obbligo, si rivela molto relativo per gli immobili collocati nelle regioni in cui valgono le norme nazionali o in cui, comunque, la legislazione regionale non prevede sanzioni. E, soprattutto, non prevedendosi sanzioni si perde la funzione principale della Legge, ossia di promuovere il risparmio energetico e la qualità edilizia. Tra le Regioni che hanno legiferato in materia solo Piemonte, Lombardia ed Emilia Romagna impongono l'allegazione, ma solamente le prime due sanzionano i venditori che non la fanno. Purtroppo a pochi mesi dalla entrata in vigore, della Legge si rischia la Babele normativa, con il sovrapporsi di regole nazionali e norme regionali. La clausola di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo 192/2005 riserva alle regioni piena autonomia legislativa in materia, fatto salvo il «rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dalla Legislazione Nazionale e dalla stessa direttiva 2002/91/Ce». Purtroppo i «principi fondamentali» da rispettare non sono identificati in modo chiaro. Il principio secondo cui, tutti gli edifici devono avere una pagella energetica è sacrosanto, ma in 17 regioni e province autonome su 21 senza sanzioni o obblighi specifici il tutto è rimesso alla volontà delle parti. Che potrebbero decidere di non adeguarsi alla norma, senza alcuna sanzione.