

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E IL TRASFERIMENTO DEI FABBRICATI

Delibera Regione Lombardia del 22 dicembre 2008 n. 8/8745 - modifiche

Le norme sulle prestazioni energetiche degli edifici, 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 il rendimento degli impianti di riscaldamento e di condizionamento.

La Regione Lombardia ha regolato la materia, modificando le precedenti, con delibera del 22 dicembre 2008 n. 8/8745, confermando l'obbligo di certificare il rendimento energetico degli edifici, mediante **l'attestato di certificazione energetica**.

L'attestato indica la **prestazione energetica di un 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, al momento dell'acquisto della 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 condizionamento.

L'Attestato di certificazione energetica, redatto secondo il modello approvato dalla regione **deve essere sottoscritto da un soggetto certificatore (persona fisica) estraneo alla proprietà, alla progettazione alla realizzazione e/o gestione dell'edificio e registrato nel Catasto Energetico ed ha valore solo se vidimato dal comune.**

L'attestato ha validità di dieci anni (dalla data di 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. A tal fine, nel caso di trasferimento a titolo oneroso di edifici, già dotati di attestato di certificazione energetica, dovrà essere inserito nell'atto, per dichiarazione resa dall'alienante, l'inesistenza di cause determinative delle decadenze di cui sopra.

L'attestato di certificazione energetica deve essere allegato, in originale o in copia certificata conforme, a tutti gli atti che comportano il trasferimento a titolo oneroso degli edifici, salvo le eccezioni previste:

- A decorrere dal 1° settembre 2007, per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono, effettuata con un unico contratto.
- A decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari
- A decorrere dal 1° luglio 2010, nel caso di contratti di locazione finanziaria e di affitto di azienda, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari. In tali casi l'attestato deve essere consegnato alla controparte in copia conforme all'originale.

A completamento di quanto sopra riportiamo i seguenti articoli della DGR VIII/8745

IN QUALI CASI E' OBBLIGATORIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:

Punto 9 della DGR VIII/8745

La certificazione energetica degli edifici è obbligatoria per tutte le categorie di edifici, classificati in base alla destinazione d'uso indicata all'articolo 3 del **DPR 26 agosto 1993, n. 412**, secondo la seguente scadenza temporale, nei seguenti casi:

- **dal 1° settembre 2007:**
 - edifici di nuova costruzione, interventi di demolizione e ricostruzione in ristrutturazione, ristrutturazioni edilizie superiori al 25 %, recupero dei sottotetti a fini abitativi e ampliamenti volumetrici superiori al 20%;
 - per tutti gli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero che avvenga mediante la cessione di tutte le unità immobiliari che lo compongono effettuata con un unico contratto;
 - a decorrere dal 1° settembre 2007 ed entro il 1° luglio 2010, nel caso di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui superficie utile superi i 1000 m²;
 - per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o degli impianti.

- **dal 1° gennaio 2008:**
 - contratti Servizio Energia e Servizio Energia "Plus", nuovi o rinnovati, relativi ad edifici pubblici o privati;
 - provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari resi nell'ambito di procedure esecutive individuali e di vendite conseguenti a procedure concorsuali purché le stesse si siano aperte, rispettivamente, con pignoramenti trascritti ovvero con provvedimenti pronunciati a decorrere dal 1° gennaio 2008 e purché le stesse abbiano ad oggetto edifici per i quali ricorrono gli obblighi di allegazione di cui alle fattispecie considerate dal punto 9 della DGR VIII/8745.

- **dalla data di entrata in vigore della DGR VIII/8745:**

- contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un Soggetto pubblico.
- **dal 1° luglio 2009:**
 - trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari.
- **dal 1° luglio 2010:**
 - contratti di locazione, di locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari.

IN QUALI CASI NON E' PREVISTA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:

Punto 3.2 della DGR VIII/8745

Sono escluse dall'applicazione del provvedimento regionale e *quindi anche dell'obbligo di certificazione (n.d.r.)* le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo, sono altresì esclusi i fabbricati industriali artigianali e agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 m²;
- 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.

Punto 9 della DGR VIII/8745

- (9.5) L'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è

esclusa per tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di quote immobiliari indivise, nonché di autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali e nei casi di fusione, di scissione societaria e di atti divisionali.

- (9.6) L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.