

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: OBBLIGATORIA LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER GLI ANNUNCI IMMOBILIARI

Dal 1 gennaio 2012 vi sono nuovi obblighi inerenti la certificazione energetica degli immobili in vendita e in locazione (in questo secondo caso gli obblighi sono attenuati). Occorre, infatti, far riferimento ad un attestato di certificazione energetica (ACE) nel quale un tecnico abilitato valuta l'efficienza energetica dell'edificio, attribuendo una specifica classe, variabile da A⁺ (la migliore) a G (la peggiore).

Di seguito una breve disamina che ha la finalità di "segnalare il problema" a coloro che intendono vendere/locare immobili, ricordando comunque che trattasi di disciplina soggetta a regolamentazione regionale, per cui le previsioni possono variare in relazione agli immobili ubicati nelle diverse regioni.

Indicazione della classe energetica negli annunci

La classe energetica degli edifici va indicata sugli annunci immobiliari, a partire dal 1 gennaio 2012, in tutta Italia. Tale elemento diviene pertanto fondamentale per gli acquirenti per valutare la qualità dell'immobile, così come risulta un dato altrettanto importante per chi si appresta a cedere un immobile in quanto si tratta di un adempimento da rispettare.

L'obbligo di indicare la classe energetica dell'edificio sugli annunci immobiliari è stato introdotto dal D.Lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, dove nell'art.13, co.1, lett.c, prevede:

"Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica".

Pertanto, si tratta di un:

obbligo generalizzato

solo per gli annunci riguardanti le **cessioni**

dato facoltativo

per quanto riguarda gli annunci relativi alle **locazioni** immobiliari.

Si tratta, in ogni caso, di un dato apprezzato da coloro che cercano un immobile da prendere in locazione, soprattutto se l'immobile ha una buona classe energetica, quindi in questo caso è tutta convenienza del locatore attrezzarsi per fornire tale informazione.

Sotto questo profilo occorre comunque seguire la regolamentazione regionale. Ad esempio la Lombardia, prima regione ad intervenire sul punto (delibera della Giunta Regionale Lombardia n. IX/2555 del 24/11/11), ha disposto che tale obbligo debba essere rispettato anche per gli annunci riguardanti le locazioni, stabilendo alcune deroghe (fabbricati industriali e/o agricoli non residenziali, edifici privi di impianti termici, locazioni per la durata massima di 30 giorni), nonché le sanzioni nel caso di omissione (sanzioni che possono arrivare sino ad € 5.000).

Peraltro, il D.Lgs. n.28/11 stabilisce altresì che *"Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.*

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1 -bis, 1-ter e 1-quater.”

Quindi la certificazione energetica è comunque necessaria (con alcune deroghe per le locazioni) al momento della stipula del contratto di locazione o del rogito di cessione dell'immobile.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •
studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it
Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501
Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016