

# CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Aggiornato al 29 marzo 2011

## NORMATIVA di RIFERIMENTO

\* **D.Lgs. 192/2005** modificato dal **D.Lgs. 311/2006** e dal **D.Lgs. 28/2011**

Art. 3 – Ambito di intervento

Terzo comma lettere a), b), c) – esclusioni

Art. 6 – Certificazione energetica negli edifici (non più “di nuova costruzione” per effetto delle modifiche ex d.lgs. 311/2006)

- **D.M. 26 giugno 2009** Linee guida nazionali
- **D.Lgs. 59/2009** Regolamento di attuazione dell'art. 4 d.Lgs. 192/2005

## DISPOSIZIONI TEMPORALI

1-bis. ART. 6 D.LGS. 192/2005. - OBBLIGO DI DOTAZIONE – applicazione:

a) A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2007, AGLI EDIFICI DI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI, NEL CASO DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO DELL'INTERO IMMOBILE;

b) A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2008, AGLI EDIFICI DI SUPERFICIE UTILE FINO A 1000 METRI QUADRATI, NEL CASO DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO DELL'INTERO IMMOBILE CON L'ESCLUSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI;

c) A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2009 ALLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, NEL CASO DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO.

## DAL 22 AGOSTO 2008 - ABROGAZIONE OBBLIGO ALLEGAZIONE

L'art. 35, comma 2-*bis*, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, come aggiunto dalla legge di conversione, 6 agosto 2008, n. 133, in vigore dal 22 agosto 2008, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6, e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.

Come effetto di tale abrogazione, a partire dal 22 agosto 2008 non è più necessario, per la normativa nazionale, allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici, a pena di nullità, l'attestato di certificazione (o di qualificazione) energetica.

Relativamente agli atti stipulati fino a tutto il 21 agosto 2008, rimane ferma la previgente disciplina (con la relativa sanzione di nullità per il caso di mancata allegazione dell'attestato all'atto): l'abrogazione non ha, infatti, efficacia retroattiva. La legge n. 133/2008 non ha abrogato le norme regionali (legislative o regolamentari) che prevedono obblighi di allegazione dell'attestato di certificazione energetica.

## DAL 1° LUGLIO 2009 – OBBLIGO DI DOTAZIONE E CONSEGNA - INFORMAZIONE DELLE PARTI (FINO AL 28 MARZO INCLUSO)

A decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di dotazione e consegna dell'attestato di qualificazione o certificazione energetica sono estesi – oltre alle fattispecie per cui erano già vigenti – anche a tutte le unità immobiliari (anche quindi gli appartamenti in condominio), di vecchia o nuova costruzione, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (v. l'art. 6, comma 1-*bis*, del d. lgs. n. 192/2005) 1. Come per le altre fattispecie, in assenza di un obbligo di allegazione (a livello nazionale), il notaio ha l'obbligo di informare le parti della sussistenza dell'obbligo di dotazione e consegna. *Non è indispensabile l'indicazione in atto dell'avvenuta consegna, come pure la regolamentazione del relativo obbligo.*

**OGGI**

DAL 29 MARZO 2011 – ENTRATA IN VIGORE DEL D.LGS. 28/2011 art. 13  
APPOSITA CLAUSOLA IN ATTO CON CUI L'ACQUIRENTE DICHIARA DI AVER  
RICEVUTO LE INFORMAZIONI E LA DOCUMENTAZIONE IN ORDINE ALLA  
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

N.B. Pertanto non è più possibile inserire in atto la deroga convenzionale

ALL'ART. 6 DEL D.LGS. 192/2006, dopo il comma 1bis è stato introdotto il:

«2-ter. Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari e' 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. 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

Edifici espressamente esclusi – art. 3 d.lgs. 192/2005 modificato

- beni ricadenti nel nell'art. 136 comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004- Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali riscaldati utilizzando reflui del processo produttivo;
- fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 mq.

Edifici espressamente esclusi ai sensi del paragrafo 2 e 9 delle Linee guida nazionali

– D.M. 26 giugno 2009

- **box, cantine, autorimesse**, parcheggi multipiano, depositi ecc. (Paragrafo 2);
- immobili con superficie utile inferiore a 1.000 mq., ma che il proprietario, con **autodichiarazione**, ATTESTI ESSERE DI CATEGORIA “G” E CON COSTI DI GESTIONE ENERGETICA MOLTO ALTI (Paragrafo 9).