



ACE - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (* vedasi nota in calce!)
A cura dei Consulenti Legali FIMAA, Avv. Daniele Mammani e Avv. Paolo Pesando

Il 29 marzo 2011 è entrato in vigore il Dlgs. 3 marzo 2011 n. 28 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 71 del 28 marzo 2011, che ha apportato significative modificazioni al decreto legislativo 192/2005 in tema di certificazione energetica degli edifici. Per quanto riguarda la compravendita e la locazione di immobili l'art.13 del nuovo testo prevede al comma 1c: *"...all'art.6, dopo il comma 2-bis (n.d.r. del Dlgs.192/2005), sono inseriti i seguenti: <<2-ter. 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. 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. 2-quater. 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>>".*

- In tema di compravendita di immobili si richiama quanto illustrato nella precedente circolare informativa. In particolare il nuovo testo, prevedendo l'obbligo di inserire in sede di atto notarile una clausola nella quale il compratore dia atto di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici", comporta che l'atto debba necessariamente fare riferimento all'Attestato di Certificazione Energetica e che in difetto l'atto stesso dovrebbe essere nullo.

- In tema di locazione l'obbligo di inserimento della clausola in questione e quindi di consegna della documentazione inerente l'Attestato di Certificazione Energetica si applica solo agli edifici già dotati dell'attestato, ad esempio ai sensi dell'art.6 c.1 dlgs.192/05 in quanto di nuova costruzione o ai sensi dell'art.6 c.1 bis in quanto singola unità di un immobile oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 01/07/2009 (*). Si ricorda che in tema di locazione il locatore non è tenuto a consegnare al conduttore l'originale dell'Attestato di Certificazione Energetica, ma può consegnarne una copia da lui stesso certificata come conforme all'originale che rimarrà a sue mani.

- Il comma 2-quater introduce una novità di rilevante portata anche per l'attività degli agenti immobiliari. Infatti dal 01/01/2012 gli annunci commerciali di vendita di immobili dovranno riportare "l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica". Il che comporta conseguentemente che l'Attestato di Certificazione Energetica dal 01/01/2012 non debba essere predisposto solo per l'atto notarile, ma essere già in possesso del venditore precedentemente in modo da poter riferire gli indici di consumo nell'offerta di vendita o comunque nell'incarico all'agente immobiliare.

NOTA IMPORTANTE (*): la Regione Lombardia ha deliberato in merito alle Certificazioni Energetiche e pertanto in Lombardia vale la rispettiva legge regionale. Per cui, nel caso della Lombardia, essendo prevista per legge regionale l'obbligatorietà della consegna del certificato ACE nei contratti di locazione stipulati dopo l'1.7.2009, continua ad applicarsi questo regime. Il nuovo Dlgs 28/2011 all'art. 13, infatti, modifica il precedente Dlgs 192/2005 stabilendo le novità sopra indicate, tra le quali quelle per cui in tema di locazione l'obbligo di allegare ai contratti l'ACE varrebbe solo per gli immobili già dotati di ACE obbligatorio, ovvero quelli costruiti dopo il 2005, o quelli oggetto di trasferimento a titolo oneroso dopo il 1.7.2009 (anch'essi quindi già dotati di ACE); tuttavia detta novità si applica a livello nazionale laddove le singole regioni non abbiano deliberato in proprio, essendo questa materia a loro riservata.