

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## GLI ANNUNCI DI VENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI SENZA INDICAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA

*(a cura del dott. Michele Pizzullo, consulente legale nazionale FIMAA Italia)*

---

*Note a cura della Segreteria FIMAA MiLoMB in merito alla normativa in vigore in Regione Lombardia dove le sanzioni sono diverse da quelle applicate a livello nazionale (\*)*

---

È di pochi giorni fa la notizia che la Guardia di Finanza ha compiuto controlli a tappeto nelle agenzie immobiliari della provincia di Rovigo **per verificare il rispetto della normativa sulla pubblicità della prestazione energetica**. In cinque agenzie **sono state riscontrate irregolarità e comminate sanzioni amministrative per circa € 100.000**.

La normativa di riferimento è il D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005 recante “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell’edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”.

### L'OBBLIGO DI DOTARE L'IMMOBILE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A tale riguardo, si rammenta che, ai sensi dell’art. 6, comma 2, del D.Lgs. 192/2005, **nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari**, ove l’edificio o l’unità non ne sia già dotato, **il proprietario è tenuto a produrre l’attestato di prestazione energetica di cui al comma 1**.

In tutti i casi, **il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime**; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell’edificio e produce l’attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Inoltre, nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell’attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

**In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da € 3.000 a € 18.000; la sanzione è da € 1.000 a € 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i 3 anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall’obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la**

**copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni** (comma 3). L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE (comma 10).

### **GLI ANNUNCI PUBBLICITARI**

L'art. 6, comma 8, del D.Lgs. 192/2005 dispone, altresì, che nel caso di offerta di vendita o di locazione, **ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di 4 mesi all'anno**, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

L'art. 15, comma 10, del D.Lgs. 192/2005 prevede che **in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione**, come previsto dall'art. 6, comma 8, **il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 500 e non superiore a € 3.000.**

### **LE ULTERIORI SANZIONI**

Sempre in tema di sanzioni, l'art. 15 del D.Lgs. 192/2005 dispone che in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti**, come previsto dall'art. 6, comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000 e non superiore a € 18.000** (comma 7); in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita**, come previsto dall'art. 6, comma 2, il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000 e non superiore a € 18.000** (comma 8); in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione**, come previsto dall'art. 6, comma 2, il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a € 300 e non superiore a € 1.800** (comma 9).

**(\*)** *Con riferimento alle sanzioni indicate nella presente circolare redatta da FIMAA Italia, si ricorda che in Lombardia sono previste sanzioni di importi superiori a quanto stabilito dalla disciplina nazionale anche in materia di indicazione della Classe e dell'Indice di Prestazione Energetica negli **annunci commerciali** (da € 1.000 ad € 5.000 ad annuncio).*

*L'accertamento e la contestazione della violazione è in capo al Comune, che infliggerà la multa e ne incasserà il valore.*