



ULTIMI AGGIORNAMENTI DALLA REGIONE

DICHIARAZIONE DELLE PRESTAZIONI E DELLE CLASSI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI ANNUNCI COMMERCIALI

Obbligo in vigore dall'1 gennaio 2012

Nuova informativa della Regione Lombardia ai Comuni in merito alle esenzioni dalle sanzioni

A seguito delle numerose richieste di chiarimento pervenute, la Regione Lombardia, in data 21/12/2011, ha ritenuto necessario integrare la comunicazione regionale già inviata ai Comuni il 13/12/2011 in materia di sanzioni riferite alla delibera regionale n. IX/2555 del 24/11/2011.

FIMAA Lombardia ha provveduto ad inviare alla Regione una serie di richieste che, grazie ad un intervento tempestivo e pertinente, sono state tutte recepite.

In particolare la Regione ha accettato le richieste di **FIMAA Lombardia** di ampliare le casistiche degli esoneri ed ha fornito chiarimenti in materia di affissioni e contratti pubblicitari. Le novità rispetto alla circolare precedente sono evidenziate in giallo.

Qui di seguito note ed informazioni su quanto comunicato dalla nuova circolare regionale:

1. sono esonerati dall'obbligo gli annunci commerciali (di qualsiasi genere, quindi cartacei, via internet, radiofonici, ecc.) pattuiti (con contratto, ordinativo, ecc. che possa attestare data certa) entro il 31/12/2011; **nell'esonero rientrano anche gli annunci pubblicati dopo l'1/1/2012 su spazi commerciali acquistati o affittati prima della medesima data** si precisa che, qualora avvenga un rinnovo o una proroga degli annunci commerciali o degli spazi pubblicitari, l'esonero non è più efficace, considerandosi detti rinnovi o proroghe come nuovo contratto;
2. l'annuncio commerciale pubblicato dopo l'1/1/2012 che costituisce il rilancio di un annuncio convenuto prima di tale data non sarà soggetto a sanzione; in questa casistica rientrano ad esempio gli annunci effettuati o contrattualizzati su portali internet o altre testate entro il

31/12/2011 e poi rilanciati (senza gestione diretta da parte del titolare dell'annuncio) su altri portali o social network o testate, ecc., fermo restando che va provata la data in cui è stato convenuto il "contratto originario" con il portale di riferimento e che non vi sono stati successivi rinnovi o integrazioni contrattuali;

3. con riferimento ai cartelli vendesi / affittasi, il titolare dell'annuncio commerciale che ne ha disposto la affissione prima dell'1/1/2012, al fine di non incorrere nella sanzione, deve trasmettere un'auto dichiarazione al Comune in cui è situato l'immobile, indicando il numero e il luogo esatto in cui sono affissi i cartelli in questione, **inclusi quelli esposti presso la propria sede (nelle vetrine o negli uffici); la Regione ha invitato tutti i Comuni ad individuare, all'interno dei propri uffici, i soggetti ai quali attribuire le competenze relative al ricevimento delle comunicazioni di auto dichiarazione;** l'auto dichiarazione deve essere trasmessa entro il 31/12/2011 con raccomandata A/R o posta certificata indirizzate in modo generico al Comune o al Sindaco o ai soggetti di cui sopra, se il Comune ha provveduto ad individuarli quali preposti alla ricezione; l'invio è effettuato per poter attestare una data certa: il titolare dell'annuncio deve conservare copia dell'auto dichiarazione come prova del contenuto e dell'invio della comunicazione;
4. il mancato inserimento dei dati relativi all'ACE negli annunci commerciali deve essere contestato al titolare degli annunci stessi, a prescindere dal fatto che tale titolare sia lo stesso proprietario dell'immobile pubblicizzato o un altro soggetto (mentre l'obbligo di predisposizione dell'ACE resta sempre e comunque in capo al proprietario dell'immobile);
5. **nel caso di annunci commerciali relativi alla vendita o alla locazione di più unità abitative indistinte (esempio: edificio cielo / terra con "n" appartamenti), il titolare dell'annuncio potrà limitarsi ad indicare la classe energetica e la prestazione energetica minima e massima di tutte le unità abitative a cui fa riferimento il medesimo annuncio;**
6. l'obbligo riguarda gli annunci commerciali finalizzati alla vendita o alla locazione di singole unità immobiliari o di interi edifici ubicati sul territorio regionale; per gli edifici ubicati al di fuori del territorio di competenza della Regione Lombardia è necessario verificare con le altre Regioni di competenza (cioè quelle ove sono ubicati gli altri immobili) se la normativa regionale prevede restrizioni, esoneri o sanzioni; l'irrogazione della sanzione spetta al Comune nel quale l'immobile pubblicizzato è situato.

L'accertamento e la contestazione della violazione, nonché l'irrogazione e l'introito della relativa sanzione competono al Comune nel quale è situato l'immobile oggetto della violazione. L'Organismo Regionale di Accreditamento è tenuto a verificare periodicamente il rispetto degli obblighi e le conseguenti misure adottate dai Comuni competenti. Le risultanze delle verifiche devono essere trasmesse alla Regione con periodicità annuale.

Il testo della circolare regionale è pubblicato sul sito della Regione Lombardia.

Delibera IX/2555 del 24/11/2011 della Giunta Regionale della Lombardia in materia di dichiarazione delle prestazioni e delle classi energetiche degli edifici oggetto di annunci commerciali

VADEMECUM



**A cura di Beatrice Zanolini, Segretario FIMAA Milano
e Coordinatore Segreteria Regionale FIMAA Lombardia**

*Come noto, la normativa nazionale delega alle Regioni la possibilità di introdurre le sanzioni e di definirne gli importi. La Lombardia ha stabilito **multe da 1.000 a 5.000 euro** rimarcando che i **titolari dell'annuncio commerciale sono tutti i soggetti** (quindi anche ai privati). È perciò importante che tutti i vostri Clienti vengano informati di questa delibera regionale, il cui testo è disponibile in primis sul sito della Regione Lombardia.*

L'Agente Immobiliare si può così proporre come importante interlocutore con valenza consulenziale e di servizio per il Cliente, accompagnandolo in un percorso complesso e delicato, e permettendogli di usufruire anche dei vantaggi delle convenzioni sottoscritte dalle nostre sedi FIMAA con primarie Società di Certificazione sul territorio. È bene fare affidamento su Società di Certificazione accreditate, diffidando delle numerose offerte online economicamente poco sostenibili, con il rischio di proporre ai Clienti certificazioni non valide.

Anche se non è previsto dalla norma, per ogni immobile pubblicizzato è bene possedere copia dell'ACE, non limitandosi ad una dichiarazione verbale della proprietà e potendo così, in qualsiasi momento, provare la veridicità dei dati indicati negli annunci.

Non essendo prevista alcuna proroga per l'entrata in vigore della norma, sia nazionale che regionale, con gli esoneri concessi dalla Regione Lombardia si intende fornire un lasso di tempo più adeguato affinché tutti i proprietari degli edifici oggetto degli annunci possano predisporre l'ACE. Pertanto l'esonero non deve essere inteso come strumento per evitare la certificazione bensì deve consentire la messa a norma degli edifici senza il pericolo di una sanzione molto onerosa e deliberata dalla nostra Regione con insufficiente preavviso.

AUTO DICHIARAZIONE

L'esonero dalla sanzione vale solo per gli annunci commerciali per i quali si può dimostrare la data certa antecedente il 31/12/2011, per tutte le casistiche previste (affissioni, prenotazione spazi pubblicitari, pubblicazione annunci, ecc.).

Nel caso dei cartelli, tutti quelli elencati nell'auto dichiarazione (sia quelli affissi esternamente che quelli esposti nelle vetrine e negli uffici) sono esonerati dall'obbligo di indicazione: qualsiasi nuovo cartello affisso o esposto dopo l'1/1/2012 è invece soggetto all'obbligo; l'esonero resta valido per tutto il periodo di permanenza del cartello nell'ubicazione indicata nell'autodichiarazione.

Per beneficiare dell'esonero, la circolare prevede l'obbligo dell'auto dichiarazione solo per la casistica dei cartelli; si suggerisce, tuttavia, di effettuare una stampa del contenuto del proprio gestionale (degli immobili, cioè, presenti nella propria banca dati e promossi, per esempio, per tramite del proprio sito) entro il 31/12/2011, di farvi apporre il timbro postale per dimostrarne la data certa e di conservarlo presso la propria sede.

L'auto dichiarazione deve essere trasmessa per raccomandata A.R. o PEC al Comune nel quale è ubicato l'immobile oggetto dell'annuncio commerciale; detta procedura vale per gli immobili situati nella Regione Lombardia (fatto salvo che altre Regioni deliberino in tal senso).

Ogni Comune è tenuto ad individuare un preposto alla ricezione delle auto dichiarazioni; in assenza di un soggetto specifico, l'auto dichiarazione va trasmessa al Comune (in senso generico) o al Sindaco; per la data fa fede il timbro postale

ANNUNCI COMMERCIALI: CONTRATTI E ACQUISTO / AFFITTO DI SPAZI PUBBLICITARI

L'annuncio commerciale pubblicato o contrattualizzato dopo l'1/1/2012 deve contenere l'indicazione della classe e della prestazione energetica dell'edificio.

L'annuncio pubblicato o anche semplicemente contrattualizzato entro il 31/12/2011 è esonerato; se però detto annuncio diventa oggetto di un rinnovo o di una proroga, l'esonero decade (prolungare i termini del contratto o effettuare un rinnovo dello stesso equivale alla sottoscrizione di un nuovo contratto, quindi passibile di sanzione in assenza delle indicazioni ACE).

L'acquisto di spazi pubblicitari (su tutti i mezzi previsti nella norma – ad es.: giornali, portali, bacheche, radio e TV, ecc.) contrattualizzato entro il 31/12/2011 beneficia dell'esonero: vale a dire che tutti gli annunci che vanno ad occupare anche dopo l'1/1/2012 lo spazio pubblicitario contrattualizzato entro la data di cui sopra (inserzioni su giornali e portali, spot radio televisivi, ecc.) non sono soggetti a sanzione in assenza dei riferimenti ACE.

I dati che vanno indicati nell'annuncio, e che sono riportati nell'ACE, sono la "lettera" che indica la classe energetica (A+, A, B, C, D, E, F, G) ed il valore in cifre espresso in Kwh/m² (se il riferimento sono le superfici) o in Kwh/m³ (se il riferimento sono le cubature) per la climatizzazione invernale (IPE = Indice di Prestazione Energetica).

La norma non prevede degli standard per dette indicazioni in termini di posizionamento o di dimensione dei dati sull'annuncio.

Le diciture previste dall'allegato alla delibera regionale IX/2555 e riferite a casistiche particolari – e cioè "Valore di progetto" per immobili in costruzione o con lavori in corso e "Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica" per immobili esonerati ex comma 4 dell'allegato di cui sopra – vanno obbligatoriamente indicate per esteso, non sono ammesse abbreviazioni.

Nel caso di un edificio con impianto di riscaldamento unico ed unità immobiliari tutte con medesima destinazione d'uso, nell'annuncio commerciale vanno indicati gli estremi della certificazione dello stabile, validi per tutte le unità.

Nel caso di locazione o di vendita di intero edificio avente più unità immobiliari diverse e con diversa certificazione energetica ciascuna, nell'annuncio che pubblicizza l'edificio vanno inserite la classe e la prestazione energetica minima e massima di tutte le unità (es.: se l'unità inferiore è in classe F e quella superiore in classe C, nell'annuncio si indicherà "classe energetica da C a F" o semplicemente "da C a F"; stesso vale per il "range" dell'IPE).

Nel caso di vendita o di locazione di azienda, se l'annuncio non fa riferimento in alcun modo all'immobile nel quale si svolge l'attività non vanno indicati gli estremi dell'ACE dell'immobile stesso; se però unitamente all'azienda si pubblicizza anche l'immobile, con riferimento a questo ultimo vanno obbligatoriamente inseriti i dati di classe e prestazione energetica.

In caso di volantaggio, sono esonerati quei servizi contrattualizzati entro il 31/12/2011 e cioè i volantaggi per i quali esiste un contratto con una società preposta al servizio e con relativa autorizzazione comunale; il volantaggio effettuato in proprio (anche quello generico nelle caselle della posta di destinatari vari, per esempio) per il quale non è possibile provare un rapporto contrattuale o comunque una data certa non può usufruire dell'esonero.

Per usufruire dell'esonero è necessario provare la data certa. Pertanto è difficilmente esonerabile anche l'inserimento di annunci in forma gratuita su social network (come ad esempio Facebook) o su portali come Ebay ove ad ogni accesso possono subentrare variazioni di date o che comunque non attestano la decorrenza certa della pubblicazione dell'annuncio.

NOTA TECNICA: a proposito di immobili esonerati, si precisa che: le pompe di calore e gli impianti di condizionamento sono da considerare al pari degli impianti di riscaldamento pertanto soggetti all'obbligo di certificazione; le stufe che possono superare i 15 Kw sono considerate impianto di riscaldamento; il camino può essere soggetto a calcolo di potenzialità in base ad un metodo tedesco (l'unico ad oggi di riferimento) perché le prestazioni di camini, stufette e simili fanno sommatoria e l'insieme – per beneficiare dell'esonero - non deve superare i 15 Kw; infine, le fonti di calore elettriche mobili (es.: termosifoni elettrici portatili) non fanno sommatoria per l'indice di prestazione. In Lombardia l'ACE deve essere stato predisposto per tramite dell'utilizzo del software regionale, pena la non validità della certificazione per la regione.