

DETERMINAZIONI INERENTI LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Quando è necessario allegare l'attestato di certificazione energetica in caso di trasferimento di immobili?

La Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia 26.6.2007 n. 8/5018 26 giugno 2007 n. 8/5018, pubblicata in Bollettino Ufficiale Regione Lombardia 3° Suppl. Straordinario al n. 29 del 20 luglio 2007, avente ad oggetto "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici", in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, come integrato dal Decreto Legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006 ha modificato non poco il quadro legislativo precedente, in particolare là dove (punto 6) prevede l'obbligo di allegazione dell'**attestato di certificazione energetica** in ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari non coincidenti con quelle previste dalla normativa statale in materia.

Ad evitare dotte ma prolisse riflessioni sulla nuova normativa (peraltro ancora da chiarire in alcuni punti) – fatta sola avvertenza che la disposizione dell'art. 6.2 lettera a) prevede che tutti gli edifici vengano dotati di A.C.E. ma solo quando l'edificio debba costituire atto di trasferimento a titolo oneroso nella sua interezza **ma indipendentemente dalla sua estensione anche inferiore ai 1.000 mq**, si riporta tabella riassuntiva dei casi previsti dalla nuova normativa.

QUADRO SINOTTICO

DEI CASI IN CUI VIGE L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE AGLI ATTI DI TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO

(A seguito delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. 311/2006 come integrate con le disposizioni di cui alla D.G.R. 8/2007)

1) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (interi immobili o singole unità immobiliari) COSTRUITI CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'8 OTTOBRE 2005 MA FINO ALLA DATA DEL 1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

(art. 6, comma 3 in riferimento al comma 1 del D.Lgs. 192/2005);

2) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (interi immobili o singole unità immobiliari) COSTRUITI CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

(art. 6.1 in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

3) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI DI SUPERFICIE UTILE SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI (o singole unità immobiliari facenti parte di edifici della suddetta superficie utile) OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE DEGLI ELEMENTI COSTITUENTI L'INVOLUCRO o OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'8 OTTOBRE 2005 MA FINO ALLA DATA DEL 1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

(art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1 e all'art. 3, comma 2, lett. a) D.Lgs. 192/2005);

4) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (o singole unità immobiliari facenti parte di tali edifici) OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE o DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN MANUTENZIONE STRAORDINARIA o DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE SUPERIORE AL 25% o DI AMPLIAMENTO VOLUMETRICO CON VOLUME DELL'AMPLIAMENTO SUPERIORE AL 20% DI QUELLO ESISTENTE CON PERMESSI RICHIESTI O D.I.A. PRESENTATE DOPO LA DATA DELL'1 SETTEMBRE 2007:

OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

(art. 6.1 lettere a) e b) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

5) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA SUPERIORE A 1000 METRI QUADRATI, QUANDO VENGA ALIENATO A TITOLO ONEROSO L'INTERO EDIFICIO (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono):
fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-bis lett. a);

6) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) QUANDO VENGA ALIENATO A TITOLO ONEROSO L'INTERO EDIFICIO (e quindi con esclusione del caso di trasferimento delle singole unità immobiliari che lo compongono):
dopo il giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (con la precisazione che, se l'edificio è costituito da singole unità termoautonome, l'A.C.E. non sarà unico ma dovrà riguardare le singole unità immobiliari (un A.C.E. per ciascuna unità termoautonoma) (art. 6.2, lett. a) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

7) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI DI QUALUNQUE GRANDEZZA, VECCHI O NUOVI (o loro singole unità immobiliari) OGGETTO DI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO ENERGETICO PER I QUALI INTERVENTI SI INTENDA ACCEDERE (O SI SIA ACCEDUTO) AD INCENTIVI ED AGEVOLAZIONI:
fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-ter D.Lgs. 192/2005);
dopo il giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. c) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

8) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA DOTATI DI CONTRATTI DI GESTIONE DI IMPIANTI TERMICI O DI CLIMATIZZAZIONE:
fino al giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA;
(art. 6, comma 3, in riferimento al comma 1-quater del D.Lgs. 192/2005);

9) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA O ADIBITI AD USO PUBBLICO DI SUPERFICIE SUPERIORE A METRI QUADRATI 1000:
a partire dal giorno 1 settembre 2007: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. b) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

10) Atti aventi ad oggetto: EDIFICI (VECCHI O NUOVI) DI PROPRIETA' PUBBLICA DOTATI DI CONTRATTI DI "SERVIZIO ENERGIA" DI IMPIANTI TERMICI O DI CLIMATIZZAZIONE (indipendentemente dalla loro ampiezza):
a partire dal giorno 1 gennaio 2008: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. d) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007);

11) Atti aventi ad oggetto: QUALUNQUE EDIFICIO (VECCHIO O NUOVO) O LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI DI QUALUNQUE SUPERFICIE UTILE A PARTIRE DAL GIORNO 1 LUGLIO 2009: OCCORRE ALLEGARE ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (art. 6.2, lett. e) in relazione all'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007).

Mentre, per effetto della disposizione di cui all'art. 6.2, lett. a) della D.G.R. 8/2007 perde di efficacia la previsione di cui all'art. 6, comma 1-bis, lett. b del D.Lgs. 192/2005 inerente l'obbligo di allegazione per le alienazioni a titolo oneroso di interi edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, a partire dal giorno 1 luglio 2008.

Milano, 12 settembre 2007