

2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE
6 febbraio 2012, n. 112.

D.Lgs. 192/2005 - Art. 6 “Certificazione energetica degli edifici”, commi 2-ter e 2-quater. Contratti e annunci commerciali di compravendita: informazioni e documentazione in materia di certificazione energetica.

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'assessore Silvano Rometti;

Preso atto:

- a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;
- b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal dirigente competente;
- c) della dichiarazione del dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale;
- d) del parere favorevole del direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e del visto prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

2) di stabilire che, con riferimento agli obblighi di informazione e documentazione sulla Certificazione energetica introdotti dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011, al fini dell'inserimento dell'apposita clausola informativa nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari, all'acquirente o al conduttore deve essere fornita un'adeguata informazione circa le caratteristiche energetiche dell'immobile ed i relativi costi di gestione. Nel caso di contratti di compravendita deve essere inoltre consegnata all'acquirente copia dell'attestato di certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 o in alternativa, nei casi ammessi al punto 9, *Allegato A* al D.M. 26 giugno 2009, copia dell'autodichiarazione ivi prevista. Nel caso di contratti di locazione, la documentazione circa la certificazione energetica deve essere fornita al conduttore solo nel caso in cui l'immobile ne sia già dotato;

3) di stabilire i seguenti criteri per l'applicazione di quanto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011, circa la dichiarazione delle caratteristiche energetiche degli edifici negli annunci commerciali di vendita:

a) nel caso di edifici o unità immobiliari esistenti, dovranno essere riportati negli annunci commerciali di vendita **l'indice di prestazione energetica globale (IPE)** - di cui all'*Allegato A* al D.M. 26 giugno 2009 - e **la relativa classe energetica** contenuti nell'attestato di certificazione energetica;

b) in alternativa a quanto previsto al punto a), nel caso in cui il proprietario abbia deciso, ove previsto, di avvalersi dell'autodichiarazione di cui al punto 9, *Allegato A* al D.M. 26 giugno 2009, gli annunci commerciali di vendita dell'edificio/unità immobiliare devono riportare la seguente dicitura: **“IPE in Classe G - costi di gestione energetica molto alti”**;

c) negli annunci commerciali di vendita di edifici o di unità immobiliari per i quali siano in corso i lavori di costruzione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, ampliamento, o siano in corso lavori che comunque modificano la prestazione energetica, dovrà essere indicato il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento (kWh/m²anno o kWh/m³anno), riportato nella più recente relazione ex art. 28 della L. 10/91 depositata presso il Comune di competenza. In tali annunci va riportata, accanto al valore del fabbisogno di energia primaria la seguente dicitura: **“valore di progetto”**;

d) nel caso di edifici o unità immobiliari sottoposti ad interventi edilizi non compresi tra quelli indicati al punto c) e che non comportano modifiche alla prestazione energetica, si applicano i criteri previsti ai punti a) e b);

4) di pubblicare il presente atto nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

La Presidente
MARINI

(su proposta dell'assessore Rometti)

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: **D.Lgs. 192/2005 - Art. 6 “Certificazione energetica degli edifici”, commi 2-ter e 2-quater. Contratti e annunci commerciali di compravendita: informazioni e documentazione in materia di certificazione energetica.**

Premesso che:

— il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia” ha stabilito i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici;

— il par. 9 dell'*allegato “A”* del D.M. 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” prevede che, per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq e ai soli fini di cui al comma 1bis, dell'articolo 6, del D.Lgs. n. 192/2005, “il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

○ l'edificio è di classe energetica G;

○ i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti”;

— l'art. 13 del D.Lgs. 28/2011, in recepimento della direttiva 2009/28/CE sulla promozione delle energie rinnovabili, ha aggiunto all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 i seguenti comma:

○ 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”;*

— l'obbligo di cui al comma 2 quater si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi alla radio o alla televisione, cartelli affissi per strada e nelle vetrine delle agenzie, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.) al fine di porre in vendita una o più unità immobiliari, o interi edifici, a prescindere dalla destinazione d'uso;

— l'art. 4, lettera c) del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 prevedeva che, con decreto del Presidente della Repubblica, dovevano essere definiti “i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione”;

— a tutt'oggi non sono stati ancora emanati i criteri, di cui all'art. 4 lett. C) del D.Lgs. n. 192/2005, per l'individuazione dei requisiti professionali e dei criteri di accreditamento dei soggetti cui affidare la certificazione energetica degli edifici;

— da molte parti sono state rivolte a questa Amministrazione richieste di chiarimenti circa le modalità per procedere all'inserimento delle informazioni relative alla prestazione energetica negli annunci commerciali di vendita di edifici o di unità immobiliari, così come previsto dal D.Lgs. 28/2011;

Considerato che:

— appare pertanto opportuno che, nelle more dell'emanazione di una disciplina regionale complessiva in materia di certificazione energetica, per la quale è necessario attendere il completamento della normativa nazionale prevista dal D.Lgs. 192/2005, l'Amministrazione regionale provveda ad adottare un atto di indirizzo regionale che chiarisca, anche ai fini di una uniforme applicazione del-

la norma, gli obblighi di documentazione e informazione sulla certificazione energetica nei contratti e negli annunci commerciali di compravendita degli edifici;

— in un'ottica di semplificazione, la normativa di cui al par. 9 dell'allegato “A” del D.M. 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici” consente, a fronte dell'autodichiarazione di classe energetica “G”, di non procedere alla elaborazione dei calcoli per la determinazione della prestazione energetica dell'edificio, incluso l'indice di prestazione energetica;

— pertanto, nel caso delle autodichiarazioni di cui al punto precedente, appare opportuno prevedere anche una semplificazione nelle modalità di indicazione delle caratteristiche energetiche del fabbricato associate agli atti di compravendita o agli annunci commerciali di vendita ai sensi del D.Lgs. 28/2011, evitando la necessità di effettuare il calcolo dell'indice di prestazione energetica;

Tutto ciò premesso e considerato si propone alla Giunta regionale quanto segue:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)
