



Ufficio: Via Fistomba 8/II Cap. 35131 PADOVA

Magazzino: Via Lisbona 8/A Cap. 35127 Z.I. PADOVA

P. Iva. e C.F. 02933440790

Iscrizione REA VV- 16381

Tel. 049/8070190 Fax 049/7803929 Cell. 328/8455179 mail: info@tecnoacustik.it sito web www.tecnoacustik.it

Attestato di certificazione energetica obbligatorio per tutte le vendite!

(In attesa delle linee guida nazionali molti i dubbi sui criteri di applicazione della misura)

Dal **1° luglio** scatta l'obbligo di «dotare» dell'**attestato di certificazione energetica** tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso, come previsto dall'articolo 6, comma 1-bis, lettera c) del DLgs 192/2005.

La misura riguarderà circa 600mila compravendite, se si considera che nel secondo trimestre del 2009 si stimano circa 730mila transazioni immobiliari. Ad essere interessate saranno anche permutate immobiliari, transazioni, cessioni o conferimenti di immobili nei patrimoni sociali.

Per alcuni edifici non è necessario redigere il documento come: gli edifici inagibili, gli edifici che ugualmente non comportano un consumo energetico (portici, legnaie, ecc.), gli edifici privi di qualsiasi impianto (per i quali non si può in alcun modo calcolare la prestazione energetica), i fabbricati isolati, con una superficie utile totale inferiore a 5 metri quadrati.

Molti i dubbi operativi su questa misura. Il DLgs 112/2008, abrogando i commi 3 e 4 dell'articolo 6 del DLgs 192/2005, ha eliminato la sanzione della nullità del contratto di compravendita per chi non avesse allegato la certificazione al rogito. L'obbligo di dotare l'immobile di una certificazione è comunque previsto dalla normativa nazionale vigente. Pertanto, la violazione dell'obbligo di consegnare la certificazione, anche se non può invalidare l'atto di trasferimento, può essere fonte di **responsabilità civile del venditore verso l'acquirente**, quanto meno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento. Trattandosi di un obbligo previsto da una disposizione legislativa, l'acquirente ha il diritto di sapere che non è stato rispettato e conseguentemente agire in sede di trattativa sul prezzo.

Per quanto concerne le modalità per il rilascio dell'attestato di qualificazione energetica, **in assenza delle linee guida nazionali** e dei decreti che dovrebbero individuare gli esperti e gli organismi cui affidare le verifiche, trovano applicazione le disposizioni regionali in materia.

Fino al 30 giugno, l'obbligo di consegnare all'acquirente l'attestato di certificazione energetica è previsto per gli edifici di nuova costruzione, ossia quelli per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la Dia dopo l'8 ottobre 2005; gli edifici radicalmente ristrutturati; gli edifici sui quali dopo il 1° gennaio 2007 sono stati compiuti interventi agevolati per il risparmio energetico; gli edifici pubblici per i quali dopo il 1° luglio 2007 sono stati effettuati interventi di sostituzione degli impianti.