



Bologna, 21 gennaio 2009

A tutti i Notai del Distretto

Ai Consigli Notarili
dell'Emilia Romagna

Prot. n. 75/2009

Oggetto: Certificazione Energetica Emilia Romagna

Cari Colleghi,

facendo seguito alla precedente lettera in data 11 settembre 2008, prot. n. 938/2008, le cui indicazioni qui si confermano, si trasmette in allegato lo schema, già unito a detta precedente lettera, aggiornato al termine del periodo transitorio previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 1754 del 28/10/2008 durante il quale l'attestato di Qualificazione Energetica ha mantenuto la medesima efficacia dell'attestato di Certificazione Energetica.

Detta fase transitoria è terminata il 31 dicembre 2008.

Allego anche un precedente contributo in materia elaborato da Alberto Valeriani che ringraziamo.

Un abbraccio,

Maria Luisa Cenni

**LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
NELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA
(DAL GIORNO 1 GENNAIO 2009)**

Questo brevissimo contributo costituisce un aggiornamento di quello già inviato dopo l'entrata in vigore dell'art. 35 comma 2 bis del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133 (22 agosto 2008) ed ha il mero scopo di riassumere il quadro normativo, i riferimenti temporali e gli obblighi discendenti dalla normativa vigente, integrando lo schema con il tipo di "attestato" del quale occorre dotare gli edifici dal giorno **1 gennaio 2009, cioè al termine della fase transitoria prevista dalla Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 1754 in data 28 ottobre 2008.**

QUADRO NORMATIVO

1) NORMATIVA STATALE

D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 modificato dal
D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311

In particolare i seguenti articoli:

- **ART. 6, Commi 1, 1 bis, 1 ter, 1 quater** (che prevedono gli obblighi di dotare gli edifici di attestato di certificazione - a tutt'oggi ancora qualificazione - energetica). **NORME IN VIGORE;**
- **ART. 6, Commi 3 et 4** (che prevedevano gli obblighi di allegazione). **NORME ABROGATE** dall'art. 35 comma 2 bis del D.L. n.112/2008 convertito con legge n. 133/2008;
- **ART. 8, Comma 2** (che prevede l'obbligo di consegnare al Comune, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, l'attestato di qualificazione energetica asseverato, prevedendo, in caso di violazione di tale obbligo, l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori). **NORMA IN VIGORE;**
- **ART. 15, Comma 7** (che prevede l'obbligo sanzionato del costruttore di consegnare al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica). **NORMA IN VIGORE,** ed applicabile anche agli immobili soggetti alla normativa regionale, nei soli casi di acquisto da costruttore e di nuova costruzione o di "ristrutturazione importante" quale definita all'art. 3, comma 2 lettera a) n.ri 1 e 2;
- **ART. 15, Commi 8 et 9** (che prevedevano la sanzione della nullità rispettivamente in caso di violazione dell'art. 6 comma 3 - obbligo di allegazione nel caso di trasferimento a titolo oneroso - e dell'art. 6 comma 4 - obbligo di mettere a disposizione del conduttore la certificazione energetica). **NORME ABROGATE** dall'art. 35 comma 2

bis del D.L. n.112/2008 convertito con legge n. 133/2008;

INOLTRE

riguardo al "**TIPO**" di "**ATTESTATO**" da predisporre e alla sua efficacia:

- **art. 11 comma 1-bis**, che prevede che fino all'entrata in vigore delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'art. 6, comma 9, l'attestato di CERTIFICAZIONE energetica E' SOSTITUITO A TUTTI GLI EFFETTI dall'attestato di QUALIFICAZIONE energetica;

- **art. 11 comma 1-ter**, che prevede come termine massimo di efficacia dell'attestato di QUALIFICAZIONE energetica, dodici mesi dall'entrata in vigore delle linee guida nazionali,

CONCLUSIONI: dobbiamo farne discendere che in base alla Normativa Nazionale, e per le ipotesi tuttora disciplinate UNICAMENTE dalla Normativa Nazionale, l'attestato efficace per tutti gli obblighi ed adempimenti di legge è, a tutt'oggi ancora, **L'ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA** che manterrà la sua efficacia per il suddetto termine di 12 (dodici) mesi, precisandosi che le Linee Guida nazionali, di cui all'art. 6, comma 9 della Normativa Nazionale, non sono ad oggi entrate in vigore.

In caso quindi di trasferimento a titolo oneroso di porzione di edificio sito nella nostra Regione, ma costruito in forza di titolo abilitativo edilizio richiesto **dal 9 ottobre 2005 al 30 giugno 2008**, l'unico documento "energetico" di cui deve essere dotato, ad oggi, l'immobile è **l'Attestato di Qualificazione Energetica**, redatto secondo le preesistenti disposizioni statali, Attestato che assolve una duplice funzione e precisamente:

- funzione di completamento della pratica urbanistica;
- funzione sostitutiva dell'Attestato di Certificazione Energetica, entro i suddetti limiti temporali.

L'Attestato di Qualificazione Energetica, in caso di acquisto da costruttore e nelle ipotesi di nuova costruzione e "ristrutturazione integrale", deve essere consegnato all'acquirente al momento della consegna dell'immobile, ma **non deve** essere allegato all'atto (vedi anche schemi seguenti).

2) NORMATIVA REGIONALE

Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna in data 4 marzo 2008 n. 156,

(recante approvazione Atto di Indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici) seguita da **Atto Giunta Regionale 16 novembre 2007 n. 1730** e da **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008**, in particolare i seguenti Punti (**TUTTI ATTUALMENTE IN VIGORE**):

- **PUNTI 5.1 et 5.2** che prevedono: "5.1 Gli interventi di cui al punto 3.1, lett. a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.
5.2 L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:
a) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
b) a decorrere dal 1° luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
c) a decorrere dal 1° luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data."

- **PUNTO 5.5** il quale prevede: "5.5 Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento in copia originale o in copia autenticata.";

- **PUNTO 3.1 LETTERA a)** il quale prevede: "3.1 Fatto salve le esclusioni di cui al punto 3.6, i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici di cui all'allegato 2 si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi con i limiti e le modalità specificati nello stesso allegato 2 e trovano:

a) una applicazione integrale nel caso di edifici di nuova costruzione ed impianti in essi installati, demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti, interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati,"

INOLTRE

riguardo al "TIPO" di "ATTESTATO" da predisporre e alla sua efficacia:

- **PUNTO 5.16** il quale prevede "Sino all'entrata in funzione del sistema regionale di accreditamento di cui al Punto 6 seguente, l'attestato di certificazione energetica è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica secondo le modalità di cui all'Allegato 5 o (omissis)";

- **DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1754** in data 28 ottobre 2008 recante "Disposizioni per la formazione del certificatore energetico in edilizia, in attuazione della

deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 156/08" (entrata in funzione del sistema regionale di accreditamento) che, fra l'altro, stabilisce **"b) di disporre, per le motivazioni esposte in narrativa, che fino al 31 dicembre 2008 l'attestato di certificazione energetica e l'attestato di qualificazione energetica abbiano la medesima efficacia ai fini del rispetto delle disposizioni di cui alla deliberazione dell'assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 in materia di certificazione energetica degli edifici;"**;

Quindi l'Attestato di cui devono essere dotati gli immobili a norma dei punti 5.1 e 5.2 (e che quindi costituisce il documento da allegare agli atti di trasferimento a titolo oneroso a norma del punto 5.5) è, dall'1 gennaio 2009, unicamente l'Attestato di Certificazione Energetica essendo funzionante il sistema regionale di accreditamento; l'ACE deve essere redatto da Tecnico debitamente accreditato e nel rispetto di quanto stabilito dall'Allegato 7 della Normativa Regionale (Delibera Assemblea Legislativa n. 156/2008).

RIFERIMENTI TEMPORALI ED OBBLIGHI RELATIVI: DISCIPLINA RECATA DALLA NORMATIVA STATALE

1) 8 OTTOBRE 2005 (qualora il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto dopo tale data - art. 2 comma 1, lettera b):

a) AMBITO APPLICATIVO: "edifici di nuova costruzione" ed edifici esistenti, nel caso di "ristrutturazione integrale" di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) del D. Lgs. n. 192/2005 modificato dal D. Lgs. n. 311/2006;

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE (ABROGATO)
- CONSEGNA (ex art. 15 comma 7 - IN VIGORE)
- PRESENTAZIONE AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI (ex art. 8 comma 2 - IN VIGORE);

2) già dall'1 LUGLIO 2007 (termine decorso e quindi ipotesi, sotto il profilo degli obblighi, ora teoricamente raggruppabile con il successivo punto 3, dal quale differisce solo per la fattispecie oggettiva regolata):

a) AMBITO APPLICATIVO: "edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile";

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE (ABROGATO);

3) dal 1 LUGLIO 2008:

a) AMBITO APPLICATIVO: "edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari.";

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE (ABROGATO);

3) dal 1 LUGLIO 2009:

a) AMBITO APPLICATIVO: "singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.";

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE (ABROGATO);

RIFERIMENTI TEMPORALI ED OBBLIGHI RELATIVI: DISCIPLINA RECATA DALLA NORMATIVA REGIONALE

1) dal 1 LUGLIO 2008 (entrata in vigore della normativa):

a) AMBITO APPLICATIVO:

- **porzioni di edifici di "nuova costruzione" ed "edifici esistenti"**, nel caso di "ristrutturazione integrale" di cui al Punto 3.1 lettera a) il cui titolo abilitativo edilizio sia stata richiesto da tale data.

Si precisa che in base all'**ALLEGATO 1) - DEFINIZIONI E TERMINI**, alla Deliberazione Assemblea Legislativa n. 156/2008, deve intendersi per "**edificio di nuova costruzione: edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del presente provvedimento,**" (cioè 1 luglio 2008)

- "**edifici** (ndr sia di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati che di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, esclusi comunque i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati - Punto 3.6 lettera c) nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unita' immobiliari.";

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE: SI - prevista dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale;

- CONSEGNA: comunque prevista dalla Normativa Statale, solo in caso di acquisto da costruttore e nelle ipotesi di nuova costruzione e di "ristrutturazione integrale";

2) dal 1 LUGLIO 2009:

a) AMBITO APPLICATIVO: "singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.";

b) OBBLIGHI:

- ALLEGAZIONE: (SI - prevista dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale);

- CONSEGNA: solo nelle ipotesi di cui sopra;

**QUADRO DI SINTESI DEGLI OBBLIGHI RELATIVI ALLA
CERTIFICAZIONE ENERGETICA
ANCORA VIGENTI IN BASE
ALLA NORMATIVA STATALE O**

ALLA NORMATIVA REGIONALE

PRIMA IPOTESI

1) "edifici di NUOVA COSTRUZIONE" ed edifici esistenti, nel caso di "RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE" qualora il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto dal giorno 9 OTTOBRE 2005 al 30 GIUGNO 2008:

a) OBBLIGHI E TIPO DI ATTESTATO: A.Q.E. o A.C.E.

a.1) OBBLIGO DI ALLEGAZIONE: ABROGATO (avuto riguardo a tale lasso temporale era previsto solo dall'art. 6 comma 3 della normativa statale), con le seguenti distinzioni:

- trattandosi di alienazione di singole unita' immobiliari di tali edifici, che intervenga entro il **30 giugno 2009**, deve intendersi abrogato l'obbligo di allegazione (previsto per tale ipotesi dalla sola normativa statale) e quanto al "documento" deve ritenersi che conservi efficacia l'attestato di **QUALIFICAZIONE** energetica, del quale e' stato dotato l'edificio al termine della costruzione (ex art. 6, comma 1 Normativa Statale). In via di estrema semplificazione puo' infatti dirsi che tale ipotesi rientri, fino al detto termine del 30 giugno 2009, nella sola disciplina della Normativa Statale;

- trattandosi di alienazione di singole unita' immobiliari di tali edifici, che intervenga **dal giorno 1 luglio 2009**, **vige l'obbligo di ALLEGAZIONE** di cui al soprariportati Punti 5.2 b) e 5.5 della Normativa Regionale, e quanto al "documento", in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008**, **dal giorno 1 gennaio 2009** dovra' allegarsi l'attestato di **CERTIFICAZIONE** energetica. In via di estrema semplificazione puo' dirsi infatti che tale ipotesi rientra nella normativa Regionale non perche' porzione di "edificio nuovo" (punto 5.1) ma in virtu' del sopraggiungere del termine che prevede l'obbligatorieta' della certificazione energetica nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unita' immobiliari, in genere (citato punto 5.2 b) della Normativa Regionale);

2) trattandosi di alienazione di intero edificio esiste comunque dal giorno **1 luglio 2008** l'obbligo di allegazione di cui al **punto 5.2 a) della Normativa Regionale** e quanto al "documento", in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008**, **dal giorno 1 gennaio 2009** dovra' allegarsi l'attestato di **CERTIFICAZIONE** energetica;

a.2) OBBLIGO DI CONSEGNA ALL'ACQUIRENTE (VIGENTE, ex art. 15 comma 7 della Normativa Statale), con la precisazione che, quanto al documento da consegnare varranno le medesime distinzioni operate al precedente punto a.1), quindi:

- trattandosi di alienazione di singole unita' immobiliari degli edifici di cui al superiore punto 1), che intervenga entro il **30 giugno 2009**, quanto al "documento" deve ritenersi che conservi efficacia l'attestato di **QUALIFICAZIONE** energetica, del quale e' stato dotato l'edificio al termine della costruzione (ex art. 6, comma 1 Normativa Statale) e che, quindi, l'obbligo di consegna debba riferirsi a tale

attestato;

- trattandosi di alienazione di singole unita' Immobiliari degli edifici medesimi, che intervenga **dal giorno 1 luglio 2009, vige comunque l'obbligo di ALLEGAZIONE** discendente dai Punti 5.2 b) e 5.5 della Normativa Regionale, come sopra detto, e comunque, da tale data, in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008, unico documento efficace per le ipotesi disciplinate dalla Normativa Regionale e' l'attestato di CERTIFICAZIONE** energetica;

- trattandosi di alienazione di intero edificio esiste comunque dal giorno **1 luglio 2008** l'obbligo di allegazione di cui al **punto 5.2 a) della Normativa Regionale** e comunque, da tale data, in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 In data 28 ottobre 2008, unico documento efficace per le ipotesi disciplinate dalla Normativa Regionale e' l'attestato di CERTIFICAZIONE** energetica;

a.3) PRESENTAZIONE AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI: VIGENTE ex art. 8 comma 2 della Normativa Statale nonche' ai sensi dell'Allegato 5, in particolare Punto 6 - compiti del direttore lavori - lettera a), quanto al tipo di documento, anche in base alla Normativa Regionale, deve essere redatto **l'attestato di QUALIFICAZIONE** energetica;

SECONDA IPOTESI

1) "edifici di NUOVA COSTRUZIONE" ed edifici esistenti, nel caso di "RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE" qualora il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto **dal 1 LUGLIO 2008**:

a) OBBLIGHI E TIPO DI ATTESTATO: A.Q.E. o A.C.E.

- **OBBLIGO DI ALLEGAZIONE: VIGENTE** - prevista dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale;

- **CONSEGNA: VIGENTE**, comunque ex art. 15 comma 7 della Normativa Statale (sempre nelle ipotesi piu' volte indicate);

- **TIPO DI ATTESTATO**

- nella ipotesi in esame, soggetta alla disciplina della Normativa Regionale, in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008, unico documento efficace al fine per adempiere ai suddetto obblighi di allegazione e consegna, dal giorno 1 gennaio 2009, e' l'attestato di CERTIFICAZIONE** energetica;

b) PRESENTAZIONE AL COMUNE CONTESTUALMENTE ALLA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI: VIGENTE, ai sensi del Punto 4.7, nonche' dei Punti 4.6' e 4.2 ed ai sensi dell'Allegato 5' della Normativa Regionale;

- **TIPO DI ATTESTATO**

- ai fini della presentazione contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, anche in base alla Normativa Regionale, deve essere redatto,

ai sensi delle citate norme, **l'attestato di QUALIFICAZIONE energetica;**

TERZA IPOTESI

1) COMUNQUE DAL 1 LUGLIO 2008 (data di entrata in vigore della normativa regionale) per gli "edifici (ndr sia di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati che di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, esclusi comunque i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati - Punto 3.6 lettera c) nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unita' immobiliari.";

a) OBBLIGHI E TIPO DI ATTESTATO: A.Q.E. o A.C.E.

- **OBBLIGO DI ALLEGAZIONE: VIGENTE**, in quanto prevista dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale in relazione al Punto 5.2 lettera a) della Normativa Regionale stessa;

- **TIPO DI ATTESTATO**

- nella ipotesi in esame, soggetta alla disciplina della Normativa Regionale, in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008, unico documento efficace, dal giorno 1 gennaio 2009, e'** l'attestato di **CERTIFICAZIONE energetica;**

- **OBBLIGO DI CONSEGNA: VIGENTE**, comunque ex art. 15 comma 7 della normativa statale, in caso di vendita da costruttore di edificio di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale.

QUARTA IPOTESI

1) DAL 1 LUGLIO 2009 per le "singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso."

a) OBBLIGHI E TIPO DI ATTESTATO: A.Q.E. o A.C.E.

- **OBBLIGO DI ALLEGAZIONE: VIGENTE**, in quanto prevista dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale in relazione al Punto 5.2 lettera b) della Normativa Regionale stessa;

- **TIPO DI ATTESTATO**

- nella ipotesi in esame, soggetta alla disciplina della Normativa Regionale, in conformita' alla citata **Delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008, unico documento efficace, dal giorno 1 gennaio 2009, e'** l'attestato di **CERTIFICAZIONE energetica;**

- **OBBLIGO DI CONSEGNA: VIGENTE**, comunque ex art. 15 comma 7 della normativa statale, in caso di vendita da costruttore di edificio di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione integrale.

QUANTO ALL'ALLEGAZIONE

RESTA PERTANTO, anche a seguito dell'abrogazione dell'art. 6,

Commi 3 et 4 del D. Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D. Lgs. n. 311/2006, **L'OBBLIGO** imposto dal soprariportato Punto 5.5 della Normativa Regionale NEI SEGUENTI CASI:

1) "edifici di **NUOVA COSTRUZIONE**" ed edifici esistenti, nel caso di "RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE" qualora il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto dal 1 LUGLIO 2008;

2) **COMUNQUE DAL 1 LUGLIO 2008** (data di entrata in vigore della normativa regionale) per gli "edifici (ndr sia di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati che di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, esclusi comunque i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati - Punto 3.6 lettera c) nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unita' immobiliari.";

3) **DAL 1 LUGLIO 2009** per le "singole unita' immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.".

QUANTO AL TIPO DI ATTESTATO EFFICACE DAL 1 GENNAIO 2009

1) per tutte le suddette ipotesi comunque regolate dalla legge regionale unico documento efficace ai fini del rispetto degli obblighi di allegazione e di consegna all'acquirente e' **L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**;

2) per l'ipotesi di alienazione, **entro il 30 giugno 2009**, di singole unita' immobiliari di "edifici di **NUOVA COSTRUZIONE**" o oggetto di "RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE", qualora il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto dal giorno 8 OTTOBRE 2005 AL 30 GIUGNO 2008 resta efficace l'attestato di **QUALIFICAZIONE** energetica, ai sensi della normativa Nazionale trattandosi di fattispecie disciplinata, fino al detto termine del 30 giugno 2009, dalla sola normativa Nazionale.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La normativa statale si applica:

a) agli immobili, il cui permesso di costruire sia stato richiesto dal 9 ottobre 2005 ovvero per i quali sussistano le altre condizioni richieste dalla norma statale, siti nei territori delle Regioni che non hanno dato autonoma esecuzione alla Direttiva CE, e quindi in tutte le Regioni italiane, tranne Emilia Romagna, Lombardia, Liguria e Valle d'Aosta (la normativa del Piemonte, benchè esistente, non risulta applicabile); particolari disposizioni sono previste per le Province Autonome di Trento e Bolzano;

b) agli immobili siti nelle quattro regioni di cui sopra che non rientrino nelle previsioni applicative delle rispettive norme regionali e quindi, con riferimento alla nostra regione, alle porzioni di edificio il cui permesso di costruire sia stato

richiesto dal 9 ottobre 2006 al 30 giugno 2008 (con esclusione degli interi edifici).

La normativa della regione Emilia Romagna si applica:

- agli interi edifici siti nel territorio regionale, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione;
- alle porzioni di edificio site nel territorio regionale, il cui permesso di costruire sia stato richiesto a partire dall'1 luglio 2008;
- alle porzioni di edificio site nel territorio regionale che sia stato demolito e ricostruito in forza di permesso di costruire richiesto a partire dall'1 luglio 2008;
- alle porzioni di edificio site nel territorio regionale che sia stato oggetto di ristrutturazione integrale nell'ipotesi in cui l'edificio esistente avesse superficie utile superiore a mille metri quadrati.

In caso quindi di trasferimento a titolo oneroso di un immobile sito in Emilia Romagna e che rientri nell'ambito applicativo della normativa energetica della nostra regione:

a) ove trattasi di intero edificio già esistente l'immobile deve essere dotato di Attestato di Certificazione Energetica;

b) ove trattasi di intero edificio ovvero di porzione di edificio di nuova costruzione (come sopra definito dalla legge regionale), ovvero di porzione di edificio demolito e ricostruito in forza di permesso di costruire richiesto dall'1 luglio 2008, ovvero di porzione di edificio esistente di superficie utile superiore a mille metri quadrati che sia stato oggetto di ristrutturazione integrale, tutto in forza di permesso di costruire richiesto dall'1 luglio 2008 in avanti, l'immobile deve essere dotato sia di Attestato di Certificazione Energetica sia di Attestato di Qualificazione Energetica (quest'ultimo necessario per il completamento della pratica urbanistica).

L'Attestato di Certificazione Energetica in entrambi i casi sub a) e sub b) deve essere allegato all'atto (in base alla sopracitata norma regionale).

L'Attestato di Certificazione Energetica, nei soli casi di acquisto da costruttore e di immobile di nuova costruzione ovvero oggetto di "ristrutturazione integrale" a norma della legge statale e precisamente art. 3 comma 2 lettera a) n.ri 1 e 2 (ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a mille metri quadrati; demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a mille metri quadrati) deve essere consegnato all'acquirente.

La scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 L.R. n. 31/2002 deve essere integrata con l'Attestato di Qualificazione Energetica (punto 4.6, nonché punti 4.7 e 4.2) redatto secondo le disposizioni dell'Allegato 5, ove stabilito che la dichiarazione di "fine lavori" è inefficace se non è accompagnata da tale documento."

Giova precisare che la normativa della Regione Emilia Romagna, pur non prevedendo sanzioni:

- contiene una norma (il punto 5.5, soprariportato) che prevede un espresso obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica per le suddette ipotesi;
- a tale norma, aderendo ad una interpretazione prudentiale e riservandoci ulteriori approfondimenti, deve essere riconosciuta, anche alla luce della "clausola di cedevolezza" prevista dall'art. 17 della Normativa Statale, forza di legge (anche se la Fonte Normativa, consistente in una "Deliberazione dell'Assemblea Legislativa" e non in una "legge Regionale" ha sollevato alcune perplessita').

Pertanto si rinnova l'indicazione gla' contenuta nella precedente comunicazione in argomento secondo cui da quanto esposto deve farsi discendere la necessita' di non violare l'obbligo di allegazione previsto dalla Normativa Regionale e (sia in questo ambito normativo cosi' come nella Legislazione Nazionale e Comunitaria) anche allo scopo, codificato, di fornire agli acquirenti (e conduttori) un idoneo "strumento Informativo".

Maria Luisa Cenni