

Se avete delle domande da sottoporre alla redazione di Architettando basta scrivere una mail ad architettando@hm52.it: risponderemo via mail o in uno dei prossimi numeri della rivista!

Pubblichiamo in questo numero la seconda parte dell'estratto della Guida all'acquisto certificato degli immobili, guida redatta dal Consiglio Nazionale del Notariato e da Adiconsum, Adoc, Altroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore,

Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino e dall'Unione Nazionale Consumatori. Due dei prossimi numeri saranno invece occasione di pubblicazione della

guida che tutela nella compravendita di un immobile da costruire. Vi ricordiamo infine che potete scaricare gli articoli precedenti collegandovi al sito internet www.hm52.it e cliccando sul menù Architettando.

ACQUISTO CERTIFICATO DEGLI IMMOBILI - parte 2 -

Il preliminare

L'esigenza di regolamentare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza ricorre sia per la stipula del contratto definitivo sia per il preliminare. Conoscere infatti lo status degli impianti solo al momento del rogito potrebbe risultare "troppo tardi" ed essere fonte di tensioni e contrasti tra le parti perché verrebbe introdotto proprio nel momento finale dell'intera vicenda contrattuale un elemento rilevante, non preso in considerazione in occasione della sottoscrizione del contratto preliminare. Ciò potrebbe ovviamente comportare grossi problemi nel caso in cui gli impianti non fossero conformi (o comunque privi delle dichiarazioni di conformità). La stipula di un preliminare completo, tale da disciplinare tutti gli aspetti controversi che si possono presentare in un trasferimento immobiliare, tra i quali quelli relativi alla conformità degli impianti, è condizione essenziale per garantire il buon fine dell'intera vicenda contrattuale.

La locazione

Il contratto di locazione, pur avendo gli effetti della compravendita, comporta tuttavia il subentro di un soggetto a un altro nella detenzione di un bene (e quindi nell'utilizzo degli impianti). Appare quindi opportuna, anche nel caso della locazione, la regolamentazione della conformità degli impianti alle norme di sicurezza. Si rammenta, inoltre, che anche il locatore deve garantire che l'immobile locato sia privo di vizi, è tenuto a risarcire i danni derivanti dagli eventuali vizi esistenti e può essere esonerato da responsabilità per i vizi esistenti (se non taciuti in malafede e se non siano tali da rendere impossibile il godimento della cosa). Particolare tutela, inoltre, è riconosciuta al conduttore nel caso di vizi che espongono a serio pericolo la salute sua o dei suoi familiari o dipendenti, come potrebbe avvenire nel caso di impianti non conformi.

Le parti condominiali

Le dichiarazioni di conformità devono riguardare anche le parti condominiali. La normativa infatti si riferisce agli "impianti posti al servizio degli edifici collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze". Nel caso di edifici condominiali infatti alcuni degli impianti espressamente elencati nella normativa rientrano proprio tra le parti comuni (si pensi ad esempio all'ascensore o all'impianto di antenne centralizzato). Da ricordare che la normativa riguarda anche gli impianti esterni se sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici (si pensi agli impianti di illuminazione di giardini o cortili condominiali). Nel caso di stipula di un atto di compravendita può essere evitata la consegna della documentazione relativa agli impianti condominiali (ad esempio il libretto di manutenzione dell'ascensore) se essa sia conservata dall'Amministratore di Condominio (e quindi a disposizione di ciascun condomino).

L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi

L'attuale normativa non prevede alcun limite alla trasferibilità di edifici con impianti non conformi. Gli impianti esistenti, peraltro, dovrebbero essere tutti a norma, anche se diverse erano le prescrizioni da osservare a seconda che si trattasse di impianti realizzati prima o dopo il 13 marzo 1990 (data di entrata in vigore della legge 46/1990); infatti:

- per gli impianti realizzati prima del 13 marzo 1990 non vi era l'obbligo di totale rifacimento dell'impianto ma più semplicemente l'obbligo di adottare alcuni accorgimenti minimi di sicurezza: ad esempio per gli impianti elettrici venivano richiesti la messa a terra e l'installazione del "salvavita"; questi impianti dovevano essere adeguati entro tre anni dall'entrata in vigore della l. 46/1990 (termine prorogato al 31.12.1998);
- gli impianti successivi al 13 marzo 1990 dovevano (anche dopo l'entrata in vigore del DM 37/2008 che ha sostituito la legge 46/1990) essere integralmente realizzati secondo le norme UNI e CEI in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori. Le stesse norme dovranno, inoltre, essere applicate anche per gli impianti da realizzare in futuro.

Si può tuttavia far derivare dal sistema normativo vigente un principio: per l'utilizzo di un impianto esso deve essere conforme alle norme di sicurezza vigenti all'epoca di realizzazione o adeguamento (o ai criteri minimi posti per gli impianti ante 13 marzo 1990). Si pensi, tra le altre, alla disposizione 25 che subordina il rilascio del certificato di agibilità alla acquisizione delle dichiarazioni di conformità: in pratica tale disposizione conferma che un fabbricato non può essere considerato agibile (e quindi essere utilizzato per gli usi cui è destinato) se gli impianti non sono certificati conformi alle norme di sicurezza. È consigliabile che nel regolamentare i rapporti tra le parti si abbia cura, nel caso di trasferimento di immobili con impianti non conformi, di disciplinare l'obbligo di procedere alla messa a norma degli impianti prima di un loro utilizzo, prevedendo espressamente se tale obbligo:

- resterà a carico del venditore, prevedendo in tal caso, i tempi per il completamento dei lavori e le necessarie garanzie;
 - verrà assunto dall'acquirente, che dichiarerà la sua consapevolezza sui rischi derivanti dal mancato adempimento di tale obbligo e dall'utilizzo di un immobile con impianti non a norma.
- Tale regolamentazione appare particolarmente importante soprattutto nella fase di contrattazione preliminare. Per concludere, la non conformità degli impianti, oltre a non consentire il rilascio del certificato di agibilità, potrebbe mettere a repentaglio la sicurezza personale dell'acquirente e/o dei suoi familiari, potrebbe essere causa di incidenti tali da determinare responsabilità civili e/o penali dell'acquirente, potrebbe rendere difficile la successiva rivendita dell'immobile con impianti non conformi, potrebbe creare possibili difficoltà all'acquirente nell'ottenere finanziamenti dal sistema bancario (per la difficoltà di avere copertura assicurativa per il caso di incendio di immobili con impianti non conformi).

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

Normativa, scopi e funzioni

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 con il quale è stata data attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, il tutto al fine di allineare la legislazione italiana alla normativa europea in materia di efficienza energetica e di contenimento dei consumi. La disciplina, è stata in seguito modificata dal decreto

legislativo 29 dicembre 2006 n. 311. Successivamente con il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 sono state approvate le Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica. In relazione alla disciplina in tema di certificazione energetica va rilevato che "...le disposizioni del d.lgs 192/2005 suddetto e dei decreti ministeriali applicativi, si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto a emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma". Pertanto:

- la disciplina dettata dal d.lgs 192/2005 e dai successivi provvedimenti di modifica e integrazione trova integrale applicazione in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative in materia;
- nelle Regioni e/o Province autonome che invece hanno legiferato in materia, si dovrà tener conto delle specifiche normative adottate, da coordinare ed eventualmente integrare con la disciplina nazionale. Il Veneto non ha legiferato in materia.

Diventa quindi essenziale verificare se la Regione e/o Provincia autonoma, ove è situato l'immobile da trasferire abbia o meno legiferato in materia. In presenza di una legge Regionale o Provinciale troverà applicazione la specifica disciplina adottata a livello locale e solo per le parti non espressamente disciplinate troverà applicazione la disciplina nazionale dettata dal d.lgs 192/2005 e successivi provvedimenti modificativi e integrativi. Questa Guida tratta della sola normativa nazionale sull'efficienza energetica che è anche la normativa che si applica in Veneto, in quanto la nostra regione non ha ancora legiferato specificatamente in materia. La legge prevede due diversi attestati sulla certificazione energetica:

- l'attestato di qualificazione energetica chiamato a svolgere il ruolo di strumento di controllo ex post del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni volte a migliorarne le prestazioni energetiche;
- l'attestato di certificazione energetica, chiamato a svolgere il ruolo di strumento di informazione del proprietario e/o dell'acquirente circa la prestazione energetica e il grado di efficienza energetica degli edifici. Oltre a fornire all'utente gli elementi necessari per "valutare la convenienza economica a realizzare interventi di riqualificazione energetica", l'attestato di certificazione energetica deve inoltre consentire "ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio" e quindi di poter scegliere l'edificio da acquistare o da locare in base alla prestazione energetica.

L'attestato di certificazione energetica - che ha validità temporale massima di 10 anni - si differenzia dall'attestato di qualificazione energetica proprio per la necessità, prevista solo per il primo, dell'attribuzione della classe di efficienza energetica.

I due attestati si distinguono, inoltre, anche per quanto riguarda le caratteristiche del certificatore: mentre l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto e validato da un tecnico abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio non necessariamente estraneo alla proprietà e quindi non

necessariamente terzo; l'attestato di certificazione energetica dovrà, invece, essere rilasciato da esperti o organismi terzi, dei quali dovranno essere garantite la qualificazione e l'indipendenza. I due attestati sono, pertanto, chiamati a svolgere ruoli e funzioni ben distinte e non sono tra loro "fungibili". Per il perseguimento degli scopi che la normativa attribuisce alla certificazione energetica, tutti gli edifici che comportino un consumo energetico (esclusi, pertanto, gli edifici il cui consumo energetico sia inesistente o del tutto irrilevante) debbono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica. Diversi sono però i presupposti per l'obbligo di dotazione.

Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento

Alcuni edifici devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere dalla vendita, in particolare:

- a) i "nuovi edifici": ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento);
- b) gli edifici radicalmente ristrutturati: ossia gli edifici di superficie utile superiore a 1000 mq che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione radicale in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005; per ristrutturazione radicale ai fini della disciplina in tema di certificazione energetica si intendono: a) la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq; b) la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq; c) gli edifici "agevolati": ossia gli edifici sui quali siano stati eseguiti, successivamente al 1 gennaio 2007, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intenda accedere agli incentivi e alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti;
- d) gli edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali dopo il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione.

Tutti questi edifici, pertanto, dovrebbero essere già dotati della certificazione energetica nel momento in cui il proprietario procede al loro trasferimento a titolo oneroso.

Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento

Devono invece essere dotati della certificazione energetica in occasione di un trasferimento a titolo oneroso (e per cui il trasferimento costituisce il presupposto stesso dell'obbligo di dotazione) i fabbricati preesistenti (costruiti in base a titolo edilizio richiesto anteriormente all'8 ottobre 2005) ossia tutti gli edifici che comportino un consumo energetico e che non siano riconducibili a quelli di cui al precedente paragrafo. Questi fabbricati devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica in occasione di un atto di trasferimento a titolo oneroso (ad esempio la compravendita, la permuta, la dazione in luogo del pagamento, il conferimento in società, altro) e ciò: - nel caso di trasferimento della piena o della nuda proprietà

sia di trasferimento di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso abitazione); - nel caso di costituzione ovvero nel caso di rinuncia (ovviamente a titolo oneroso) di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione); - nel caso di cessione dell'intera proprietà ovvero nel caso di cessione di una quota di comproprietà. Non c'è invece obbligo di dotazione nel caso in cui il fabbricato preesistente sia oggetto di atti traslativi a titolo gratuito (ad esempio donazione, patto di famiglia, altro) o comunque non a titolo oneroso (ad esempio il trust) oppure in caso di atti senza effetti traslativi (ad esempio la locazione, il comodato, la divisione, altro).

Il contratto preliminare, in quanto atto di natura obbligatoria privo di effetti traslativi, dovrebbe rimanere escluso dall'ambito di applicazione della normativa di cui trattasi. Tuttavia se si vuole garantire all'acquirente una completa informazione sullo status energetico dell'edificio è necessario che il potenziale acquirente sia a conoscenza dei consumi e dell'efficienza energetica dell'immobile già al momento della stipula del preliminare. Per un appartamento di 120 mq la differenza tra la classe energetica G (bassa qualità) e B (buona qualità) può comportare una differenza nella spesa per il riscaldamento di quasi 2000 euro l'anno. Si ribadisce che essere in possesso di queste informazioni solo al momento del definitivo potrebbe impedire al promissario acquirente di orientare le sue scelte su altri immobili.

La consegna o disponibilità della certificazione energetica

Laddove vi sia l'obbligo di dotazione della certificazione energetica il venditore avrà l'obbligo di consegnare all'acquirente - o comunque di mettere a disposizione - la certificazione, affinché possa conoscere la classe energetica dell'immobile da trasferire e quindi della sua prestazione energetica.

Ambito di applicazione ed esclusioni dall'obbligo di dotazione

L'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica prescinde dall'esistenza nell'edificio da certificare di impianti vdi riscaldamento, di produzione di acqua calda o di raffrescamento.

La presenza di un impianto di climatizzazione o di produzione di acqua calda non è quindi condizione imprescindibile per il sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica. Esistono infatti specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria.

È stato precisato che restano esclusi dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, altro (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico). È stata, inoltre, prevista una sorta di "semplificazione", consistente in un'autodichiarazione, per evitare costi al venditore nel caso di immobili molto datati costruiti quando non ci si poneva il problema dell'efficienza energetica e che quindi, molto presumibilmente, risultano essere di scadente qualità energetica. Si è quindi ritenuto di dover concedere al proprietario la possibilità di rilasciare, in

sostituzione della certificazione, un'apposita dichiarazione attestante che l'immobile appartiene alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (la classe "G") e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Esistono tuttavia alcune condizioni per avvalersi della autodichiarazione: a) deve necessariamente trattarsi di fabbricati preesistenti, ossia di fabbricati costruiti o radicalmente ristrutturati in base a titolo edilizio richiesto prima dell'8 ottobre 2005; b) deve trattarsi di edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq. Verificandosi queste condizioni il proprietario dell'edificio può dichiarare che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Entro quindici giorni dalla data di rilascio della dichiarazione, il proprietario ne deve trasmettere copia al competente ufficio della Regione o della Provincia autonoma competente per territorio.

Altre esclusioni dall'obbligo di dotazione riguardano: a) per espressa previsione di legge: - i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq; - i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; b) per interpretazione della normativa vigente: - gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportino un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie);

- gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti);
- i fabbricati "al grezzo": si ritiene che l'obbligo di dotazione riguardi solamente edifici già ultimati in tutte le parti edilizie essenziali, completi di impianti e di tutte le finiture (ad esempio i serramenti) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

↳ La presente guida può essere consultata in modo completo scaricando la versione integrale dal sito del Consiglio Nazionale del Notariato - www.notariato.it

