



**Il Dirigente**

Milano, 21/12/2011

Prot. Nr. T1.2011.0026665  
nota via e-mail

Ai Signori Sindaci  
dei Comuni della Lombardia

**Oggetto:** aggiornamento precisazioni in merito all'applicazione della dgr n. IX/2555 del 24.11.2011 in materia di certificazione energetica degli edifici oggetto di annunci commerciali per la loro vendita o locazione - applicazione sanzioni di competenza comunale.

A seguito delle numerose richieste di chiarimento intervenute, si ritiene necessario aggiornare la comunicazione regionale del 13.12.2011, prot. 25944, rivolta ai Comuni, specificando ulteriormente indicazioni già fornite e fornendo nuove precisazioni. Pertanto, la presente nota sostituisce quella sopra citata.

La deliberazione della Giunta regionale n. IX/2555 del 24.11.2011 approva le disposizioni per rendere operativo l'obbligo (previsto dall'art.9 della l.r. 24/2006, come modificato dalla l.r. 3/2011) di dichiarare la classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi alla climatizzazione invernale o al riscaldamento della singola unità immobiliare o dell'intero edificio in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o locazione.

La violazione al suddetto obbligo è disciplinata dall'art.27, comma 1 quater, della l.r. 24/2006 e s.m.i. e prevede una sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 euro. L'accertamento e la contestazione della violazione, nonché l'irrogazione e l'introito della relativa sanzione competono al Comune in cui è situato l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di violazione.

Come previsto dal punto 5 della dgr IX/2555, l'Organismo Regionale di Accreditamento, identificato con dgr VIII/5018 e s.m.i. nella società regionale Cestec Spa, è tenuto a verificare periodicamente il rispetto degli obblighi di cui ai punti da 1 a 3 e le conseguenti misure adottate dai comuni competenti.

Le risultanze di tale verifica devono essere trasmesse alla Regione Lombardia con periodicità annuale.

Pertanto, si raccomanda ai Comuni di provvedere ad individuare, all'interno dei propri uffici, i soggetti a cui attribuire le competenze relative al ricevimento delle comunicazioni di cui al

successivo punto 3, alla vigilanza e all'emissione dei provvedimenti previsti in materia di illeciti amministrativi dalla l. 689/91 e dalla l.r. 90/83.

Al fine di assicurare una puntuale applicazione della normativa in questione su tutto il territorio regionale, si fa presente che:

1. la violazione dell'obbligo sussiste qualora il contratto/ordinativo, ecc. per disporre la pubblicazione dell'annuncio (in una qualsiasi delle modalità indicate nella dgr IX/2555) sia stato effettuato a partire dall'1.1.2012, mentre la pubblicazione di annunci commerciali pattuiti prima di tale data non sarà soggetta a sanzioni. In quest'ultima ipotesi rientrano anche gli annunci pubblicati dopo l'1.1.2012 su spazi commerciali acquistati/affittati prima della medesima data. Non sono ammesse proroghe o rinnovi per gli annunci che non includano i dati relativi alle prestazioni energetiche degli edifici o delle unità abitative in questione;
2. in conseguenza a quanto sopra precisato, l'annuncio commerciale, pubblicato dopo il 1° gennaio 2012, che costituisce il rilancio di un annuncio convenuto prima di tale data, non sarà soggetto a sanzione. In primo luogo, quindi, occorre verificare se l'annuncio scaturisce direttamente da una richiesta di pubblicazione o se è stato ripreso da altre pubblicazioni antecedenti; in quest'ultimo caso, occorre percorrere a ritroso la catena delle responsabilità editoriali connesse alle varie testate, in modo da verificare se la data in cui è stato convenuto il "contratto originario" è antecedente al 1° gennaio 2012 e non vi sono state integrazioni o rinnovi dopo tale data. Qualora non lo sia, il Comune dovrà provvedere ad contestare la violazione in parola;
3. con riferimento ai cartelli vendesi / affittasi, il titolare dell'annuncio commerciale che ne ha disposto l'affissione prima dell'1.1.2012, al fine di non incorrere nella sanzione prevista dalla l.r. 24/2006, deve trasmettere un'auto dichiarazione ex art.47 del dpr 445/2000 al comune in cui è situato l'immobile, indicando il numero e il luogo esatto in cui sono affissi i cartelli in questione, inclusi quelli esposti presso la propria sede. Tale autodichiarazione deve essere trasmessa entro il 31.12.2011 con raccomandata A/R o posta certificata e copia della stessa deve essere conservata dallo stesso titolare dell'annuncio;
4. per quanto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), debba essere predisposto a cura del proprietario dell'immobile, la violazione dell'obbligo relativo al mancato inserimento dei dati relativi al suddetto attestato negli annunci commerciali deve essere contestato al titolare degli annunci medesimi, a prescindere dal fatto che tale titolare sia lo stesso proprietario o un altro soggetto;
5. nel caso di annunci commerciali relativi alla vendita o alla locazione di più unità abitative indistinte, il titolare dell'annuncio potrà limitarsi ad indicare la classe energetica e la prestazione energetica minima e massima di tutte le unità abitative a cui fa riferimento il medesimo annuncio;

6. l'obbligo riguarda gli annunci commerciali finalizzati alla vendita o alla locazione di singole unità immobiliari o di interi edifici ubicati sul territorio regionale; pertanto, non incorrono in alcuna violazione gli annunci relativi ad edifici ubicati al di fuori del territorio di competenza della Regione Lombardia. Viceversa, la violazione relativa ad annunci pubblicati in comuni diversi da quello in cui è situato l'immobile oggetto di annuncio, è perseguibile solo da quest'ultimo comune.

Vi comunichiamo inoltre, che con deliberazione IX/2555 è stabilito che gli enti pubblici possono avvalersi di dipendenti interni accreditati come certificatori energetici per la certificazione degli edifici di loro proprietà.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

  
Il Dirigente dell'U.O Energia e  
Reti Tecnologiche  
Mauro Fasano