



DICHIARAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI ANNUNCIO COMMERCIALE

Delibera IX/2555 del 24/11/2011 della Giunta regionale della Lombardia

L'obbligo dell'indicazione della classe energetica negli annunci commerciali è oggetto di un decreto nazionale approvato dal Consiglio dei Ministri all'inizio di quest'anno che recepisce la direttiva comunitaria 2009/28/CE e stabilisce la sua entrata in vigore al 1° gennaio 2012.

Ogni regione ha competenza diretta a regolamentare la materia e grazie all'intervento di FIMAA Lombardia e di FIAIP Lombardia, la delibera della giunta regionale lombarda, di cui all'oggetto, ha previsto che l'obbligo di dichiarazione delle prestazioni e delle classi energetiche degli edifici oggetto di annunci commerciali per la vendita e per la locazione (giornali, manifesti, volantini, siti web, spot radio e televisivi) sia da considerarsi in capo a **tutti i soggetti** che effettuino l'annuncio (*"persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc."*).

L'intervento condiviso di FIMAA Lombardia e di FIAIP Lombardia si è reso necessario perché la prima bozza della delibera prevedeva l'obbligo esclusivamente per gli operatori imprenditoriali del settore, e cioè per le *"imprese, pubbliche o private, anche individuali, che esercitano la vendita o anche la locazione di immobili, propri o di terzi, nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, anche se non in modo prevalente"*, escludendo così tutti i soggetti che non esercitavano la compravendita o la locazione immobiliare come attività di impresa.

La limitazione dell'obbligo alle sole categorie professionali (agenti immobiliari e costruttori) non avrebbe permesso in primis l'ottenimento dei fini prefissati dalla legge ("Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente") coinvolgendo solo una parte del mercato delle transazioni immobiliari; inoltre avrebbe certamente provocato un notevole danno alla categoria impedendo all'agente immobiliare di svolgere appieno il proprio lavoro ed attribuendogli una responsabilità (oltre all'onerosa sanzione) che, in base alla precedente bozza, non coinvolgeva invece il proprietario dell'immobile.

L'obbligo entra in vigore il **1° gennaio 2012**. La delibera in sintesi:

- **applica l'obbligo a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, spot radio e televisivi per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc. (punto 1);**
- **stabilisce la sanzione amministrativa da € 1.000 a € 5.000 in caso di omessa indicazione (punto 5);**
- **assegna la competenza dell'accertamento, della contestazione della violazione, dell'irrogazione e dell'introito delle sanzioni al Comune in cui è situato l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di violazione (punto 5);**

Qui di seguito il testo completo della delibera di giunta ed il relativo allegato nel quale sono indicate in dettaglio le voci di cui sopra (punti 1, 2 e 3) oltre alle relative esclusioni dall'obbligo (punto 4) ed alle precisazioni sulle sanzioni (punto 5).

DELIBERAZIONE N° IX / 2555 Seduta del 24/11/2011

Oggetto

DISCIPLINA DELL'EFFICIENZA ENERGETICA IN EDILIZIA – DICHIARAZIONE DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI OGGETTO DI ANNUNCIO COMMERCIALE PER VENDITA O LOCAZIONE, IN APPLICAZIONE DELL'ART.9, COMMA 1, E DELL'ART. 25, COMMA 3, DELLA L.R. 24/2006 E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI ENTI PUBBLICI

PREMESSO che:

- il d.lgs. 192/2005, attuativo della direttiva 2002/91/CE, stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, rinviando a successivi decreti le metodologie di calcolo, i requisiti minimi per il contenimento dei consumi energetici, i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti a cui affidare la certificazione energetica degli edifici;
- l'art.17 dello stesso decreto prevede che le norme indicate e quelle dei decreti ministeriali di attuazione si applichino alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/Ce, relativa al risparmio energetico in edilizia;
- la l.r. 24/2006 ("Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente") attribuisce alla Giunta Regionale, in attuazione della direttiva e del decreto legislativo citato, la competenza a definire le modalità applicative concernenti la certificazione

energetica degli edifici, le caratteristiche termofisiche minime dell'involucro edilizio ed i valori di energia primaria per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici, tenendo conto, tra l'altro, delle diverse destinazioni d'uso, della necessità di applicare un limite massimo di fabbisogno energetico agli edifici di nuova costruzione e a quelli ristrutturati (art.25, comma 1);
RICHIAMATA la dgr n. 5018 del 26.06.2007, modificata ed integrata con dgr. 5773 del 31.10.2007 e con dgr 8745 del 22.12.2008, con la quale sono state approvate le "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia", comprensive della disciplina per la certificazione energetica ed i relativi ambiti di applicazione;

RICHIAMATO altresì l'art.13 del d.lgs. 28/2011, che prevede, in attuazione della direttiva 2009/28/CE, quanto segue: "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";

PRESO ATTO che l'art. 17 della l.r. n. 3/2011 ha introdotto alcune modifiche alla l.r. 24/2006, prevedendo che la Giunta Regionale detti disposizioni per "rendere obbligatoria la dichiarazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o anche locazione" (modifica all'art. 9, comma 1, della l.r. 24/2006);

DATO ATTO che l'art. 27, comma 1 quater, della l.r. 24/2006 prevede che Il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetti le disposizioni emanate dalla Giunta Regionale concernenti l'obbligo di dichiarare la classe e l'indice di prestazione energetica degli immobili oggetto di un annuncio commerciale per la vendita o la locazione, incorra nella sanzione amministrativa da 1.000,00 a 5.000,00 euro, la cui irrogazione ed introito compete al comune in cui è ubicato l'edificio;

RITENUTO, inoltre, di favorire la certificazione energetica degli edifici pubblici attraverso la possibilità degli enti di avvalersi dei propri dipendenti accreditati come certificatori energetici;

RITENUTA pertanto la necessità di disciplinare l'obbligo di cui sopra;

VISTO il documento allegato;

A voti unanimi, palesemente espressi;

DELIBERA

1. di approvare, in attuazione dell'art. 9, comma 1, lettera d), della l.r. 24/2006, come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera d) della l.r. 3/2011, il documento allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, relativo all'obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione;

2. di stabilire che gli enti pubblici possono avvalersi di dipendenti interni accreditati come certificatori energetici per la certificazione degli edifici di loro proprietà;

3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul Burl.

ALLEGATO

Obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione

1. L'obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione, previsto dall'art. 9, comma 1, lettera d) della l.r. 24/2006, decorre dall'1 gennaio 2012. Tale obbligo si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi alla radio o alla televisione, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.) al fine di porre in vendita o in locazione una o più unità immobiliari, o interi edifici, a prescindere dalla destinazione d'uso ex dpr 412/1993, fatte salve le esclusioni di cui al punto 4. Si ricorda che la certificazione energetica degli edifici o delle singole unità immobiliari è disciplinata dall'art. 25, commi 4 bis e 4 ter della l.r. 24/2006, nonché dalla dgr 5018/2007, nella versione aggiornata con dgr 8745/2008.

Pertanto, l'attestato di certificazione deve comunque essere predisposto in caso di:

- richiesta del certificato di agibilità o presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art.5 della l.r. 1/2007, nel caso di edifici di nuova costruzione o che siano stati oggetto degli interventi di cui al punto 9.1 della dgr 8745/2008 rilevanti interventi di ristrutturazione;
- compravendita di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- stipula di contratti per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione in cui il committente sia un Soggetto pubblico;
- stipula di Contratti di Servizio Energia e Servizio Energia Plus ex d.lgs 115/2008;
- nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici;
- sostituzione di generatori di calore con potenza superiore a 100kW.

L'annuncio commerciale relativo alla vendita o alla locazione di edifici o unità immobiliari esistenti, per i quali siano terminati i lavori di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, recupero del sottotetto, installazione o ristrutturazione dell'impianto termico, sostituzione di un generatore di calore con potenza superiore a 100Kw (in pratica, tutte le fattispecie di cui ai punti 6.1 e 9.1 della dgr 8745/2008), dovrà indicare espressamente la prestazione energetica per la climatizzazione invernale (kWh/m² per anno o KW/h/m³ per anno, a seconda della destinazione d'uso dell'edificio) e la classe energetica riportata nell'attestato di certificazione energetica, redatto ai sensi della dgr 5018/2007 e s.m.i.

2. Nel caso di annunci commerciali che riguardino la vendita o la locazione di edifici o di unità immobiliari per i quali siano in corso i lavori di cui al punto 6.1 o 9.1 della dgr 8745/2008 o siano in corso lavori che comunque modificano la prestazione energetica per il riscaldamento, dovrà essere indicato il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento (kWh/m² per anno o KW/h/m³ per anno), riportato nella più recente relazione ex art. 28 della l.10/91 depositata presso il Comune di competenza e la classe energetica corrispondente. Tale relazione dovrà essere

redatta come da allegato alla dgr 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. In tali annunci va espressamente riportata la dicitura "valore di progetto", in modo da chiarire che i valori non fanno riferimento ad un attestato di certificazione energetica ma alla relazione tecnica di cui all'art.28 della l.10/91.

3. Qualora i lavori in corso non riguardino gli interventi di cui al precedente punto 2, il proprietario potrà utilizzare i dati contenuti nella certificazione energetica predisposta in passato, a condizione che sia stata redatta ai sensi della dgr 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Si ricorda che la validità dell'attestato di certificazione è di 10 anni, a condizione che l'edificio o l'unità immobiliare non subisca interventi che comportino la modifica della prestazione energetica o venga cambiata la sua destinazione d'uso (punto 10.4 della dgr 8745/2008). Nel caso in cui la suddetta certificazione non sia mai stata predisposta, oppure l'edificio/unità immobiliare abbia subito le modifiche di cui sopra, il proprietario dovrà provvedere ad incaricare un soggetto certificatore al fine di redigere la certificazione energetica ai sensi della dgr 5018/2007, come aggiornata con dgr 8745/2008.

4. Sono esclusi dall'ambito di applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti fattispecie:

a) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo;

b) i fabbricati industriali, artigianali, agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti recuperabili;

c) gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale;

d) le locazioni di immobili per una durata massima di 30 giorni.

Gli annunci commerciali inerenti alle fattispecie di cui sopra dovranno riportare la dicitura "Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica"

5. L'art. 27, comma 1 quater della l.r. 24/2006 prevede che il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetti le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l'obbligo di dichiarare la classe e l'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa posti in vendita mediante l'annuncio commerciale stesso, incorre nella sanzione amministrativa da 1.000€ a 5.000€. 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.

L'Organismo Regionale di Accreditamento, le cui funzioni sono state definite con dgr 5018/2007 e successive modifiche, è tenuto verificare periodicamente il rispetto dell'obbligo di cui ai punti 1.1. e 1.2 negli annunci commerciali e le conseguenti misure adottate dai comuni competenti. Le risultanze di tale verifica saranno trasmesse alla Regione Lombardia con periodicità annuale.