

Certificazione energetica negli atti di trasferimento di immobili

Il D.lgs 192/2005, modificato con d.lgs 311/2006, ha recepito la Direttiva Comunitaria n. 91/2002 che disciplina l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica nel caso di trasferimento a titolo oneroso di beni immobili.

L'obiettivo è quello di incentivare un più razionale sfruttamento delle risorse energetiche oltre che consentire una scelta più consapevole da parte dell'acquirente in merito alla capacità energetica dell'edificio che vuole acquistare. La documentazione da allegare all'atto di trasferimento deve essere redatta da un esperto e deve attestare la prestazione e le caratteristiche energetiche dell'edificio. L'entrata in vigore dell'obbligo di allegazione è stata suddivisa in varie fasi a seconda dell'edificio, a partire dal febbraio 2007. Ad oggi, dunque, l'obbligo riguarda tutti gli edifici di nuova e di vecchia costruzione, di qualsiasi superficie utile purché sia l'intero immobile ad essere stato trasferito. Il progetto verrà completato nel luglio 2009, data in cui l'obbligo si estenderà anche alle singole unità immobiliari che compongono gli edifici, di qualsiasi superficie .

Posta in evidenza questa regola generale, non si può nascondere la presenza di eccezioni rappresentate da due categorie: per tipo di immobile e per tipo di atto traslativo. In merito alla prima, gli immobili che non necessitano di certificazione alcuna sono gli edifici non ancora ultimati, quelli costituenti beni di interesse storico-artistico-archeologico, fabbricati industriali-artigianali -agricoli ed i fabbricati isolati di superficie totale inferiore a mq 50 qualunque sia la destinazione. La seconda categoria di esclusione, invece, ha ad oggetto i contratti preliminari, i contratti di divisione, le donazioni ed i patti di famiglia poiché assimilati ad atti a titolo gratuito.