

FiloTecna

Formazione professionale per Tecnici ed Imprese
www.filotecna.it

Il 1 luglio scorso è entrata in vigore la disposizione che prevede l'obbligo di dotazione, per le singole unità abitative, del certificato energetico ovvero dell'attestato di qualificazione/certificazione energetica.

La citata disposizione, unitamente alle norme previste nella Legge n. 133 dell'agosto 2008 (abolizione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico agli atti di trasferimento e contratti di locazione), hanno determinato problemi di comprensione in merito alla procedura da seguire soprattutto nei casi di trasferimento a titolo oneroso della proprietà degli immobili.

Con questa piccola guida cercheremo di rispondere alle seguenti domande:

- Che cosa cambia in termini di adempimenti dopo il 1 luglio 2009?
- Quali requisiti deve avere un tecnico per poter compilare un attestato di qualificazione energetica (AQE)?
- Dove reperire il nuovo modello di AQE ?
- Che cosa fare in caso di edificio privo di impianto riscaldamento e/o produzione ACS ?

ADEMPIMENTI

Il quadro normativo ad oggi esistente prevede solo l'obbligo di dotazione ma non di allegazione.

In sostanza, anche se l'attestato non deve più essere allegato agli atti, esso deve essere presente nella documentazione dell'immobile.

Va infatti ricordato che rimane in vigore l'articolo 8 comma 2 del D.Lgs. 192/2005 s.m.i. che prevede l'inefficacia della dichiarazione di fine lavori e quindi il conseguente mancato conseguimento della agibilità in assenza di attestato energetico.

In termini pratici, quando un Notaio viene coinvolto in una pratica di trasferimento di proprietà a titolo oneroso egli **NON E' TENUTO ALL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE** e potrà quindi adottare due possibili comportamenti, entrambe ugualmente legittimi.

1^ Ipotesi:

decidere di richiedere ugualmente l'attestato (nonostante l'obbligo di allegazione sia decaduto con la Legge 133/2008), in virtù della tutela degli interessi dell'acquirente, e quindi allegarlo alla documentazione da consegnare al cliente;

2^ Ipotesi:

potrebbe decidere di non acquisire direttamente tale attestato, pur restando fermo l'obbligo di informare le parti in merito al valore della suddetta documentazione. In questo caso egli dovrà chiarire due questioni essenziali:

- a) l'attestato energetico **DEVE ESSERE REDATTO** per motivi di interesse pubblico evidenziandone le conseguenze per una mancata redazione;
- b) l'obbligo di dotazione, pur essendo previsto in capo al venditore potrebbe essere assunto in carico direttamente dall'acquirente in forza di una specifica pattuizione che lascerà traccia nel rogito notarile.

Formazione professionale

ATTESTATO ENERGETICO: SOGGETTI ABILITATI

In merito alla tipologia di **tecnici abilitati alla redazione dell'attestato energetico** degli edifici, si rammenta che in assenza di una specifica normativa regionale si applicano le Linee Guida Nazionali (D.M. 26 giugno 2009 il cui testo potrete scaricare dalla sezione Normativa e Pubblicazioni utili del nostro sito) e che pertanto **possono redigere attestato di qualificazione energetica tutti i tecnici (Ingegneri, Architetti e Geometri) iscritti ai rispettivi Albi o Collegi.**

ATTESTATO ENERGETICO: MODELLO DI RIFERIMENTO

Per la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica si deve fare riferimento al modello di cui all'allegato 5 delle Linee Guida Nazionali e non più al precedente modello di cui all'allegato A) del D.M. 19 febbraio 2007.

Il modello dell'attestato di qualificazione energetica è disponibile sul nostro sito sempre alla sezione Normativa.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA <small>(ai sensi del comma 2, dell'articolo 8, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive mm.e ii.)</small> Edifici residenziali				
1. INFORMAZIONI GENERALI ⁽¹⁾				
Nuova costruzione <input type="checkbox"/>		Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/>		Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/>
Riferimenti catastali				
1.1 EDIFICIO				
Indirizzo				Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia edilizia				
Tipologia costruttiva				
Anno di costruzione	Numero di appartamenti			
Volume lordo riscaldato V (m ³)	Superficie utile m ²			
Superficie disperdente S(m ²)	Zona climatica/GG	/		
Rapporto S/V	Destinazione d'uso			
1.2 IMPIANTI ⁽²⁾				
Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	

EDIFICI PRIVI DI IMPIANTI TERMICI

Molti Colleghi chiedono chiarimenti in merito alla necessità o meno di redigere l'attestato energetico in caso di edifici privi di impianti termici, come spesso accade nelle seconde case in località di mare.

Prima dell'entrata in vigore delle Linee Guida Nazionali non era richiesto alcun attestato energetico per quegli edifici privi di impianto termico, oggi la situazione è radicalmente diversa in quanto **l'attestato energetico deve comunque essere compilato.**

L'Allegato 1 del D.M. 26 giugno 2009 *"Indicazioni per il calcolo della prestazione energetica degli edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria"* contiene indicazioni utili per i tecnici che debbano affrontare la compilazione di un AQE per i casi sopra descritti.

In particolare si ipotizza che, in assenza degli impianti di riscaldamento e produzione di ACS, il benessere invernale sia garantito da stufe elettriche, il cui fattore di conversione tra kWh elettrici e MJ sarà definito da apposito provvedimento dell'Autorità Garante per l'energia elettrica ed il gas.