

Rogiti senza certificato energetico: il ruolo dei notai

Informano le parti sulla disciplina energetica e sugli obblighi di dotare di attestato gli edifici trasferiti

673 visite

di [Rossella Calabrese](#)

04/08/2009 - L'abrogazione dell'obbligo di allegare l'attestato di qualificazione/certificazione energetica agli atti di compravendita e di locazione è il tema di dello **Studio n. 334-2009/C** redatto dal Consiglio Nazionale del Notariato.

Tale obbligo - ricordiamo - è stato cancellato dall'art. 35, comma 2 bis, del **DL 112/2008** convertito nella **legge 133/2008**. Su questa norma è in corso una procedura di infrazione della Commissione europea (**leggi tutto**).

A partire dal 1° luglio 2009 - spiegano i notai - tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE), così come previsto all'art. 6 del **Dlgs 192/2005**, ferma restando la possibilità di alienare un immobile non dotato di ACE. Dall'entrata in vigore delle Linee guida nazionali (25 luglio 2009) l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) ha sostituito l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Mentre l'obbligo di dotazione per gli immobili di nuova costruzione o che abbiano subito interventi di ristrutturazione importante (realizzati con permesso di costruire o DIA, rispettivamente richiesto e presentata dopo l'8 ottobre 2005) il costruttore o il venditore deve redigere la certificazione energetica. Dall'obbligo sono esclusi gli immobili vincolati; i fabbricati industriali, artigianali e agricoli riscaldati per esigenze del processo produttivo; i fabbricati isolati con una superficie a 50 mq.

Dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione dell'ACE, al notaio spetta un ruolo essenzialmente informativo a favore delle parti, cioè una completa illustrazione della disciplina energetica, con particolare riferimento agli aspetti della dotazione e della consegna del documento. I notai devono quindi spiegare ai contraenti che alla base dell'obbligo vi è un interesse pubblico a conoscere il rendimento energetico degli edifici, "di limitazione delle emissioni di gas ad effetto serra posti dal protocollo di Kyoto", nonché di "promozione dell'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili anche attraverso la sensibilizzazione e l'informazione degli utenti finali".

Il notaio spiegherà che il momento nel quale diviene giuridicamente rilevante l'obbligo della dotazione coincide con quello del trasferimento della proprietà degli stessi. Inoltre, nell'ipotesi di edifici nuovi o ristrutturati, il notaio informerà le parti che in mancanza di ACE non possono essere conseguite né una regolare ed efficace dichiarazione di fine lavori né l'agibilità. In secondo luogo ai contraenti verrà spiegato che l'obbligo di dotazione, pur essendo a carico del venditore o del costruttore, può essere assunto dall'acquirente sulla base di una specifica pattuizione nel rogito notarile tra le parti, adeguatamente informate e valutati i propri interessi concreti.

Svolta un'esauriente informazione sull'obbligo di dotazione e consegna della certificazione energetica, il notaio solleciterà le parti ad una regolamentazione del rapporto, senza che ciò tuttavia debba necessariamente ed obbligatoriamente avvenire nell'atto notarile. Sarà rimessa alla scelta del notaio, quindi, procedere o meno alla documentazione dell'avvenuta informazione alle parti sulla dotazione energetica dell'edificio, fino a quel momento espressa verbalmente. Le parti, compiutamente informate del notaio e su sollecitazione di quest'ultimo, disciplineranno le modalità di dotazione dell'ACE nonché la consegna dello stesso.



Altre news su NORMATIVA

- **03.08.2009**
Piano Casa, ddl Pili in Commissione Ambiente alla Camera
- **31.07.2009**
Piano Casa, in Abruzzo ancora incertezza
- **31.07.2009**
Anticrisi: le correzioni alle competenze sull'energia

[+ le altre news](#)

Eventi

- **24/09/2009 - modena**
dBA Incontri 2009 - Interventi per la riduzione del rischio rumore
Legislazione, normative, tecnologie, esperienze

[+ tutti gli eventi](#)

Normativa sull'argomento

- **Documento unico 16/06/2009 n. 334-2009/C**
Consiglio Nazionale del Notariato - La certificazione energetica degli edifici dal 1 luglio
- **Legge dello Stato 06/08/2008 n. 133**
Conversione in legge del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria (Suppl. Ordinario n. 196)
(Gazzetta ufficiale 21/08/2008 n. 195)
- **Decreto Legge 25/06/2008 n. 112**
Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria
(Gazzetta ufficiale 25/06/2008 n. 147)

Decreto Legislativo 29/12/2006 n. 311

Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia
(Gazzetta ufficiale 01/02/2007 n. 26)

Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192

Ripubblicazione del testo del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante: "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", corredato delle relative note
(Gazzetta ufficiale 15/10/2005 n. 241)

News sull'argomento**30/07/2009****Certificazione energetica e 55%: prime difficoltà applicative**

I problemi dei Certificatori Energetici alle prese con le nuove norme

24/07/2009**Certificazione energetica edifici: al via le Linee Guida**

Il 25 luglio l'attestato di certificazione energetica debutta nelle Regioni sprovviste di propria legge

25/06/2009**Prestazione energetica edifici: in vigore il Dpr 59/2009**

Dal 1° luglio attestato di qualificazione per tutti gli immobili. Infrazione UE sulle compravendite senza certificato

22/06/2009**Compravendite senza certificato energetico: Italia messa in mora**

Entro luglio il Governo dovrà fornire all'UE chiarimenti sull'abolizione dell'obbligo previsto dal Dlgs 192/2005

20/01/2009**Compravendite senza certificato energetico: la Ue richiama l'Italia**

Bruxelles chiede conto dell'abolizione dell'obbligo previsto dal Dlgs 192/2005 e della violazione delle norme Ue

13/11/2008**Compravendite senza attestato energetico: la UE chiede chiarimenti**

L'Italia dovrà fornire informazioni sull'abolizione dell'obbligo previsto dal Dlgs 192/2005

25/08/2008**Compravendite senza certificato energetico: pubblicata la legge**

La manovra cancella anche l'obbligo di allegare ai contratti la dichiarazione di conformità degli impianti

18/07/2008**Atti di compravendita senza certificazione energetica**

Un emendamento al DL 112/2008 cancella l'obbligo di allegare il certificato, ma non quello di redigerlo

I vostri commenti su questa news

Inserisci il primo commento