

21 Dicembre 2009

Il quesito

Confusione da certificazione energetica degli edifici

Aveva già sollevato problemi il rapporto tra la direttiva comunitaria 2002/91/CE e il decreto legislativo 192/05 di attuazione che, in tema di risparmio energetico, aveva introdotto - con scadenze differenziate - l'obbligo a carico del venditore o locatore di consegnare (o comunque di mettere a disposizione dell'acquirente o del conduttore) l'attestato di certificazione energetica (ACE) e, in attesa di questo, l'attestato di qualificazione energetica (AQE); pena la nullità del contratto. La normativa italiana costituiva un'indubbia fuga in avanti, con spirito e sanzioni più restrittive di quelle volute dall'Europa.

Come se non bastasse, in forza della «clausola di cedevolezza», in campo energetico, esiste una competenza regionale concorrente con quella statale.

Alcune Regioni, tra cui Piemonte, Lombardia, Emilia, Liguria - anche a causa del ritardo nell'emanazione delle Linee guida nazionali (emanate solo il 26.6.09, con un decreto del ministro dello Sviluppo economico) - hanno regolato autonomamente la materia, prevedendo, in particolare, obblighi a carico dei venditori o locatori con riferimento alla consegna della documentazione energetica, requisiti di rendimento energetico e procedure di certificazione energetica degli edifici, requisiti dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica e introducendo sanzioni amministrative (pesanti) per chi contravviene, ecc.

Per fortuna la sanzione di nullità era stata abrogata dall'art. 35, comma 2-bis, del decreto legge 112/08.

Per tutto il resto, rimane una gran confusione per venditori, locatori, amministratori di condominio (esistono certificazioni della singola unità immobiliare e del condominio), notai, con una babele di regole diverse da regione a regione.

Il mercato immobiliare (vendite e affitti) in questo periodo non ha bisogno di confusione da adempimenti burocratici.

Ha collaborato

PIER PAOLO BOSSO

Confedilizia