

Attestato di qualificazione energetica

Ultimo aggiornamento sabato 17 gennaio 2009

"DAL PRIMO LUGLIO ALLEGAZIONE NECESSARIA ANCHE PER IL TRASFERIMENTO DI EDIFICI 'VECCHI'Ecco una scadenza da non perdere di vista: a partire dal primo luglio 2008 è obbligatorio allegare l'attestato di qualificazione energetica ai trasferimenti a titolo oneroso di qualunque edificio, anche inferiore ai mille metri quadri di superficie utile, indipendentemente dall'epoca della sua costruzione, e ciò per il combinato disposto dell'art. 6 e dell'articolo 11 del decreto legislativo 192/2005.

Fino al 30 giugno 2008, invece, l'obbligo di allegazione è previsto solo: (i) per le unità comprese in edifici "nuovi" (per i quali il permesso di costruire era stato richiesto dopo l'8 ottobre 2005); (ii) per le unità comprese in edifici di superficie utile superiore a mq 1000 oggetto di integrale ristrutturazione con permesso di costruire richiesto dopo l'8 ottobre 2005; (iii) per gli edifici da cielo a terra di superficie utile superiore a mq 1000; (iv) per edifici ove siano stati realizzati, dopo il 1 gennaio 2007, interventi di riqualificazione energetica per i quali si intenda accedere o si siano chieste agevolazioni fiscali; (v) per edifici pubblici per i quali siano in essere contratti per la gestione degli impianti. A partire dal primo luglio, invece, l'obbligo scatta anche per i trasferimenti di immobile "vecchio" e di superficie inferiore a mq 1000, purchè si tratti di cessione di edificio "da cielo a terra", vale a dire di un edificio intero. Sono escluse, pertanto, le cessioni di singole unità all'interno di una più ampia costruzione. Rientrano nel concetto di "intero edificio" tutte le costruzioni singole, anche se di dimensioni modeste (ad eccezione delle unità con superficie utile totale inferiore ai mq 50 per le quali la legge prevede appositamente un'esenzione). E' controverso se si possa considerare "intero edificio", ai sensi della normativa in oggetto, una villetta a schiera: secondo l'opinione più prudente, e che appare ad oggi prevalente, la risposta è affermativa, quindi anche per il trasferimento di tali immobili occorrerà allegare l'attestato di qualificazione energetica. Un altro aspetto da considerare è la presenza o meno di impianti all'interno degli edifici in questione. Se l'immobile è assolutamente privo di qualsivoglia impianto (di riscaldamento e di illuminazione), o se gli impianti non sono funzionanti, è pacifico che l'AQE non debba essere predisposto nè allegato. Se invece l'edificio è privo di impianto di riscaldamento, ma dotato di impianto di illuminazione, le opinioni sono contrastanti. In questo caso è opportuno distinguere a seconda della destinazione d'uso degli immobili. Se si tratta di abitazioni, o di edifici destinati ad attività produttiva o terziario, ed in ogni caso quando si tratti di immobili destinati ad essere occupati da persone, la tesi prevalente ritiene comunque necessaria l'allegazione. Assai più dubbio appare invece l'obbligo di allegare l'AQE per garage, rimesse, cantine, legnaie, sottotetti non abitabili, depositi, magazzini ed altre costruzioni che per la loro natura non siano destinate ad un soggiorno di persone, se non occasionale, e che quindi non impongano per il loro uso standard un consumo significativo di energia: per questi edifici appare preferibile la tesi che sostiene la non necessaria allegazione. L'AQE per gli edifici "vecchi", per i quali non vi sia un direttore lavori, devono essere predisposti e asseverati da un tecnico abilitato, non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio (punto 2 dell'Allegato A al Decreto). E' il caso di ricordare che la sanzione per l'inosservanza dell'obbligo di allegazione è la nullità dell'atto di trasferimento, ancorché relativa, vale a dire azionabile dal solo acquirente. Pertanto, in caso di edifici del tutto privi di impianti, o di superficie utile inferiore a mq 50, e in tutti i casi in cui non serva l'allegazione per le considerazioni che precedono, sarà quanto mai opportuno far dichiarare alle parti (o meglio ancora ad un tecnico) che non esistono i presupposti per l'allegazione dell'AQE. San Donà di Piave, 25 giugno 2008. Notaio Valeria Terracina