

# LINEE GUIDA AI CONTENUTI DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



**Associazione Nazionale per l'Isolamento Termico e acustico**  
via Savona 1/B, 20144 Milano - tel 02 89415126 - fax 02 58104378  
[www.anit.it](http://www.anit.it) - [info@anit.it](mailto:info@anit.it)

*Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo documento può essere riprodotta senza l'autorizzazione scritta di ANIT.*

## LINEE GUIDA AI CONTENUTI DEGLI ANNUNCI IMMOBILIARI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

### L'Obbligo

Il D.Lgs. n. 28 di marzo 2011, di recepimento della Direttiva Europea 2009/28/CE, con l' art.13 ha introdotto importanti modifiche all'articolo n.6 del D.Lgs. 192/05 in merito alla certificazione energetica degli edifici, in particolare è stato aggiunto il comma 2-quarter :

**“ Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.”**

Il Decreto stabilisce quindi che, a partire dal 1° gennaio 2012, tutti gli annunci commerciali di vendita, dall' editoria, alla tabellonistica fino ai portali web e tutti gli altri mezzi di comunicazione dovranno riportare l'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità immobiliare oggetto di compravendita; sarà quindi necessario far redigere l'attestato di certificazione energetica da un certificatore accreditato e poi riportare i dati in esso contenuti negli annunci pubblicati.

<b>VENDESI</b>
Appartamento
Indice di Prestazione Energetica = xxx KWh/mq anno
Rivolgersi a: _____ Telefono: _____

Questo nuovo obbligo, che ha l'obiettivo di far scegliere consapevolmente la propria casa ai futuri acquirenti, sapendo fin dal momento della prima selezione i potenziali consumi energetici dell'abitazione, ha però diversi dubbi interpretativi soprattutto per le agenzie immobiliari e per tutti coloro che si accingono a pubblicare un annuncio.

Di seguito quindi sono riportate le **domande** e i dubbi da chiarire con le relative risposte :

1. Quali sono i casi inclusi nella definizione giuridica di “trasferimento a titolo oneroso”? La locazione rientra tra questi?
2. Cos'è l'indice di prestazione energetica? E qual è la differenza tra questo e la classe energetica?
3. A chi spetta il pagamento del compenso del professionista per la redazione dell'attestato di certificazione energetica? Ci si può avvalere dell'autodichiarazione? Ci sono casi da escludere per l'applicazione dell'obbligo?
4. L'obbligo è applicato alle stesse condizioni in tutte le Regioni di Italia?
5. Sono previste sanzioni per chi non rispetta l'obbligo?

6. Se, in una regione in cui vige l'obbligo secondo il D.Lgs. 28 viene pubblicato un annuncio di vendita o locazione di un edificio sito in Lombardia, quale indice deve dichiarare il titolare dell'annuncio? Può essere soggetto a sanzione?

1

**DOMANDA 1 - Quali sono i casi inclusi nella definizione giuridica di "trasferimento a titolo oneroso"? La locazione rientra tra questi?**

Il decreto riporta esplicitamente il riferimento agli "annunci di vendita", ma parla anche di "trasferimento a titolo oneroso", quindi, rientrano nell'applicazione dell'obbligo eventuali proposte di permuta. Anche le compravendite di quote in multiproprietà dovrebbero essere coinvolte.

Sono esclusi dall'obbligo, in quanto non espressamente citati, gli **annunci di locazione di edifici** o di singole unità immobiliari (tranne in regione Lombardia). In caso di locazione infatti, ad oggi non è obbligatorio redigere e fornire l'attestato di certificazione energetica, in quanto il D.Lgs. 192/05 non ha definito la data di entrata in vigore dell'obbligo, congelandolo.

2

**DOMANDA 2 - Cos'è l'indice di prestazione energetica? E qual è la differenza tra questo e la classe energetica?**

**Indice di prestazione energetica di un edificio.**

L' allegato A del D. Lgs. 192/05 riporta la definizione di indice di prestazione energetica EP : "esprime il consumo di energia primaria totale riferito all'unità di superficie utile o di volume lordo, espresso rispettivamente in KWh/mq anno o KWh/mc anno". E' quindi il fabbisogno di energia primaria per gli usi energetici di riscaldamento e di acqua calda sanitaria (mancano ancora i contributi per la climatizzazione estiva e per l'illuminazione in quanto mancano le norme tecniche per calcolarli) ripartito o sulla superficie netta calpestabile se si tratta di edifici o singole unità immobiliari adibite a residenza o sul volume lordo riscaldato se si tratta di edifici con altra destinazione d'uso.

Sulla base del valore calcolato dell' indice di prestazione energetica, il legislatore ha definito la classificazione di merito degli edifici.

**Classe energetica di un edificio.**

La classe energetica globale dell'edificio è l'etichetta di efficienza energetica attribuita all'edificio sulla base di un intervallo convenzionale di riferimento all'interno del quale si colloca la sua prestazione energetica complessiva. La classe energetica è contrassegnata da una lettera.

**Attestato di certificazione energetica (ACE) degli edifici.**

L'attestato di certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è lo strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico, permette ai cittadini di valutare la prestazione energetica dell'edificio di interesse e di confrontarla con i valori tecnicamente raggiungibili, in un bilancio costi/benefici.

3

**DOMANDA 3 - A chi spetta il pagamento del compenso del professionista per la redazione dell'attestato di certificazione energetica? Ci si può avvalere dell'autodichiarazione? Ci sono casi da escludere per l'applicazione dell'obbligo?**

**L'ACE**, contenente l'indice di prestazione energetica, deve essere redatto da un professionista abilitato iscritto al proprio Ordine, (architetto, ingegnere, geometra e perito sono le quattro figure professionali che hanno competenze riconosciute nella progettazione termotecnica) **ed è a carico del proprietario dell'immobile che intende vendere.**

L' **Autodichiarazione** del proprietario è prevista all'art. 9 delle linee guida nazionali per la certificazione energetica ai soli fini di trasferimento a titolo oneroso, per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 mq. il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che:

- l'edificio è di classe energetica G;
- i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti.

Poiché però, negli annunci immobiliari è richiesto l'indice e non la classe energetica **non ci si può avvalere dell'autodichiarazione.** A conferma del fatto che l'autodichiarazione della qualità scadente dell'edificio non risulta una informazione trasparente e corretta per l'acquirente, c'è il richiamo di infrazione fatto all'Italia da parte della Comunità Europea.

I tecnici del Ministero in alcuni interventi pubblici hanno fatto sapere che presto verrà pubblicato un decreto per eliminare questa possibilità.

**Sono esclusi dall'applicazione dell'obbligo** gli stessi casi esclusi dalla redazione dell'attestato di certificazione energetica previsti dal D.Lgs. 192/05 e suoi decreti attuativi:

- i fabbricati industriali, artigianali e agricoli quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

**Non sono quindi esclusi gli edifici e i singoli appartamenti privi di impianto di riscaldamento**, come le case vacanza per le quali occorrerà comunque indicare l'indice di prestazione energetica calcolato sulla base del metodo indicato nell'allegato 1 delle Linee Guida Nazionali.

## 4

### **DOMANDA 4 - L'obbligo è applicato alle stesse condizioni in tutte le Regioni di Italia?**

Il Decreto n. 28 ha carattere e applicazione nazionale, ma in virtù dell'autonomia alle Regioni riconosciuta dalla legge Bassanini, queste hanno potere di legiferare in materia ambientale ed energetica definendo così un quadro legislativo differenziato.

Per fare chiarezza, occorre fare una prima selezione delle Regioni che hanno legiferato sulla certificazione energetica e tra queste una seconda distinzione in merito a quali Regioni hanno poi legiferato nello specifico sull'obbligo di dichiarare negli annunci immobiliari di compravendita dell'indice di prestazione energetica.

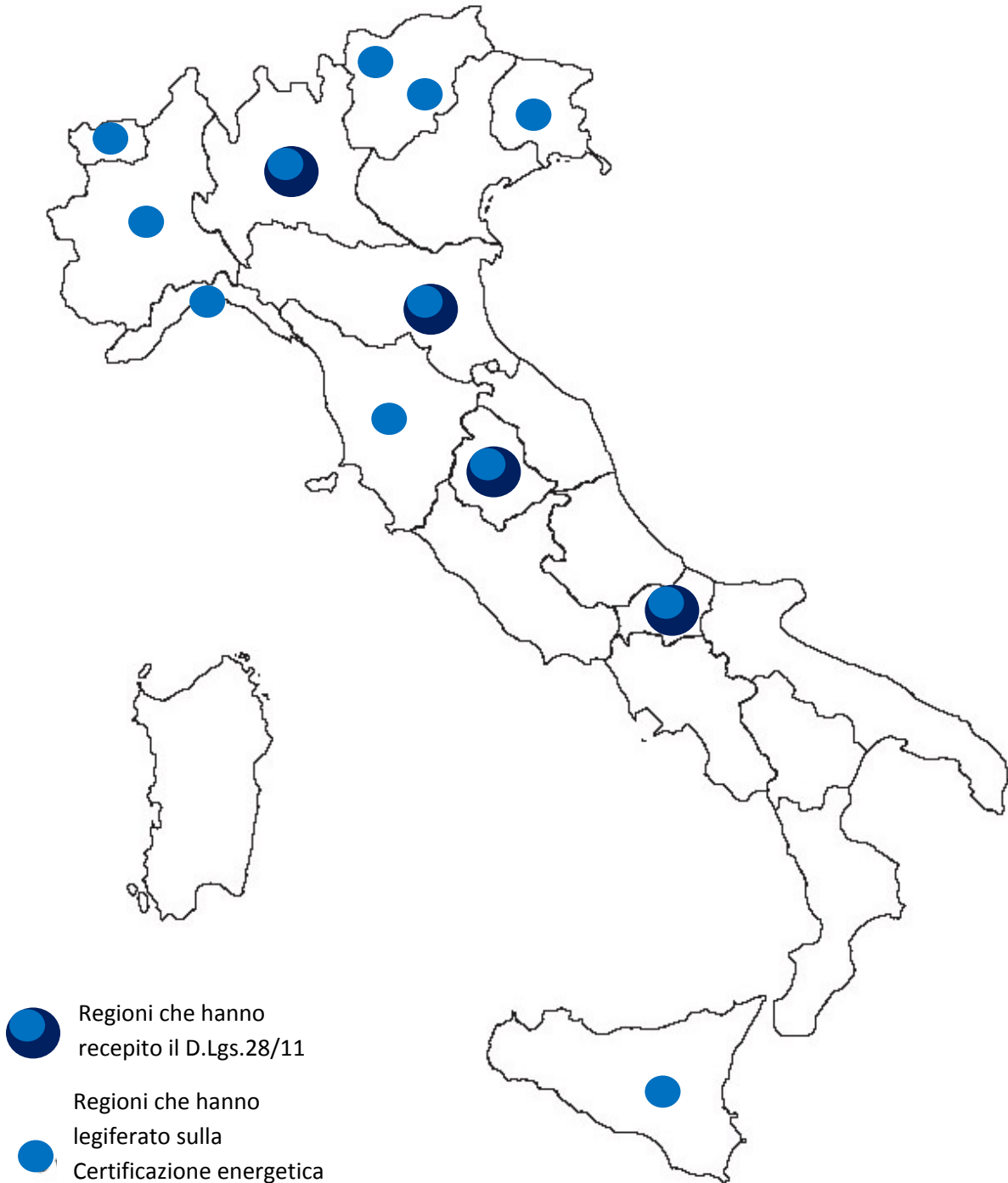
Ad oggi le regioni che hanno legiferato sul processo di certificazione energetica degli edifici e sui soggetti certificatori sono :

Lombardia, Emilia Romagna , Provincia autonoma di Bolzano, Provincia autonoma di Trento, Liguria, Valle d'Aosta, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Piemonte, Sicilia.

Tra queste però, solo la Regione **Lombardia** e la regione **Emilia Romagna** hanno legiferato in merito all'obbligo di dichiarare l'indice di prestazione energetica degli edifici negli annunci immobiliari.

Di seguito si riporta una mappa dell' Italia con l'indicazione delle Regioni sopra citate e vengono analizzati nello specifico i casi regionali di Lombardia ed Emilia Romagna.

### La mappa legislativa dell' Italia



## **Il caso Lombardia**

Con deliberazione n° IX/2555, in data 24/11/2011 la Regione Lombardia ha emanato le modalità di dichiarazione delle prestazioni energetiche degli edifici oggetto di annuncio commerciale per vendita o locazione relativamente al proprio territorio regionale e i criteri di indirizzo per effettuare gli accertamenti in materia di certificazione energetica.

Le differenze rispetto all'obbligo previsto a livello nazionale dal D.Lgs. 28 sono :

- **l'obbligo si applica anche ai contratti di locazione** esclusi i casi di locazioni di immobili per una durata massima di 30 giorni;
- nell'annuncio oltre all' **indice** di prestazione e richiesta anche l'indicazione della **classe** energetica;
- **l'indice e la classe** richiesti non sono quelli globali ma riferito al solo uso energetico del **riscaldamento**;
- sono previste **sanzioni** da 1.000 a 5.000 euro, per ogni unità immobiliare, **a carico del titolare degli annunci, cioè di chi ha inserito l'annuncio, a prescindere del fatto che sia il proprietario dell'immobile**;
- il ruolo di **controllo nonché irrogazione e introito della sanzione** competono al **Comune** in cui è situato l'edificio o unità immobiliare oggetto di violazione;
- oltre ai casi nazionali di esclusione dall'obbligo, **sono escluse le unità prive di impianti termici** "o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale". Gli annunci immobiliari relativi a questi casi devono riportare esplicitamente la dicitura "immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica".
- specifica che per annunci di vendita o locazione di edifici i cui lavori di realizzazione sono in corso va dichiarato il **"valore di progetto"** dell' indice di prestazione energetica per il riscaldamento tratto dalla relazione del progetto termotecnico e non dall'ACE e va chiarita la provenienza del dato nell'annuncio riportando espressamente la dicitura "valore di progetto".

La Regione puntualizza che per gli annunci la cui data di pubblicazione è stata concordata prima del 1° gennaio 2012, non devono riportare l'indice e la classe energetica fino a conclusione di quanto previsto nel contratto originario. Occorre dimostrare che l'annuncio è stato "acquistato" o "consegnato" prima della fine dell'anno, anche se l'effettiva pubblicazione avviene nel 2012; per i cartelli vendesi o affittasi affissi prima del 1° gennaio 2012 che non riportano l'indice e la classe energetica , se non si vuole incorrere in sanzione, occorre inviare al Comune una autodichiarazione entro il 31 dicembre 2011 con indicati numero e luogo esatto in cui sono stati affissi i cartelli.

## **Il caso Emilia Romagna**

La Regione Emilia Romagna con Delibera n. 1366/2011 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" entrata in vigore il 6 ottobre 2011, ha approvato le nuove disposizioni di recepimento degli obblighi previsti dal D. Lgs. 28 in materia di rendimento energetico degli edifici.

In particolare la delibera nel riscrivere la definizione di attestato di certificazione energetica ha aggiunto la seguente frase :

**“L'indice di prestazione energetica e la relativa classe contenuti nell'attestato sono riportati negli annunci commerciali di vendita di edifici o di singole unità immobiliari.”**

Quindi:

- non sono previste sanzioni,
- non è incluso il caso di annunci commerciali per locazione,
- oltre all'indice occorre dichiarare anche la classe energetica,
- **l'obbligo è già in vigore dal 6 ottobre 2011**

### ***Il caso Molise***

La Regione Molise con la L.R. n. 2 del 26/01/2012, (Legge finanziaria regionale 2012), pubblicata sul B.U. R. Ed. Str. 28/01/2012, n. 2, all'art. 76 ha fornito chiarimenti sulle modalità per il rispetto delle disposizioni riguardanti l'obbligo, a partire dal 1° gennaio 2012, di riportare sugli annunci commerciali di vendita l'indice di prestazione energetica dell'edificio.

Sulla base di tale legge "nel caso di edifici per i quali il proprietario abbia dato incarico di mediazione per la vendita prima del 1° gennaio 2012, per il solo annuncio commerciale di vendita è sufficiente riportare l'indice di prestazione energetica contenuto in un'autocertificazione del proprietario, che attesti la classe energetica dell'immobile, ad esclusione della classe energetica A".

L'autodichiarazione però, non contiene l'indicazione dell'indice di prestazione energetica ma solo il riferimento alla classe G pertanto questa delibera confonde ulteriormente le idee sulle modalità applicative della legge.

### ***Il caso Umbria***

La **Regione Umbria**, con propria **Deliberazione di Giunta datata 6 Febbraio 2012, n. 112**, ha definito quali e di che tipologia siano le informazioni che dovranno essere specificate nei futuri contratti e annunci commerciali di compravendita o locazione in materia di certificazione energetica degli edifici.

Con questa deliberazione la Regione, recependo il D.Lgs. 28/2011, **ha precisato quali siano gli obblighi** a cui attenersi riguardo la documentazione e le informazioni da fornire all'acquirente o al locatario in riferimento alle prestazioni energetiche dell'edificio oggetto di compravendita e locazione:

- all'acquirente o al locatario deve essere fornita un'adeguata informazione circa le caratteristiche energetiche dell'immobile e i relativi costi di gestione;
- nel caso di contratti di compravendita deve essere consegnata all'acquirente copia dell'attestato di certificazione energetica o, in alternativa, una copia dell'autodichiarazione prevista dalle Linee guida
- nel caso di contratti di locazione, la documentazione circa la certificazione energetica deve essere fornita al conduttore solo nel caso in cui l'immobile ne sia già dotato.

In merito all'obbligo di indicare **a partire dal 1° gennaio 2012 l'indice di prestazione energetica dell'edificio ne gli annunci immobiliari che hanno per oggetto la vendita di edifici devono indicare:**

- nel caso di edifici o unità immobiliari esistenti, dovranno essere riportati negli annunci commerciali di vendita l'indice di prestazione energetica globale e la relativa classe energetica contenuti nell'attestato di certificazione energetica;
- nel caso in cui il proprietario abbia deciso di avvalersi dell'autodichiarazione, gli annunci commerciali di vendita immobiliare devono riportare la seguente dicitura: "IPE in Classe G - costi di gestione energetica molto alti";
- negli annunci commerciali di vendita di edifici o di unità immobiliari per i quali siano in corso: lavori di costruzioni, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria, ampliamento o siano in corso lavori che comunque modificano la prestazione energetica, **dovrà essere indicato il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento (kWh/ m2anno o kWh/m3anno), riportato nella più recente relazione ex art. 28 della L. 10/91 depositata presso il Comune di competenza.**

In questi annunci quindi, oltre al valore del fabbisogno di energia primaria dovrà essere presente la seguente specifica: **"valore di progetto"**.



**Prospetto di sintesi regionale**

REGIONE	Riferimenti Legislativi	Obbligo negli annunci di vendita	Obbligo negli annunci di locazione	Cosa riportare negli annunci	Autodichiarazione classe G del proprietario	Sanzione
<b>Lombardia</b>	L.R. 3 /11, D.R. IX/2555 del 24-11-11	Sì	Sì	Indice di prestazione energetica solo riscaldamento EPI + classe energetica riscaldamento	Non ammessa dalla normativa regionale	Da 1000 a 5000 euro per unità immobiliare
<b>Emilia Romagna</b>	DGR 1366/11 del 26-09-11	Sì In vigore dal 06/10/11	No	Indice di prestazione energetica + classe energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Molise</b>		Sì	No	Indice di prestazione energetica (?) da autodichiarazione	Ammessa ad esclusione della classe A	Non prevista
<b>Umbria</b>	DGR 112/12 del 6-02-2012	Sì	No	Indice di prestazione energetica + classe energetica	Ammessa riportando nell'annuncio la dicitura "IPE in Classe G - costi di gestione energetica molto alti"	Non prevista
<b>Provincia Autonoma di Bolzano</b>	Nessuna delibera in merito – come da D.Lgs. 28/11	Sì	No	Indice di prestazione energetica	Prevista dalla normativa regionale (modello scaricabile dal sito) ma non applicabile negli annunci	Non prevista
<b>Provincia Autonoma di Trento</b>	Nessuna delibera in merito – come da D.Lgs. 28/11	Sì	No	Indice di prestazione energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Liguria</b>	Nessuna delibera in merito – come da D.Lgs. 28/11	Sì	No	Indice di prestazione energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Valle d'Aosta</b>	Nessuna delibera in	Sì	No	Indice di prestazione	Prevista dalla normativa	Non prevista

	merito– come da D.Lgs. 28/11			energetica	regionale (modello scaricabile dal sito) ma non applicabile negli annunci	
<b>Friuli Venezia Giulia</b>	Nessuna delibera in merito– come da D.Lgs. 28/11	Si	No	Indice prestazione energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Toscana</b>	Nessuna delibera in merito– come da D.Lgs. 28/11	Si	No	Indice prestazione energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Piemonte</b>	Nessuna delibera in merito– come da D.Lgs. 28/11	Si	No	Indice prestazione energetica	Non ammessa dalla normativa regionale	Non prevista
<b>Sicilia</b>	Nessuna delibera in merito– come da D.Lgs. 28/11	Si	No	Indice prestazione energetica	Prevista dalla normativa regionale (modello scaricabile dal sito) ma non applicabile negli annunci	Non prevista
<b>Tutte le altre regioni</b>	come da D.Lgs. 28/11	Si	No	Indice prestazione energetica	Prevista dalla normativa nazionale DM 26/06/2011 ma non applicabile negli annunci	Non prevista

## 5 **DOMANDA 5 - Sono previste sanzioni per chi non rispetta l'obbligo?**

Il D.Lgs. 28/11 non prevede sanzioni per la mancata applicazione dell'obbligo solo la Regione Lombardia ha esplicitamente previsto una sanzione pecuniaria che va ad interessare indistintamente tutti i titolari degli annunci, responsabili di quanto pubblicato anche se non sono i proprietari dell'immobile.

## 6 **DOMANDA 6 - Se, in una regione in cui vige l'obbligo secondo il D.Lgs. 28 viene pubblicato un annuncio di vendita o locazione di un edificio sito in Lombardia, quale indice deve dichiarare il titolare dell'annuncio? Può essere soggetto a sanzione?**

Valgono gli obblighi della regione in cui è collocato l'edificio, quindi il titolare dell'annuncio anche se pubblica l'annuncio stesso in una regione diversa dalla Lombardia dovrà riportare l'indice di prestazione energetica per il riscaldamento e la classe energetica corrispondente e può essere soggetto alle sanzioni previste dalla delibera di giunta lombarda.