

Serie Ordinaria n. 48 - Mercoledì 30 novembre 2011

D.g.r. 24 novembre 2011 - n. IX/2555
Disciplina dell'efficienza energetica in edilizia - Dichiarazione delle prestazioni energetiche degli edifici oggetto di annuncio commerciale per vendita o locazione, in applicazione dell'art.9, comma 1, e dell'art. 25, comma 3, della l.r. 24/2006 e certificazione energetica degli enti pubblici

LA GIUNTA REGIONALE

Premesso che:

- il d.lgs. 192/2005, attuativo della direttiva 2002/91/CE, stabilisce i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, rinviando a successivi decreti le metodologie di calcolo, i requisiti minimi per il contenimento dei consumi energetici, i criteri per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti a cui affidare la certificazione energetica degli edifici;
- l'art.17 dello stesso decreto prevede che le norme indicate e quelle dei decreti ministeriali di attuazione si applichino alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE, relativa al risparmio energetico in edilizia;
- la l.r. 24/2006 («Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente») attribuisce alla Giunta Regionale, in attuazione della direttiva e del decreto legislativo citato, la competenza a definire le modalità applicative concernenti la certificazione energetica degli edifici, le caratteristiche termofisiche minime dell'involucro edilizio ed i valori di energia primaria per il soddisfacimento del fabbisogno energetico degli edifici, tenendo conto, tra l'altro, delle diverse destinazioni d'uso, della necessità di applicare un limite massimo di fabbisogno energetico agli edifici di nuova costruzione e a quelli ristrutturati (art.25, comma 1);

Richiamata la d.g.r.n. 5018 del 26 giugno 2007, modificata ed integrata con d.g.r. 5773 del 31 ottobre 2007 e con d.g.r. 8745 del 22 dicembre 2008, con la quale sono state approvate le «Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia», comprensive della disciplina per la certificazione energetica ed i relativi ambiti di applicazione;

Richiamato altresì l'art.13 del d.lgs. 28/2011, che prevede, in attuazione della direttiva 2009/28/CE, quanto segue: «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»;

Preso atto che l'art. 17 della l.r. n. 3/2011 ha introdotto alcune modifiche alla l.r. 24/2006, prevedendo che la Giunta Regionale detti disposizioni per «rendere obbligatoria la dichiarazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o anche locazione» (modifica all'art. 9, comma 1, della l.r. 24/2006);

Dato atto che l'art. 27, comma 1 quater, della l.r. 24/2006 prevede che il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetti le disposizioni emanate dalla Giunta Regionale concernenti l'obbligo di dichiarare la classe e l'indice di prestazione energetica degli immobili oggetto di un annuncio commerciale per la vendita o la locazione, incorra nella sanzione amministrativa da 1.000,00 a 5.000,00 euro, la cui irrogazione ed introito compete al comune in cui è ubicato l'edificio;

Ritenuto, inoltre, di favorire la certificazione energetica degli edifici pubblici attraverso la possibilità degli enti di avvalersi dei propri dipendenti accreditati come certificatori energetici;

Ritenuta pertanto la necessità di disciplinare l'obbligo di cui sopra;

Visto il documento allegato;

A voti unanimi, palesemente espressi;

DELIBERA

1. di approvare, in attuazione dell'art. 9, comma 1, lettera d), della l.r. 24/2006, come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera d) della l.r. 3/2011, il documento allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, relativo all'obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione;

2. di stabilire che gli enti pubblici possono avvalersi di dipendenti interni accreditati come certificatori energetici per la certificazione degli edifici di loro proprietà;

3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul Burl.

Il segretario: Marco Pilloni

_____ . _____

**OBBLIGO DI DICHIARARE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE E LA CLASSE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
OGGETTO DI ANNUNCIO COMMERCIALE PER LA VENDITA O LA LOCAZIONE.**

1. L'obbligo di dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici oggetto di annuncio commerciale per la vendita o la locazione, previsto dall'art. 9, comma 1, lettera d) della l.r. 24/2006, decorre dall'1 gennaio 2012. Tale obbligo si applica a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi alla radio o alla televisione, per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, ecc.) al fine di porre in vendita o in locazione una o più unità immobiliari, o interi edifici, a prescindere dalla destinazione d'uso ex d.p.r. 412/1993, fatte salve le esclusioni di cui al punto 4.

Si ricorda che la certificazione energetica degli edifici o delle singole unità immobiliari è disciplinata dall'art. 25, commi 4 bis e 4 ter della l.r. 24/2006, nonché dalla d.g.r. 5018/2007, nella versione aggiornata con d.g.r. 8745/2008.

Pertanto, l'attestato di certificazione deve comunque essere predisposto in caso di:

- richiesta del certificato di agibilità o presentazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'art.5 della l.r. 1/2007, nel caso di edifici di nuova costruzione o che siano stati oggetto degli interventi di cui al punto 9.1 della dgr 8745/2008 rilevanti interventi di ristrutturazione;
- compravendita di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- stipula di contratti per la gestione degli impianti termici o di climatizzazione in cui il committente sia un Soggetto pubblico;
- stipula di Contratti di Servizio Energia e Servizio Energia Plus ex d.lgs 115/2008;
- nuova installazione o ristrutturazione di impianti termici;
- sostituzione di generatori di calore con potenza superiore a 100kW.

L'annuncio commerciale relativo alla vendita o alla locazione di edifici o unità immobiliari esistenti, per i quali siano terminati i lavori di costruzione, ampliamento, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, recupero del sottotetto, installazione o ristrutturazione dell'impianto termico, sostituzione di un generatore di calore con potenza superiore a 100kW (in pratica, tutte le fattispecie di cui ai punti 6.1 e 9.1 della d.g.r. 8745/2008), dovrà indicare espressamente la prestazione energetica per la climatizzazione invernale (kWh/m² per anno o KW/h/m³ per anno, a seconda della destinazione d'uso dell'edificio) e la classe energetica riportata nell'attestato di certificazione energetica, redatto ai sensi della d.g.r. 5018/2007 e s.m.i.

2. Nel caso di annunci commerciali che riguardino la vendita o la locazione di edifici o di unità immobiliari per i quali siano in corso i lavori di cui al punto 6.1 o 9.1 della d.g.r. 8745/2008 o siano in corso lavori che comunque modificano la prestazione energetica per il riscaldamento, dovrà essere indicato il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento (kWh/m² per anno o KW/h/m³ per anno), riportato nella più recente relazione ex art. 28 della l.10/91 depositata presso il Comune di competenza e la classe energetica corrispondente. Tale relazione dovrà essere redatta come da allegato alla d.g.r. 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. In tali annunci va espressamente riportata la dicitura «valore di progetto», in modo da chiarire che i valori non fanno riferimento ad un attestato di certificazione energetica ma alla relazione tecnica di cui all'art.28 della l.10/91.
3. Qualora i lavori in corso non riguardino gli interventi di cui al precedente punto 2, il proprietario potrà utilizzare i dati contenuti nella certificazione energetica predisposta in passato, a condizione che sia stata redatta ai sensi della d.g.r. 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni. Si ricorda che la validità dell'attestato di certificazione è di 10 anni, a condizione che l'edificio o l'unità immobiliare non subisca interventi che comportino la modifica della prestazione energetica o venga cambiata la sua destinazione d'uso (punto 10.4 della d.g.r. 8745/2008). Nel caso in cui la suddetta certificazione non sia mai stata predisposta, oppure l'edificio/unità immobiliare abbia subito le modifiche di cui sopra, il proprietario dovrà provvedere ad incaricare un soggetto certificatore al fine di redigere la certificazione energetica ai sensi della d.g.r. 5018/2007, come aggiornata con d.g.r. 8745/2008.
4. Sono esclusi dall'ambito di applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, le seguenti fattispecie:
- a) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo;
 - b) i fabbricati industriali, artigianali, agricoli e relative pertinenze qualora gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti recuperabili;
 - c) gli edifici e le unità immobiliari prive di impianto termico (come definito al punto 2, lettera ee) della dgr 8745/2008) o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale;
 - d) le locazioni di immobili per una durata massima di 30 giorni;

Gli annunci commerciali inerenti alle fattispecie di cui sopra dovranno riportare la dicitura «Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica»

5. L'art. 27, comma 1 quater della l.r. 24/2006 prevede che il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetti le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l'obbligo di dichiarare la classe e l'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa posti in vendita mediante l'annuncio commerciale stesso, incorre nella sanzione amministrativa da 1.000€ a 5.000€. L'accertamento e la contestazione della violazione, nonché l'irrogazione e l'introito della relativa sanzione competono al Comune in cui è situato l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di violazione.

L'Organismo Regionale di Accreditamento, le cui funzioni sono state definite con d.g.r. 5018/2007 e successive modifiche, è tenuto verificare periodicamente il rispetto dell'obbligo di cui ai punti 1.1. e 1.2 negli annunci commerciali e le conseguenti misure adottate dai comuni competenti. Le risultanze di tale verifica saranno trasmesse alla Regione Lombardia con periodicità annuale.