

Oggetto: Informativa FIMAA: la certificazione energetica degli immobili.

L'art.35 comma 2 bis del D.L. 25 giugno 2008 n.112, aggiunto in sede di conversione nella Legge 06/08/2008 n.133, ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art.6 ed i commi 8 e 9 dell'art.15 del D. Lgs. 19/08/2005 n.192 come modificato dal D.Lgs. 311/06. In sostanza le nuove norme, entrate in vigore il 22/08/2008 hanno rimosso l'obbligo sia di allegazione della certificazione energetica negli atti notarili di trasferimento immobiliare, sia di consegna di detta certificazione al conduttore in caso di locazione dell'immobile che ne fosse dotato.

La normativa di cui al citato art.35 ha quindi stabilito che verranno emanate nuove norme a riordino di tutta la materia entro il 31/12/2008.

Si ricorda che attualmente gli obblighi di allegazione e consegna dell'attestato si riferivano ai seguenti casi:

- nuovi edifici;
- edifici radicalmente ristrutturati;
- edifici "agevolati";
- edifici "pubblici";
- edifici esistenti, unicamente nel caso di trasferimento dell'intero immobile con esclusione quindi delle singole unità immobiliari, per le quali la normativa entrerà in vigore il 01/07/2009.



Si ritiene però di osservare che, essendo rimasti ovviamente fermi gli obblighi di cui al Codice Civile in tema di garanzia e di informazione, è opportuno nel corso della trattativa che i mediatori informino i clienti del diritto dell'acquirente e del locatario di avere a disposizione la documentazione in merito allo stato dell'immobile per il consumo energetico. In tal modo la proposta di acquisto o di locazione conterrà la richiesta o la rinuncia alla consegna della documentazione stessa e conseguentemente il venditore o il locatore prima di sottoscrivere l'accettazione della proposta potranno essere a conoscenza dell'eventuale impegno da assumere.

Per concludere si osserva che comunque per ora, laddove non vi siano specifiche normative regionali, per adempiere alla richiesta dell'acquirente o del conduttore è sufficiente consegnare agli stessi l'attestato di qualificazione energetica (AQE), di costo nettamente inferiore all'attestato di certificazione energetica (ACE).

Infine si ribadisce che è fondamentale che il mediatore nel corso della trattativa non ignori il problema, ma inviti le parti a chiarire le rispettive pretese e disponibilità prima che sottoscrivano reciprocamente obblighi senza essere state compiutamente informati, con il rischio che uno dei clienti, od entrambi, imputino in seguito al mediatore la responsabilità per la mancata informazione a sensi dell'art.1759 Codice Civile.