

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 e si applica a tutti gli annunci effettuati dalle imprese, pubbliche o private, anche individuali, che esercitano la vendita o anche la locazione di immobili, propri o di terzi, nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, anche se non in modo prevalente. Pertanto, gli annunci commerciali pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web o trasmessi alla radio o alla televisione devono dichiarare le prestazioni energetiche e la classe energetica degli edifici da vendere o da affittare.

Tale obbligo riguarda tutti gli edifici e le unità immobiliari, a prescindere dalla destinazione d'uso degli edifici o delle unità immobiliari, ex dpr 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 dgr 5018/2007, nella versione aggiornata con dgr 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 dgr 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 dgr 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 dgr 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 dgr 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 dgr 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 dgr 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 dgr 5018/2007, come aggiornata con dgr 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 dgr 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.