

ACE/APE

TRASFERIMENTI DI EDIFICI - ESCLUSIONI DAGLI OBBLIGHI DI ALLEGAZIONE/PRODUZIONE

NORME REGIONE LOMBARDIA E NORME NAZIONALI

TABELLA 1

ESCLUSIONI DALLA DISCIPLINA IN BASE ALLE FATTISPECIE

FATTISPECIE	NORME REGIONE LOMBARDIA	NORMATIVA NAZIONALE
1) Trasferimenti a titolo oneroso di quote immobiliari indivise	Punto 9.5 DGR N. 8/8745/2008	Esclusione non prevista dalla normativa nazionale
2) Autonomo trasferimento del diritto di nuda proprietà o di diritti reali parziali	Punto 9.5 DGR N. 8/8745/2008	Esclusione non prevista dalla normativa nazionale
3) Atti di divisione	Punto 9.5 DGR N. 8/8745/2008	Esclusione valida anche per la normativa nazionale, stante la natura non traslativa della fattispecie
4) Fusioni e scissioni societarie	Punto 9.5 DGR N. 8/8745/2008	Esclusione valida anche per la normativa nazionale, stante la natura non traslativa delle fattispecie
5) Donazioni e atti a titolo gratuito	Punto 9.3 DGR N. 8/8745/2008; art. 25, n. 4 bis, LR 11.12.2006, n. 24 La normativa regionale fa espresso riferimento agli atti di trasferimento a titolo oneroso	La normativa nazionale fa espresso riferimento ai "contratti di vendita"

Nota

L'obbligo di inviare copia conforme dell'atto all'organismo regionale di accreditamento (fino la 31.12.2012 all'indirizzo: ened@pec.cestec.eu, dall' 1.1.2013 all'indirizzo: info@pec.ened.it) previsto dall'art. 27, n. 17 nonies, LR n. 24/2006 come modificata dalla LR n. 10 del 29 giugno 2009, posto a carico del notaio che non abbia, anche giustificatamente, provveduto all'allegazione dell'attestato di certificazione energetica, si intende escluso per tutte le fattispecie di cui sopra.

ACE/APE

TRASFERIMENTI DI EDIFICI - ESCLUSIONI DAGLI OBBLIGHI DI ALLEGAZIONE/PRODUZIONE

NORME REGIONE LOMBARDIA E NORME NAZIONALI

TABELLA 2

ESCLUSIONI DALLA DISCIPLINA IN BASE ALLE TIPOLOGIE

TIPOLOGIE	NORME REGIONE LOMBARDIA	NORMATIVA NAZIONALE
1) Edifici ricadenti nell'ambito della disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio	Sono esclusi dall'applicazione della DGR 8/8745/2008 gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili che secondo le norme dello strumento urbanistico devono essere sottoposti a solo restauro e risanamento conservativo nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; (cfr. punto 3.2 lettera a) della DGR)	Sono esclusi dall'applicazione del Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192 gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; (cfr. art. 3, comma 3, lett. a) del D.lgs) Ai sensi del comma 3-bis) per tali edifici il D.lgs si applica limitatamente alle disposizioni concernenti: a) l'attestazione della prestazione energetica degli edifici, di cui all'art. 6; b) l'esercizio, la manutenzione e le ispezioni degli impianti tecnici, di cui all'art. 7
2) Edifici industriali, artigianali e agricoli non residenziali	Esclusi ai sensi del punto 3.2, lettera b) della DGR 8/8745/2008: quando gli ambienti sono tenuti a temperatura controllata o climatizzati per esigenze del processo produttivo ovvero quando gli ambienti siano mantenuti a temperatura controllata o climatizzati utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili	Ai sensi dell' art. 3, comma 3 , Dlgs. 19 agosto 2005 n. 192, sono esclusi dall'applicazione del decreto: b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
3) Fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq.	Esclusi ai sensi del punto 3.2, lettera c) della DGR 8/8745/2008	Esclusi ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera d) del Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192

<p>4) Edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, d.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi</p>	<p>DGR 8/8745/2008, punto 2, lettera e) che per la definizione della categoria di edificio rinvia alla classificazione di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 che non contempla tali tipologie di immobili; art. 24, comma 3 bis, l.r. n. 24/2006, come modificata dalla l.r. n. 10/2009, che fa divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi facenti parte di edifici classificati abitazioni civili e rurali, adibiti a residenza con carattere continuativo e case vacanze, per fine-settimana e similari, adibite a residenza con occupazione saltuaria, rientranti nella categoria E1 individuata dall'art. 3, comma 1 del d.P.R. n. 412/1993</p>	<p>Esclusi ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192 Ai sensi del comma 3-ter per tali edifici il decreto si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione</p>
<p>5) Edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose</p>	<p>Esclusione non prevista dalla normativa regionale</p>	<p>Esclusi ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera f) del Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192</p>
<p>6) Impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile</p>	<p>Esclusi dall'applicazione della disciplina ai sensi del punto 3.2 lettera d) della DGR 8/8745/2008</p>	<p>Previsione analoga già contenuta nell'art. 3, comma 3, lettera c-bis), Dlgs. 19 agosto 2005, n. 192, lettera non più presente nel testo dell'art. 3, come modificato dall'art. 3 del d.l. 4 giugno 2013, n. 63</p>
<p>7) Edifici o singole unità immobiliari privi dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento</p>	<p>DGR 8/8745/2008 punto 9.6 DGR 9/4416/2012 (b.u.r.l. n. 48 del 26.11.2012) In base alla DGR 9/4416/2012, l'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di certificazione energetica nei contratti di compravendita o di locazione, previsto dal punto 9.6 della DGR 8/8745/2008, può essere comprovato mediante auto dichiarazione resa dall'interessato ai sensi dell'art.47 del dpr 445/2000;</p>	<p>Esclusione non espressamente prevista dalla normativa nazionale</p>

8) Ruleri	Da ritenersi esclusi ai sensi dell' art. 1, L.R. 28 dicembre 2009, n. 30	Ai sensi del paragrafo 2, lettera a) dell'allegato A del decreto ministeriale 26 giugno 2009, come modificato dall'art. 2, comma 1 del Decreto del Ministero dello sviluppo del 22 novembre 2012, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà
9) Immobili allo stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici,	Esclusione non espressamente prevista, da ritenersi ammessa alle condizioni di cui al punto 7)	Ai sensi del paragrafo 2, lettera b) dell'allegato A del decreto ministeriale 26 giugno 2009, come modificato dall'art. 2 comma 1 del Decreto del Ministero dello sviluppo del 22 novembre 2012, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà
10) Edifici inagibili	Esclusi in base all' art. 1, L.R. 28 dicembre 2009, n. 30	Esclusione non espressamente prevista dalla normativa nazionale, da ritenersi ammessa alle condizioni di cui ai punti 8) e 9)
11) Immobili di superficie utile inferiore o uguale a mq. 1000 di scadente qualità energetica	esclusione non prevista	<p>il punto 9 dell'allegato A al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data 26 giugno 2009 (G.U. n. 158 del 10 luglio 2009) linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del comma 9 dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, statuisce che tali tipologie di immobili il proprietario "consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile", può assolvere agli obblighi di dotazione e consegna ricorrendo ad una auto dichiarazione in cui afferma che:</p> <ul style="list-style-type: none"> -l'edificio è di classe energetica G; - i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. <p>punto abrogato dall'art. 2 comma 4. del Decreto del Ministero dello sviluppo del 22 novembre 2012</p>

Note

1) In base alla normativa regionale, a partire dal 1° luglio 2009, data dalla quale è subentrato l'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di certificazione energetica anche agli atti di trasferimento a titolo oneroso aventi ad oggetto singole unità immobiliari, l'unica dotazione ed allegazione possibile per gli edifici ricadenti nel territorio della Regione Lombardia è quella costituita dall'ACE. (Cfr. art. 25, comma 4 bis, l.r. 11.12.2006, n. 24)

2) La normativa nazionale non prevede obblighi di allegazione, ma stabilisce che “nel caso di vendita” il proprietario sia tenuto a produrre l’attestato di prestazione energetica e a metterlo a disposizione dell’acquirente il quale “nel contratto di vendita” deve dare atto di “aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici”. (Cfr. art. 6, d.P.R. 19.8.2005, n. 192, come modificato dall’art. 6, D.L. 4.6.2013, n. 63)

3) Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al D.L. n. 63/2013 sono contenuti nella Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico del 25 giugno 2013, n. 12976, che così conclude: “Pertanto, fino all’emanazione dei decreti previsti dall’articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso redigendo l’APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n.59, fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, in forza dell’articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia.”

4) Per i trasferimenti a titolo oneroso di immobili di cui al punto 11) della Tabella 2, ai sensi dell’all. A, n. 9, DM 26 giugno 2009, entro quindici giorni dalla data del rilascio della dichiarazione ivi prevista, il proprietario avrebbe dovuto trasmettere copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.

5) In relazione ai trasferimenti a titolo oneroso di edifici di cui ai nn. 1),2),3), 6),7),8),9) e 10), ai sensi dell’art. 27, n. 17 nonies, Legge Reg. Lombardia n. 24/2006, come modificata dalla LR n. 10 del 29 giugno 2009, il notaio che non abbia provveduto all’allegazione dell’attestato di certificazione energetica è obbligato a inviare, entro quindici giorni dalla registrazione, copia conforme dell’atto all’organismo regionale di accreditamento.

A partire dal 1° gennaio 2013, l’indirizzo ceded@pec.cestec.eu, utilizzabile per la trasmissione di tali copie fino al 31 dicembre 2012, è sostituito dall’indirizzo: **info@pec.cened.it**

E’ possibile effettuare la spedizione anche attraverso la nuova funzione del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) che consente inoltre al notaio la consultazione degli Attestati di Certificazione Energetica registrati.

Per quanto riguarda la Regione Lombardia, si ritiene che l’obbligo di trasmissione non sussista, oltre che in relazione a fattispecie escluse dalla disciplina in base a specifiche disposizioni, (cfr. Tabella 1 – esclusioni in base alle fattispecie) anche per quanto attiene ai trasferimenti delle unità immobiliari di cui al punto 4) della Tabella 2, che si intendono esclusi dalla disciplina in quanto tali. Risultando pertanto irrilevante, sia il fatto che tali unità possano essere riscaldate in via

autonoma, sia la circostanza che in taluni casi le dette unità possano essere riscaldate non di per sé ma in quanto facenti parte di immobili muniti di impianti di climatizzazione estiva o invernale, (es. box o cantine in villette) dovendosi ritenere che in quest'ultima ipotesi l'obbligo di allegazione/produzione, in relazione al trasferimento, non attenga specificamente al box o alla cantina ma all'immobile di cui fanno parte.

6) Per i trasferimenti di immobili in Lombardia, a decorrere dal **1 marzo 2013**, in base al *Decreto Dirig. Lombardia 23 ottobre 2012, n. 9433*, che stabilisce che da tale data in avanti non possono più essere redatti Attestati di Certificazione Energetica sottoscritti manualmente, agli atti di trasferimento possono essere validamente allegati:

- l'originale o la copia conforme dell'ACE redatto precedentemente in forma cartacea;
- la copia conforme, redatta su supporto cartaceo, dell'ACE originale contenuto su supporto informatico sottoscritto dal certificatore con firma digitale.

RTRABACE - luglio 2013