

Oggetto : Trasferimenti immobiliari

Obblighi dal 1 Luglio 2009 per i rogiti notarili

**ROGITI NOTARILI – OBBLIGO PER PARTE VENDITRICE DI TRASMETTERE
ALL’ACQUIRENTE IL CERTIFICATO ENERGETICO**

Dall’1 Luglio 2009 OGNI IMMOBILE OGGETTO DI ROGITO NOTARILE dovrà essere accompagnato da **attestato di certificazione/qualificazione energetica**, unica eccezione gli immobili isolati con superficie utile inferiore a 50 mq, nonché gli immobili non residenziali riscaldati solo ai fini del processo produttivo o gli immobili sottoposti a tutela.

Tale documento sembra (norma non chiara) da predisporre anche per unità non dotate di impianto di riscaldamento (ad eccezione dei beni in regione Lombardia, che nella sua normativa regionale li ha specificatamente esclusi).

Per alcune regioni che hanno legiferato in merito, quali ad esempio Lombardia ed Emilia-Romagna, vige anche l’obbligo di allegare tale documento agli atti, per le altre regioni l’obbligo di predisposizione resta cogente, pur non prevedendo l’allegazione.

L’orientamento dei Notai appare quello di verificare la consegna dell’attestato di certificazione/qualificazione energetica da parte del venditore all’acquirente, ed in mancanza di ciò l’ammonimento scritto alle parti in merito ai rischi connessi alla mancanza di tale documento.

Un venditore che non fornisca la certificazione/qualificazione energetica all’acquirente si espone a rischi di “ricatti” notevoli in caso di controversie anche banali, che possono sfociare in un ricorso alla giustizia da parte dell’acquirente che potrà da parte sua lamentare la mancata informazione (nonostante gli obblighi di legge) in merito ai consumi energetici dell’immobile oggetto di rogito.

Per quanto sopra si consiglia sempre di rispettare la normativa vigente predisponendo la documentazione di qualificazione/certificazione energetica in modo corretto, affidando l’incarico ad un tecnico competente e qualificato in grado di fornire una attestazione che non possa essere contestata nei contenuti tecnici dalla parte acquirente in sede giudiziaria qualora insorgessero motivi di liti.

Si segnala infine che l’Italia il 25 maggio è stata messa in mora dalla Comunità Europea per aver eliminato l’obbligo di allegare ai rogiti notarili l’attestato di certificazione/qualificazione energetica, ci sarà tempo per l’Italia fino al 25 Luglio per fornire chiarimenti in merito ed evitare sanzioni, si ritiene quindi probabile che l’obbligo previsto nel D.Lgs 192/05 e s.m.i., art. 6 commi 3-4 (poi abrogati dalla Legge 133/08) venga ripristinato quanto prima.