



n. 15 – 14 novembre 2023

Circolare Legale

GLI ANNUNCI DI VENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI SENZA INDICAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA

È di pochi giorni fa la notizia che la Guardia di Finanza ha compiuto controlli a tappeto nelle agenzie immobiliari della provincia di Rovigo per verificare il rispetto della normativa sulla pubblicità della prestazione energetica. **In cinque agenzie sono state riscontrate irregolarità e comminate sanzioni amministrative per circa 100mila euro.**

La normativa di riferimento è il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell’edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell’edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”.

1

L’obbligo di dotare l’immobile dell’attestato di prestazione energetica

A tale riguardo, si rammenta che, ai sensi dell’art. 6, comma 2, del d.lgs. 192/2005, **nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l’edificio o l’unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l’attestato di prestazione energetica di cui al comma 1.** In tutti i casi, **il proprietario deve rendere disponibile l’attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime;** in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell’edificio e produce l’attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

n. 15 – 14 novembre 2023

Circolare Legale

Inoltre, nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare alla regione o provincia autonoma competente la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni (comma 3).

L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE (comma 10).

Gli annunci pubblicitari

L'art. 6, comma 8, del d.lgs. 192/2005 dispone, altresì, che nel caso di offerta di vendita o di locazione, **ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno**, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. L'art. 15, comma 10, del d.lgs. 192/2005 prevede che **in caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione**, come previsto dall'art. 6, comma 8, **il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro.**

Le ulteriori sanzioni

Sempre in tema di sanzioni, l'art. 15 del d.lgs. 192/2005 dispone che in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti**, come previsto dall'art. 6, comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18.000 euro** (comma 7); in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita**, come previsto dall'art. 6, comma 2, il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 euro e non superiore a 18.000 euro**



n. 15 – 14 novembre 2023

Circolare Legale

(comma 8); in caso di **violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione**, come previsto dall'art. 6, comma 2, il proprietario è punito con la **sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro** (comma 9).

Dott. Michele Pizzullo
Consulente legale Fimaa