

COMPETENZE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN MATERIA DI ANNUNCI COMMERCIALI PER LA VENDITA E LOCAZIONE DI IMMOBILI

IL QUADRO NORMATIVO

L'articolo 9, comma 1 lett. d), della legge regionale n. 24/2006, come modificato dalla l.r. n. 3/2011, ha stabilito la competenza della Giunta Regionale di rendere obbligatoria la dichiarazione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica relativi alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'intero edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o locazione.

Con deliberazione della Giunta regionale n. IX/2555 del 24.11.2011, sono state approvate le disposizioni per rendere operativo tale obbligo. In particolare la Giunta ha esteso l'obbligo a tutti gli annunci pubblicati su giornali, manifesti, volantini, siti web, trasmessi alla radio o alla televisione per conto di qualsiasi soggetto (persona fisica, società, cooperativa, associazione, fondazione, ente pubblico o privato, etc.) al fine di porre in vendita o in locazione una o più unità immobiliari, o interi edifici, a prescindere dalla destinazione d'uso ex DPR n. 412/93.

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.

Nel caso di annunci commerciali relativi alla vendita o alla locazione di più unità abitative indistinte, il titolare dell'annuncio potrà limitarsi ad indicare la classe energetica e la prestazione energetica minima e massima di tutte le unità abitative a cui fa riferimento il medesimo annuncio.

Sono fatte salve le seguenti esclusioni:

- 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, e 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 esclusi dall'applicazione della normativa dovranno riportare la dicitura "Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica".

Non incorrono in alcuna violazione gli annunci relativi ad edifici ubicati al di fuori del territorio di competenza della Regione Lombardia. Viceversa, la violazione relativa ad annunci pubblicati in comuni

diversi da quello in cui è situato l'immobile oggetto di annuncio, è perseguibile solo da quest'ultimo comune.

LE SANZIONI AMMINISTRATIVE E LA PROCEDURA SANZIONATORIA

La violazione al suddetto obbligo è disciplinata dall'articolo 27, comma 1-quater, della medesima legge. Tale disposizione prevede che il titolare dell'annuncio commerciale che non rispetta le disposizioni emanate dalla Giunta regionale concernenti l'obbligo di cui sopra incorre nella sanzione amministrativa da 1.000 a 5.000 euro. 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.

La normativa di riferimento della procedura sanzionatoria è contenuta nella legge n. 689/1981 e nella legge regionale n. 90/1983.

Nel caso di invio del verbale di contestazione, l'articolo 16 della legge n. 689/1981 stabilisce che entro il termine di sessanta giorni dalla notificazione dello stesso è ammesso il pagamento in misura ridotta della sanzione amministrativa. Nel caso in parola l'importo ridotto è pari a € 1.666,00.

Per quanto l'ACE (Attestato di Certificazione Energetica) debba essere predisposto a cura del proprietario dell'immobile, la violazione dell'obbligo relativo al mancato inserimento negli annunci commerciali dei dati relativi all'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) deve essere contestato al titolare degli annunci medesimi, a prescindere dal fatto che tale titolare sia lo stesso proprietario o un altro soggetto.

IMMOBILI PER I QUALI SONO IN CORSO LAVORI CHE MODIFICANO LA PRESTAZIONE ENERGETICA PER IL RISCALDAMENTO

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 legge n. 10/91.

Qualora i lavori in corso non riguardino gli interventi di cui al precedente paragrafo, 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.

OPERATIVITA' DELLA NORMA

La violazione dell'obbligo sussiste qualora il contratto/ordinativo, ecc. per disporre la pubblicazione dell'annuncio (in una qualsiasi delle modalità indicate nella dgr IX/2555) sia stato effettuato a partire dall'1.1.2012, mentre l'eventuale pubblicazione di annunci "pattuiti" prima di tale data non sarà soggetta a sanzioni, fino a conclusione di quanto previsto nel contratto originario.

Non sono ammesse proroghe o rinnovi per la prosecuzione dei suddetti annunci stipulati dall'1.1.2012 senza includere anche i dati relativi alle prestazioni energetiche degli edifici o delle unità abitative in questione.

In conseguenza a quanto sopra precisato, l'annuncio commerciale, pubblicato dopo il 1° gennaio 2012, che costituisce il rilancio di un annuncio convenuto prima di tale data, non sarà soggetto a sanzione. In primo luogo, quindi, occorre verificare se l'annuncio scaturisce direttamente da una richiesta di pubblicazione o se è stato ripreso da altre pubblicazioni antecedenti; in quest'ultimo caso, occorre percorrere a ritroso la catena delle responsabilità editoriali connesse alle varie testate, in modo da verificare se la data in cui è stato convenuto il "contratto originario" è antecedente al 1° gennaio 2012. Qualora non lo sia, il Comune dovrà provvedere ad contestare la violazione della norma in parola.

I CARTELLI VENDESI/AFFITTASI GIA' ESPOSTI PRIMA DEL 1.1.2012

Con riferimento ai cartelli vendesi / affittasi, il titolare dell'annuncio che ha disposto la loro affissione prima dell'1.1.2012, al fine di non incorrere nella sanzione prevista dalla l.r. 24/2006, deve trasmettere un'autodichiarazione ex articolo 47 del dpr n. 445/2000 al comune in cui è situato l'immobile, indicando il numero e il luogo esatto in cui sono affissi i cartelli in questione. Tale autodichiarazione deve essere trasmessa entro il 31.12.2011 con raccomandata A/R o posta certificata. Copia della stessa deve essere conservata dallo stesso titolare dell'annuncio.

Rientrano nel novero dei cartelli vendesi/affittasi anche quelli esposti nelle vetrine delle agenzie immobiliari.

Per agevolare la trasmissione delle comunicazioni di cui sopra si riporta l'indirizzo di posta certificata del Settore Sportello Unico dell'Edilizia: sportelloedilizia@pec.comune.brescia.it

CERTIFICATORI ENERGETICI DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' DI ENTI PUBBLICI

La deliberazione IX/2555 ha altresì stabilito che gli enti pubblici possono avvalersi di dipendenti interni accreditati come certificatori energetici per la certificazione degli edifici di loro proprietà.

* * * * *