Per comprare e vendere casa ci vuole il certificato igienico-sanitario - Al rogito, obbligatorio il certificato energetico

Categoria : RUBRICA LEGALE

Pubblicato da Avv. Carlo Vitaliano in 20/7/2011



Acquistare un immobile certificato sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e del risparmio energetico è sempre più importante e dal 2012 sarà obbligatorio; vi presentiamo una **guida completa per sapere tutto su come certificare la qualità di una casa**. fai il chek up del tuo immobile.

L'efficienza energetica della casa, in particolare, oltre a contribuire a preservare l'ambiente, produce grandi risparmi per chi vi abita. tra una classe f, la più bassa e una classe b, quasi la più alta, dato che la classe a è ancora appannaggio di pochissimi, **la differenza in termini di riscaldamento può essere anche di 2.000 euro l'anno.**

Molti ignorano ancora che, alla **stipula del preliminare**, un aspetto da tenere in considerazione è quello alla documentazione che deve presentare il venditore. agibilità, sicurezza degli impianti, certificazione energetica



Per questo l'associazione nazionale del notariato invita a conoscere tutte le norme in materia.

La campagna isolando

Le spese di riscaldamento non sono per nulla secondarie nei bilanci domestici, eppure ancora in pochi si preoccupano dell'**isolamento dell'abitazione**. inoltre, con le detrazioni sulle ristrutturazioni per il risparmio energetico, è un ottimo momento per pensarci. vi presentiamo le **7 regole d'oro per risparmiare sui consumi di una casa fino all'80%**

I consigli sono stati elaborati dalla campagna isolando, patrocinata da legambiente, che punta a sensibilizzare la società civile sull'isolamente degli edifici, come strumento principale per il risparmio energetico

1. La diagnosi energetica

Per prima cosa occorre fare una diagnosi energetica che consenta di fotografare lo stato di pareti esterne, finestre, tetto e individuare eventuali dispersioni e sprechi di calore (infiltrazioni, spifferi. ecc)

2. A chi rivolgersi

E' fondamentale rivolgersi a professionisti specializzati, come architetti, ingegneri, geometri e periti termotecnici. una volta ottenuto un progetto di ristrutturazione si potranno valutare i costi e i benefici

3. Chi esegue i lavori

Una ditta installatrice abilitata e regolarmente iscritta alla camera di commercio, che usi materiali di qualità dotati delle marcature ce, obbligatorie per i prodotti isolanti utilizzati per l'edilizia

4. I documenti che devono essere rilasciati

Alla fine dei lavori il professionista deve rilasciare l'attestato di certificazione energetica, che rispetti le normative vigenti ricordiamo inoltre che la certificazione è obbligatoria a partire dal 1º luglio 2009, in caso di compravendita, e dal 1º luglio 2010, in caso di locazione, a seconda delle leggi regionali. l'attestato ha una validità di 10 anni e, in lombardia, è già obbligatorio indicarlo anche negli annunci immobiliari inoltre il professionista deve rilasciare una scheda tecnica dei lavori

5. Gli incentivi fiscali

Per ottenere gli incentivi fiscali , confermati anche per il 2011, del 55%, è necessario rivolgersi all'enea, l'agenzia nazionale per l'energia, ambiente e sviluppo sostenibile

6. Convivere con i lavori

I lavori di isolamento esterno non comportano nessun tipo di interferenza con la vita quotidiana. quando si passa all'isolamento interno bisogna ovviamente prendere alcune precauzioni, non diverse da quelle che si prendono per la tinteggiatura delle pareti

7. Autonomia dei lavori

Sempre a patto che il progetto sia stato fatto da un esperto, i piccoli interventi si possono anche eseguire autonomamente. ma quest'opzione non si consiglia per i lavori più importanti, anche perché si perderebbe diritto agli incentivi fiscali, che scattano solo quando si può emettere una fattura con i costi di manodopera.

Dal 29 marzo

Rogito, obbligatorio il certificato energetico. Mai più classe g?

E' stato pubblicato sulla gazzetta ufficiale il decreto legislativo sull'attuazione della **direttiva che rende obbligatoria la certificazione energetica degli edifici al momento del rogito**. questo significa che il decreto entra in vigore e che gli immobili italiani abbandoneranno progressivamente l'etichetta classe g per quella di classe a? Questo non lo si può dire. se tutto il resto dipende dallo stato, l'applicazione dalle regioni. **Ecco cosa succederà.**

Nello specifico il decreto prevede che: sia inserita nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari un'**apposita clausola con la quale l'acquirente** o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la docimentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici; a partire dal **1 gennaio 2012,** poi, **gli annunci commerciali** di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

Questo dovrebbe valere per tutte le regioni. ma tenendo conto che solo alcune regioni hanno emanato norme in materia ecco cosa succederà in concreto:

Se gli immobili si trovano nelle regioni che hanno emanato una normativa in tema di certificazione energetica: si applica la legge regionale con l'aggiunta della dichiarazione dell'acquirente di aver ricevuto il certificato dell'immobile.

Per gli immobili che si trovano nelle regioni che non hanno legiferato al riguardo, la nuova norma statale comporta l'obbligo di dotazione dell'ace del fabbricato compravenduto, che diventa così inderogabile così come l'attestazione scritta dell'acquirente che ha ricevuto la certificazione energetica dell'immobile acquistato.