

Una Delibera della Giunta regionale modifica il significato di termini e definizioni

Il lessico della certificazione

Ad integrazione di quanto già pubblicato su questa rivista (Anno 3 - n. 2/2010) si ritiene opportuno riportare un breve commento alla delibera di Giunta n. 1362/2010, che ha aggiornato e quindi modificato gli allegati alla Delibera del 4 marzo 2008 n. 156 in materia di certificazione energetica degli edifici. Tale delibera è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna il giorno 30 settembre 2010 ed è entrata in vigore il giorno 1 ottobre 2010. Le modifiche che più ci interessano sono quelle contenute nell' "Allegato 1 – Definizioni e termini" alle voci "edificio", "superficie utile energetica", "trasferimento a titolo oneroso" e "unità immobiliare".

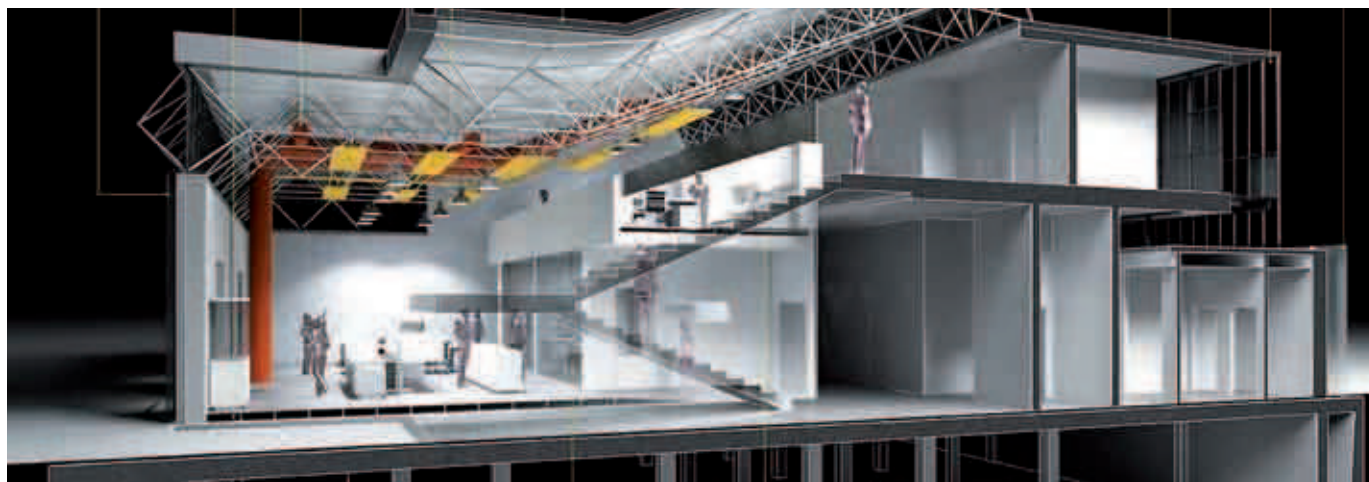
Edificio

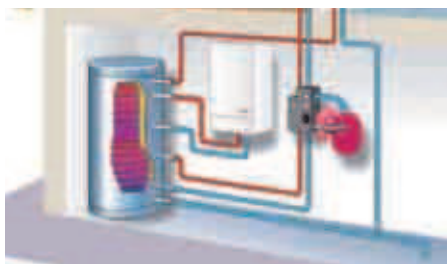
Al di là di alcune variazioni alla prima parte della definizione non particolarmente rilevanti in ottica notarile, si segnala che è stato specificato che la catalogazione degli edifici, derivata dal D.P.R. n. 412/92, è fatta "Ai fini del presente atto", cioè della D.A.L. n. 156; e che successivamente, all'elenco degli edifici in base alla loro finalità d'uso, viene introdotto il paragrafo seguente: "Gli immobili che risultano non compresi nelle precedenti categorie di destinazione d'uso, il cui funzionamento standard non prevede l'impiego di impianti energetici (quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi ecc.), non sono oggetto

delle prescrizioni del presente Atto, se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorponabili agli effetti dell'isolamento termico"; rimane quindi l'ultimo comma del seguente tenore: "Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete".

Superficie utile energetica

E' stata cambiata la definizione di "superficie utile" (cioè "Superficie netta calpestabile della zona riscaldata") con la definizione di "superficie utile energetica" (ossia "Superficie netta calpestabile della zona riscaldata. Allo scopo





energetica

dell'applicazione delle disposizioni inerenti la certificazione energetica, si comprende riferita all'area interessata dal funzionamento degli impianti energetici di un edificio considerati per la determinazione del determinato indice di prestazione energetica"). La variazione, che si presenta apparentemente di scarsa importanza, è invece significativa.

La definizione data in precedenza all'espressione "superficie utile", con riferimento ai punti 3.6 lettera "c" e 5.14 lettera "c", che decretano che sono esclusi dall'applicazione della D.A.L. (requisiti minimi e certificazione energetica) gli edifici isolati con una superficie utile totale inferiore a cinquanta (50) metri quadrati, aveva il significato di non consentire gli edifici isolati, anche di grande superficie, purché sprovvisti di impianto di riscaldamento od aventi una parte riscaldata inferiore a cinquanta (50) metri quadrati.

Successivamente alla modifica apportata, non viene più assegnata una definizione a "superficie utile", che deve essere stabilita secondo differenti criteri (superficie netta da muri o superficie calpestabile), che non possono definire conseguenze così "estreme" come, contrariamente, la definizione precedente provocava. La nuova definizione di "superficie utile

energetica" assume rilievo ad altri fini e non influenza l'interpretazione dei punti 3.6 lettera "c" e 5.14 lettera "c".

Trasferimento a titolo oneroso

Devono ritenersi esclusi dalla definizione, anche se aventi ad oggetto immobili assoggettati alla disciplina in materia di certificazione energetica, i seguenti atti e provvedimenti: divisioni con o senza conguaglio; conferimenti in società; fusioni e scissioni societarie; sentenze dell'autorità giudiziaria; atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione; provvedimenti dell'autorità giudiziaria relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi; verbali di separazione personale fra coniugi; ed i seguenti atti, a condizione che l'acquirente dichiari, nell'atto stesso, di essere già in possesso delle informazioni sul rendimento energetico dell'edificio: atti di trasferimen-

to ad un soggetto che sia già titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sull'immobile; atti di trasferimento fra coniugi e fra parenti in linea retta o affini di primo grado; atti di trasferimento relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi, purché derivanti da accordi assunti dai coniugi in sede giudiziaria, intendendosi per tale anche il verbale di separazione consensuale.

Unità immobiliare

E' stata aggiunta la seguente definizione di "unità immobiliare": "Ai soli fini del presente Atto, con riferimento alle disposizioni inerenti la certificazione energetica, si intende l'insieme di uno o più locali preordinato come autonomo appartamento e destinato ad alloggio nell'ambito di un edificio, di qualsiasi tipologia edilizia, comprendente almeno due unità immobiliari. E' assimilata alla singola unità immobiliare l'unità commerciale o artigianale o direzionale appartenente ad un edificio con le predette caratteristiche".

*(a cura di Pietro Zanelli,
Professore Ordinario di Diritto
Privato, Notaio in Bologna)*