

Ai Signori Sindaci
dei Comuni della Lombardia

nota via e-mail

Oggetto: competenze dei comuni in merito al controllo e all'irrogazione delle sanzioni in materia di certificazione energetica degli edifici ed annunci commerciali per la loro vendita o locazione.

Con deliberazione della Giunta regionale n. IX/2555 del 24.11.2011, sono state approvate le disposizioni per rendere operativo l'obbligo (previsto dall'art.9 della l.r. 24/2006, come modificato dalla l.r. 3/2011) di dichiarare la classe energetica e l'indice di prestazione energetica relativi alla climatizzazione invernale o al riscaldamento della singola unità immobiliare o dell'intero edificio in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla relativa vendita o locazione.

La violazione al suddetto obbligo è disciplinata dall'art.27, comma 1 quater, della l.r. 24/2006 e s.m.i. e prevede una 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.

Come previsto dal punto 5 della dgr IX/2555, l'Organismo Regionale di Accreditamento, identificato con dgr VIII/5018 e s.m.i. nella società regionale Cestec Spa, è tenuto a verificare periodicamente il rispetto degli obblighi di cui ai punti da 1 a 3 e le conseguenti misure adottate dai comuni competenti.

Le risultanze di tale verifica devono essere trasmesse alla Regione Lombardia con periodicità annuale.

Nel trasmettere in allegato la citata dgr IX/2555, si raccomanda di provvedere ad individuare, all'interno dei propri uffici, i soggetti a cui competono l'emissione dei provvedimenti previsti in materia di illeciti amministrativi dalla l. 689/91 nonché dalla l.r. 90/83.

Al fine di assicurare una puntuale applicazione della normativa in questione su tutto il territorio regionale, si fa presente che:

- 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 in parola;
- 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'auto dichiarazione ex art.47 del dpr 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 e copia della stessa deve essere conservata dallo stesso titolare dell'annuncio.
- per quanto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE), debba essere predisposto a cura del proprietario dell'immobile, la violazione dell'obbligo relativo al mancato inserimento dei dati relativi al suddetto attestato negli annunci commerciali deve essere contestato al titolare degli annunci medesimi, a prescindere dal fatto che tale titolare sia lo stesso proprietario o un altro soggetto;
- l'obbligo riguarda gli annunci commerciali finalizzati alla vendita o alla locazione di singole unità immobiliari o di interi edifici ubicati sul territorio regionale; pertanto, 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.

Vi comunichiamo inoltre, che con deliberazione IX/2555 è stabilito che gli enti pubblici possono avvalersi di dipendenti interni accreditati come certificatori energetici per la certificazione degli edifici di loro proprietà.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Il Dirigente dell'U.O Energia e
Reti Tecnologiche
Mauro Fasano