

Ambiente. Dopo la conversione in legge dell'ecobonus se manca l'attestato di prestazione energetica il contratto è nullo

Rogiti a rischio con la nuova Ape

Alcune Regioni hanno regole di valutazione non conformi alla normativa europea

Angelo Busani

La previsione della nullità del contratto per mancanza dell'Ape - l'attestato di prestazione energetica - ha effetti sulle compravendite immobiliari: dal 4 agosto scorso i contratti fanno i conti con una disciplina piena di incertezze.

La legge 90/2013, di conversione in legge del Dl 63/2013, ha introdotto, in sostituzione del "vecchio" Ace (Attestato di certificazione energetica) il nuovo Ape (Attestato di prestazione energetica), rendendo obbligatoria l'allegazione a compravendite e nuove locazioni. All'inizio non c'erano stati particolari problemi applicativi ma la legge di conversione ha inaspettatamente inasprito l'obbligo, dettando la sanzione della nullità per i contratti la cui stipula non sia ossequiosa dell'obbligo di allegazione dell'attestato.

Nullità significa trasferimento immobiliare non effettuato, soldi dell'acquirente buttati al

vento, sanzioni disciplinari gravissime per il notaio rogante: ad esempio, se il venditore poi fallisce, l'immobile è del fallimento e l'acquirente ha diritto bensì a un rimborso, ma in moneta fallimentare e quindi con la relativa falcidia; se il venditore, dopo la "vendita", subisce ipoteche, pignoramenti, seque-

LA DIFFICOLTÀ

Mancano la modulistica e un software uniforme per definire le caratteristiche dell'unità immobiliare

stri o altri simili eventi pregiudizievoli, le conseguenze sono tutte dell'acquirente; se la banca prende in garanzia un bene che rinvia da una compravendita nulla, l'ipoteca è scritta sulla sabbia. E via con ulteriori problemi.

La nullità, essendo sanzione

gravissima (e probabilmente sproporzionata), genera inevitabile paralisi, sia perché senza l'attestato non si può procedere sia perché, probabilmente, non è difficile che si vada a concludere nel senso che l'attestato non regolarmente confezionato (e il problema non è da poco, in questo momento di scarsa domesticità con le nuove regole) sia equiparabile a un certificato inesistente, con la conseguente applicabilità, anche in questo caso, della sanzione della nullità.

La questione, inoltre, è ancor più complicata dal fatto che, nella materia in questione, la legislazione statale vige fin tanto che la Regione non provveda con propria legislazione, la quale, per prevalere su quella statale, non può essere una normativa "qualsiasi", ma deve essere una normativa "specificamente" emanata in attuazione della direttiva 2010/31/UE (in quanto la legislazione regionale che sia stata emanata

in attuazione di precedenti direttive o che sia stata emanata non in attuazione della Direttiva 31 del 2010 non ha il rango gerarchico sufficiente a vincere lo spettro applicativo della legge statale). Con la conseguenza che oggi ci si trova alle prese con il seguente panorama:

● per gli immobili siti nelle "Regioni non legiferanti", si deve allegare ai contratti il nuovo Ape (con la predetta difficoltà derivante dalla poca o nulla confidenza che si ha con questa nuova modulistica e dalla normativa che la disciplina e dal fatto che non ancora sono diffusi i software che si occupano di produrla); a meno che si disponga di un Ace rilasciato anteriormente al 6 giugno 2013 e che sia ancora in corso di validità;

● per gli immobili siti nelle "Regioni legiferanti", che però non abbiano adeguato la loro legislazione alla direttiva 31/2010 (come pare essere la Lombar-

Gli scenari

01 | Senza legge

Dal 4 agosto 2013 nelle Regioni che non hanno legiferato si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima del 6 giugno se ancora validi

02 | Legge non adeguata

Se la Regione ha legiferato ma non si è adeguata alla direttiva 2010/31/UE, dal 4 agosto si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima di questa data, se validi

03 | Legge adeguata

In queste Regioni dal 4 agosto va allegato a pena di nullità l'Ace o l'Ape. Saltate le norme regionali che esonerano dall'allegazione in casi diversi da quelli della legge statale

dia), ci si deve comportare con le stesse modalità sopra descritte al punto a), ma con l'ulteriore difficoltà pratica che tutto il sistema della certificazione energetica è stato da anni incardinato sull'Ace "regionale" e che quindi non pare esserci nessuno pronto, al momento, a rilasciare Ape secondo il dl 63/2013, come convertito in legge;

● per gli immobili siti nelle "Regioni legiferanti" che abbiano adeguato la loro normativa alla direttiva 31/2010 (dovrebbe essere questo il caso dell'Emilia Romagna) non ci sono invece problemi particolari: l'Ace o Ape si produce (e si allega) come finora si è fatto e le "sole" novità sono la nullità per il caso di mancata allegazione e il fatto che la norma statale che impone l'allegazione travolge, nei casi in cui l'allegazione è disposta, tutte le eventuali normative locali di esonero dall'allegazione in casi particolari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il parere. Il Consiglio nazionale del notariato

Il notaio non è obbligato a fare controlli mirati

Il notariato non nasconde le preoccupazioni ma mette i paletti al coinvolgimento dei notai nei controlli sull'Ape. Domenico Cambarelli, consigliere del Cnn con delega alla comunicazione, non si sottrae a uno dei problemi di fondo: cioè la nuova, grave responsabilità della nullità a fronte di un documento che non proviene da una pubblica amministrazione (come il certificato di conformità urbanistica) ma da un tecnico abilitato.

«In effetti, spiega Cambarelli - siamo abituati a confrontarci con documenti diversi. L'Ape esiste da poco e sinora ci siamo confrontati con l'Ace e con la difficoltà di coordinare la normativa nazionale con quella regionale».

Esiste, quindi, un problema ulteriore, che è quello dell'eterogeneità di comportamento da parte delle Regioni. «A fronte di questa eterogeneità - prosegue Cambarelli - il legislatore non ha posto a carico del notaio obblighi di verifica specifici sul documento. Questo tipo di controllo subirà un'evoluzione certamente. Ma sui soggetti che formano l'Ape e sui requisiti a loro richiesti dalla legge, a oggi, il notaio non è in grado di fare un controllo specifico, neppure per verificare l'iscrizione a registri o albi, perché in alcune Regioni questi non ci sono».

Il notaio può fare invece verifiche sul contenuto formale dell'attestato, come chiarito già alcuni giorni fa, controllando: l'indicazione della classe di prestazione energetica, la data di rilascio (sia l'Ape che i vecchi Ace hanno durata decennale), gli elementi idonei a collegare l'attestato all'immobile negoziato (in primo luogo i dati di identificazione cata-

le), la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto.

Inoltre, chiarisce Cambarelli, va rilevato che in assenza di contraddittorio con il soggetto certificatore il controllo rischia di essere aleatorio, perché lo si fa solo su qualcosa che viene prodotto dal soggetto alienante. In ogni caso, ammette Cambarelli, se si instaura un contenzioso successivo al rogito, per esempio nel caso in cui l'acquirente rilevasse difformità profonde tra l'Ape allegato dal venditore e la reale prestazione energetica dell'immobile, il notaio potrebbe essere coinvolto nella lite. «Anche se - tiene a precisare Cambarelli -

IL PROBLEMA

Il pubblico ufficiale non può confrontarsi con il tecnico incaricato dal cliente per qualificare l'immobile in vendita

ri - oggi non è oggettivamente in grado di fare le verifiche necessarie. Va poi rilevato che, in una Regione come la Lombardia dove le sanzioni economiche sono severissime e dove gli uffici stanno già esaminando la questione, i controlli li abbiamo sempre fatti. Il legislatore ha messo il dito sulla piaga costringendo le Regioni a occuparsi della faccenda con una coerenza legata alla norma nazionale, ma sinché questo non avverrà la situazione resta confusa. Per questo ci siamo resi disponibili per collaborare a una modifica normativa sulla nullità assoluta, possibilità cui lo stesso Governo ha già fatto riferimento».

Sa. Fo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nelle Regioni. La legislazione deve richiamare anche la direttiva Ue 2010/31

Certificato doc con la disciplina Uni

Saverio Fossati

Maria Chiara Voci

Regioni in ordine sparso su Ace/Ape: quelle che disponevano di una normativa specifica (Lombardia, Piemonte, Liguria, Emilia Romagna e Provincia di Bolzano ed Emilia Romagna) hanno stabilito (in alcuni casi) a sanzioni economiche in caso di mancata allegazione dell'Ace ma non certo alla nullità dell'atto di compravendita o del contratto di lo-

cazione. Va però sottolineato che molte di loro hanno scelto di fare riferimento alle norme Uni. E il Dl 63 ha stabilito che la prestazione energetica «è determinata in conformità alla normativa tecnica Uni e Cti, allineate con le norme predisposte dal Cen a supporto della direttiva 2010/31/CE». Quindi un'Ape che sia stata fatta a norma Uni, soprattutto in queste Regioni, dovrebbe rappresentare una garanzia

non irrilevante per il rogito e per evitare la nullità.

Emilia Romagna

La Regione Emilia-Romagna ha adottato l'adeguamento alla direttiva 2010/31/UE e ha un sistema di certificazione energetica degli edifici, previsto dal Piano energetico regionale e dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 (Dal 15/6/2008), che dà attuazione alla Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico nell'edili-

zia e alla Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia. Inoltre, le norme Uni sono utilizzate anche a livello regionale.

La Regione aveva anche già introdotto denominazione di «attestato di certificazione o prestazione energetica».

Regioni e province autonome

Anche la Valle d'Aosta ha scelto l'assoluto adeguamento alla direttiva Ue con la Dgr 1606/2011.

Discorso analogo per la Provincia di Bolzano con l'ultima Dgr 939/2012.

Nessun riferimento alla direttiva Ue, invece, nelle norme della Provincia di Trento, che però usa il sistema Uni.

Liguria

La Regione Liguria, con legge regionale n.23/2012 ha modificato parzialmente la legge regionale 22/2007 «Norme in materia di energia» così da dare attuazione alla Direttiva 2010/31/UE relativa alla prestazione energetica nell'edilizia. Anche la Liguria utilizza la norme Uni con qualche specifica regionale.

Piemonte

Fa ancora riferimento alla "vecchia" direttiva Ue, pur seguendo norme Uni, la Regione Piemonte con la legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 e successive modifiche, intitolata «Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia».

Lombardia

In Lombardia la situazione è particolare: è l'unica regione dove il sistema di calcolo è locale e i riferimenti normativi sono ancora fermi alla direttiva 2002/91. Anche l'ultima Dgr 4416 del 2012 fa riferimento solo alla direttiva del 2009.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM/BS

24ORE
BUSINESS SCHOOL
Milano Roma

24 ORE BUSINESS SCHOOL: ENTRA NEL MONDO DEL LAVORO DA PROFESSIONISTA

MASTER FULL TIME PER GIOVANI LAUREATI - AULA E STAGE

CALENDARIO SETTEMBRE - NOVEMBRE 2013

COSTRUISCI LA TUA CARRIERA IN AZIENDA CON GLI ESPERTI DEL SOLE 24 ORE.

• Acquisisci una specializzazione distintiva e riconosciuta garantita dal Sole 24 ORE • Entra in contatto con il miglior network di docenti, professionisti e uomini d'azienda • Realizza uno stage con oltre il 90% delle conferme e inserimento nel mondo del lavoro

Marketing, Comunicazione e Digitale

19° MASTER MARKETING COMUNICAZIONE E DIGITAL STRATEGY

Roma, dal 23 ottobre

2° MASTER CONSUMER & RETAIL MANAGEMENT

Milano, dal 28 ottobre

14° MASTER MARKETING MANAGEMENT

Parma, dal 28 ottobre

15° MASTER COMUNICAZIONE E MEDIA DIGITALI

Milano, dal 18 novembre

Risorse Umane e Gestione d'Impresa

14° MASTER HUMAN RESOURCES

Milano, dal 30 settembre

3° MASTER PROJECT MANAGEMENT E SVILUPPO INTERNAZIONALE

Roma, dal 23 ottobre

12° MASTER GESTIONE E STRATEGIA D'IMPRESA

Milano, dal 18 novembre

Fisco e Legale

19° MASTER TRIBUTARIO

Milano, dal 14 ottobre

20° MASTER DIRITTO E IMPRESA

Milano, dal 18 novembre

Master di settore

2° MASTER AMBIENTE, EFFICIENZA ENERGETICA E SMART CITIES

Roma, dal 30 settembre

4° MASTER MANAGEMENT DELLO SPORT

Roma, dal 23 ottobre

7° MASTER MANAGEMENT DELL'ENERGIA E DELLE FONTI RINNOVABILI

Milano, dal 18 novembre

2° MASTER DESIGN MANAGEMENT

Milano, dal 18 novembre

4° MASTER MANAGEMENT DEL SETTORE SANITÀ, PHARMA E BIOMED

Milano, dal 18 novembre

5° MASTER ECONOMIA E MANAGEMENT DELL'ARTE E DEI BENI CULTURALI

Roma, dal 27 novembre

5° MASTER MANAGEMENT DEL TURISMO WEB 2.0

Roma, dal 27 novembre

PROGETTI SPECIALI

MBA - GLOBAL BUSINESS & SUSTAINABILITY

Milano, 23 settembre - in lingua inglese
In collaborazione con Altis - Università Cattolica del Sacro Cuore

3° MASTER INFORMAZIONE MULTIMEDIALE E GIORNALISMO ECONOMICO

Milano, dal 14 novembre - formula part-time

SELEZIONI IN CORSO

Oltre 4.350 DIPLOMATI e 200 BORSE DI STUDIO a disposizione dei migliori candidati. FINANZIAMENTI AGEVOLATI con pagamento della prima rata dopo 6 mesi dalla fine del Master. Farai parte della business community del Gruppo 24 ORE.

Brochure, domanda di ammissione e date di selezione www.formazione.ilsole24ore.com/bs



Servizio Clienti
tel. 02 (06) 3022.3247/3811/6372/6379
fax 02 (06) 3022.4462/2059/6280
business.school@ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008