

Immobili. Le novità introdotte dal decreto legislativo sulle rinnovabili approvato dal consiglio dei ministri

Rogiti con certificato energetico

Non c'è spazio per le deroghe: senza attestato compravendita nulla

Angelo Busani

La certificazione energetica degli edifici potrebbe avere tra breve un nuovo e rilevante capitolo della sua tormentata storia. Nel decreto legislativo attuativo della direttiva 2009/28/CE in tema di promozione dell'uso di energia derivante da fonti rinnovabili varato dal consiglio dei ministri (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), si dispone (all'articolo 11) una modifica dell'articolo 6 del decreto legislativo 192/2005 e cioè della norma che impone l'obbligo di "dotare" gli edifici oggetto di compravendita dell'attestato di certificazione energetica (Ace).

Tralasciando il caso degli immobili nuovi (che debbono inderogabilmente avere l'Ace), la normativa statale attualmente vigente impone che, se viene trasferita una unità immobiliare non nuova, essa deve essere "dotata" del certificato energetico. Nel testo originario del decreto legislativo 192 la presenza dell'Ace (allora si chiamava Aq) era prescritta a pena di nullità, ma poi, con il decreto legge 112/2008 (articolo 35, comma 2-bis) la sanzione di nullità venne soppressa e l'obbligo di "dotazione" è stato da allora interpretato come norma derogabile. In altri termini, i contraen-

ti possono accordarsi che sia l'acquirente a farsi carico dell'obbligo di dotare di Ace l'immobile acquistato, con la conseguenza che il continuo rimpallo dell'obbligo di dotazione tra un soggetto e l'altro provoca che l'immobile resta in sostanza privo di Ace se ubicato in regioni diverse da quelle che, come ad esempio la Lombardia e l'Emilia Romagna, abbiano previsto discipline più

LA CLAUSOLA

Nei contratti dovrà essere inserita una clausola con cui l'acquirente dà atto di aver ricevuto informazioni e documenti

stringenti di quella statale.

Su questo panorama normativo si innesta ora dunque la nuova disciplina, di prossima entrata in vigore, secondo cui: ■ nei contratti di compravendita di edifici è inserita una clausola con la quale l'acquirente dà «atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici»; ■ nei contratti di locazione va inserita analoga dichiarazione

del conduttore, ma solo se l'unità immobiliare è già di per sé dotata dell'Ace (ad esempio, per essere edificio di nuova costruzione oppure oggetto di recente compravendita);

■ a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita degli edifici o di loro porzioni devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

Ora, focalizzando il discorso sui contratti di compravendita, se l'acquirente deve dichiarare «di aver ricevuto la documentazione in ordine alla certificazione energetica», non sembra possibile, a prima vista, perseverare nell'opinione per la quale l'obbligo di dotare gli edifici dell'Ace continua a essere disposizione derogabile dai contraenti. Infatti, se fino a oggi si è potuto sostenere che l'obbligo di dotare con l'Ace l'edificio compravenduto era disposizione scritta solo nell'interesse dell'acquirente (per la completezza della sua informazione) e quindi da questi rinunciabile, appare plausibile ritenere che la nuova norma sia invece scritta in nome dell'interesse generale della salvaguardia dell'ambiente e quindi di un

Le tre tappe

01 | SERVE L'ATTESTATO
Il decreto legislativo 192/2005 ha previsto l'obbligo di dotare gli edifici oggetto di compravendita dell'attestato di certificazione energetica (Ace)

02 | L'APERTURA
Il decreto legge 112/2008 ha cancellato la sanzione di nullità che - in base al decreto 192 - sarebbe scattata se l'atto di vendita di un'unità immobiliare non nuova fosse stato sprovvisto del certificato energetico

03 | COSA CAMBIA
Il decreto legislativo sulle energie rinnovabili attuativo della direttiva 2009/28/Ce prevede ora che nei contratti di compravendita o locazione di edifici o di singole unità immobiliari venga inserita una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici

interesse indisponibile dai contraenti.

In altri termini, al cospetto di una normativa che aggiunge al vecchio obbligo di dotare di Ace un fabbricato il nuovo obbligo per l'acquirente di attestare la ricezione della documentazione energetica, non sembra possibile derivare la possibilità per l'acquirente di comprare in mancanza di Ace.

Resta poi il tema di capire cosa succeda nel caso in cui il rogito non comprenda la prescritta clausola di cui si è fin qui parlato oppure contenga una clausola di rinuncia da parte dell'acquirente ad avere l'Ace. La soluzione non è facile, anche in ragione del fatto che la norma non prevede che l'inserimento della clausola in questione sia prescritta «a pena di nullità». Resta il fatto però che se si tratta, come pare, di norma imperativa, non sembra esserci spazio per trarre conclusioni diverse dalla nullità; anche perché, se si ipotizza l'inesistenza di sanzioni per il caso di violazione della norma che prescrive la clausola in questione, significa depotenziarla in misura tale da doverla considerare in pratica come non scritta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sul territorio. Dalla Lombardia all'Emilia Romagna

Parametri restrittivi nelle regioni

Diverse regioni hanno elaborato, in materia di certificazione energetica, proprie normative, più stringenti di quelle nazionali. In Emilia Romagna è previsto (delibera dell'assemblea legislativa del 4 marzo 2008, n. 156; delibera di giunta regionale 28 ottobre 2008, n. 1754) l'obbligo di allegare l'Ace ma non sono previste sanzioni in caso di inadempimento. Quindi l'acquirente ha diritto di ricevere il documento a cura e spese del venditore. Anche in Liguria vi è l'obbligo

di consegna dell'Ace al momento della vendita (legge regionale 22/07, come modificata dalla legge regionale 24 novembre 2008, n. 42/08), ma anche in questo caso non sono previste sanzioni.

Dal 1 luglio 2009 in Lombardia (delibera giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745; leggi regionali 24/06 e 10/09) è obbligatorio allegare - agli atti di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di porzioni di edifici situati nella regione - l'attestato di certificazione energetica. Il venditore che

non ottempera questo obbligo di allegazione incorre nella sanzione amministrativa da 5mila a 20mila euro. Se l'Ace non è stato allegato, il notaio deve inviare copia dell'atto all'Organismo regionale di accreditamento.

In Piemonte (leggi regionali 13/07 e 22/09; delibera giunta regionale 4 agosto 2009, n. 43-11065) vige l'obbligo di allegare l'Ace nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi edifici o di singole unità immobiliari ed è prevista la san-

zione amministrativa per il venditore che non ottempera a questo obbligo (da mille a 10mila euro in base alla superficie del bene oggetto di compravendita). Per il costruttore che viola l'obbligo di dotazione è prevista invece una sanzione amministrativa da 5mila a 20mila euro.

La legge regionale 5/07 del Friuli-Venezia Giulia dispone che copia semplice del certificato energetico venga depositata presso il comune competente a cura del costruttore del proprietario dell'immobile all'atto della richiesta di agibilità dell'immobile. Non vi è nessuna previsione con riferimento alla fase di commercializzazione dell'immobile.

In Valle d'Aosta l'obbligo di allegare l'Ace è previsto (legge regionale 21/08) nel caso di rogito che ha a oggetto un fabbricato di nuova costruzione.

In Puglia infine vi è una disciplina in materia di certificazione energetica (legge regionale 13/08) ma manca il regolamento attuativo e perciò la norma regionale rimane inattuata, con il risultato che si applica la normativa nazionale.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dal 2012

Prestazione evidenziata nell'offerta di vendita

Obbligo di evidenziare la prestazione energetica dell'edificio anche negli annunci che ne pubblicizzano la vendita: è quanto dovrebbe accadere con l'entrata in vigore del decreto legislativo attuativo della direttiva 2009/28/CE in materia di promozione dell'uso di energia derivante da fonti rinnovabili. In base al decreto, infatti, a partire dal 2012 gli annunci commerciali di vendita degli edifici o di loro porzioni devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La nuova norma parla dunque di «annunci commerciali» in senso generico e quindi riguarda qualsiasi tipo di annuncio e attraverso qualsiasi esso verrà divulgato: e così dovranno essere espliciti sulla prestazione energetica sia gli annunci di vendita su quotidiani e periodici sia le pubblicità che vengono fatte su radio e televisione. La prestazione energetica dovrà inoltre essere esplicita nelle locandine che i mediatori immobiliari usano esporre nelle vetrine dei propri negozi e nelle bacheche che contengono analoghi annunci presenti in contesti di particolare frequentazione (si pensi a un corner posizionato in un centro commerciale).

Per poter esplicitare le caratteristiche energetiche degli edifici di cui promuovono la vendita, i mediatori dovranno avere il supporto di idonea documentazione, che i potenziali clienti potranno richiedere in consultazione.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Scuola. Tetto esteso alle superiori

Rischio bocciatura se si è assenti più del 25% delle ore

Claudio Tucci

ROMA

Studenti delle superiori attenti: l'anno scolastico è valido se si frequentano almeno i tre quarti del «monte ore annuale delle lezioni previsto dal proprio indirizzo di studi». Vale a dire il 75% «dell'orario complessivo di tutte le discipline». Lo chiarisce una circolare del ministero dell'Istruzione pubblicata ieri, che ricorda che se non si raggiunge il limite minimo di frequenza obbligatoria scatta la bocciatura o la non ammissione agli esami di fine ciclo. La novità era già prevista nelle scuole medie.

Attenzione quindi a fare i «conti» in base ai giorni d'assenza e soprattutto - per gli studenti maggiorenni - a non esagerare nelle «uscite anticipate» da scuola per saltare le ultime ore. Ai fini infatti dell'eventuale bocciatura, ricorda viale Trastevere, non si prendono in considerazione i giorni complessivi di lezione previsti dai calendari scolastici regionali (che sono circa 200), ma «le ore previste dal curriculum». Questo perché spiega la circolare: «il numero di giorni di lezione previsto dai calendari costituisce l'offerta del servizio scolastico che deve essere assicurato alle famiglie, mentre il limite minimo di frequenza richiesto per la validità dell'anno scolastico inerte alla regolarità didattica e alla valutabilità del percorso svolto dal singolo studente».

In più: il riferimento al «monte ore annuale» rende ininfluente il fatto che l'orario settimanale delle lezioni sia organizzato su sei o su cinque giorni. E inoltre il fatto di considerarlo «complessivo», vale a dire di tutte le materie, e non della quota oraria annuale di ciascuna disciplina, consente anche di evitare penalizzazioni per quei ragazzi che - per esempio per motivi di salute - sono costretti ad assentarsi in determinati giorni dove sono concentrate tut-

te le ore di una certa materia.

La nota invita poi le scuole a comunicare a studenti e famiglie il numero di ore totali che ci sono nel corso scelto dal ragazzo e quante ne servono per la validità dell'anno. Per l'anno scolastico in corso la comunicazione andrà fatta in questi giorni. Dal prossimo anno, con l'inizio delle lezioni. Con una raccomandazione ben precisa: le scuole dovranno aggiornare periodicamente (e comunque prima degli scrutini intermedi e finali) studenti e genitori della quantità oraria di assenze accumulate dal ragazzo. Quello che è importante, ricordano dal ministero, è la presenza degli studenti alle lezioni «così da consentire agli insegnanti di disporre della maggiore quanti-

L'INFORMAZIONE

Gli istituti invitati a comunicare a studenti e famiglie quanta parte del monte complessivo è stata utilizzata

tà possibile di elementi per la valutazione degli apprendimenti e del comportamento».

La circolare conferma poi che spetta al collegio dei docenti definire i criteri generali e eventuali deroghe al limite minimo di presenza. Con un paio di parole molto chiare: l'eventuale assenza degli studenti dalle lezioni dovrà essere giustificata solo per «casi eccezionali, certi e documentati». A titolo di esempio: gravi malattie, terapie o cure programmate, donazioni di sangue, partecipazioni ad attività sportive e agonistiche organizzate da federazioni riconosciute dal Coni, per adesione a religioni (ebrei e avventisti) che considerano il sabato come giorno di riposo. In ogni caso sarà il consiglio di classe a valutare se, in base alle assenze fatte, si possa comunque procedere alla valutazione dello studente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



PARADIGMA
Ricerca e cultura d'impresa

FORUM D. LGS. 231/2001

♦ Struttura ed efficacia del modello ♦ Orientamenti giurisprudenziali ♦ Prospettiva di riforma
♦ Best practices ♦ Testimonianze di aziende leader

Milano, 23 - 24 - 25 marzo 2011 - Hotel Milan Hilton

Prima giornata: mercoledì, 23 marzo 2011

ORGANISMO DI VIGILANZA NELLE IMPRESE E NEI GRUPPI

Struttura e funzionamento dell'Organismo di Vigilanza

Prof. Paolo Sfameni

Associato di Diritto Commerciale, Università Bocconi e Università di Aosta

Pianificazione e documentazione dell'attività dell'Organismo di Vigilanza:

testimonianza **IMPREGILO**

Dott. Raffaele Manente

Preposto al Controllo Interno, Responsabile Internal Audit, Componente OdV, IMPREGILO

Il coordinamento e le sinergie tra OdV ed altri organi con funzioni di controllo

Avv. Bruno Giuffrè

Partner, DLA Piper - Presidente Associazione AODV²³¹

Coordinamento, sinergie e flussi informativi tra OdV, altri organi con funzioni di controllo e funzioni preposte al controllo interno aziendale: testimonianza **ASTALDI**

Dott. Fabio Accardi

Preposto al Controllo Interno, ASTALDI

L'evoluzione della struttura e della funzione dell'OdV alla luce dell'ampliamento dei reati-presupposto: testimonianza **PIRELLI**

Avv. Francesco Chiappetta

General Counsel, PIRELLI

I compiti dell'organismo di vigilanza, dell'ufficio legale e dell'internal auditing in caso di scoperta dell'illecito e di inizio di un procedimento penale

Avv. Ugo Lecis

LG Studio Legale Associato

Problemi di costruzione del Modello nei Gruppi societari

Prof. Avv. Angelo Giarda

Ordinario di Diritto Processuale Penale, Università Cattolica, Milano

L'organismo di vigilanza nei Gruppi: testimonianza **FIAT S.p.A.**

Dott. Mauro Di Gennaro

Chief Audit Executive and Compliance Officer, FIAT

Società operanti all'estero e riflessi sul Modello. La responsabilità degli enti collettivi nell'Unione Europea.

Avv. Vincenzo Mongillo

Docente a contratto di Diritto Penale, Università Federico II, Napoli

Seconda giornata: giovedì, 24 marzo 2011

LINEE GUIDA E BEST-PRACTICE NELLA COSTRUZIONE E VALUTAZIONE DEI MODELLI

Linee guida e best-practice nella costruzione e nella valutazione dei modelli ex d. lgs. 231/2001

Avv. Guido Carlo Alleva

Studio Legale Alleva & Associati

L'accertamento della idoneità del modello in sede giudiziale

Dott. Fabrizio D'Arcangelo

Giudice per le indagini preliminari, Tribunale di Milano

Prof. Avv. Carlo Enrico Paliero

Ordinario di Diritto Penale, Università degli Studi di Milano

Modalità di intervento della magistratura requirente ed impatto economico sugli enti

Dott. Eugenio Fusco

Sostituto Procuratore della Repubblica, Tribunale di Milano

Le best practices nella prevenzione degli infortuni sul lavoro. Il modello in relazione ai contratti di appalto e subappalto

Prof. Avv. Guglielmo Giordanengo

Docente a contratto di Diritto Penale Commerciale, Università del Piemonte Orientale

Modello e protocolli in tema di salute e sicurezza sul lavoro, anche in caso di appalto e subappalto: testimonianza **TECHNIP**

Dott.ssa Francesca Retrosi

Componente OdV, TECHNIP ITALY

La necessità di adeguamento al d.lgs. n. 231/2001 degli enti pubblici economici e delle società pubbliche alla luce della più recente giurisprudenza

Avv. Domenico Ielo

Partner, Bonelli Erede Pappalardo Studio Legale

Progetti di riforma del d. lgs. 231/2001: principali modifiche

Prof. Avv. Antonio Fiorella

Ordinario di Diritto Penale, Sapienza Università di Roma

Le prospettive di riforma dei reati ambientali e la responsabilità dell'ente

Cons. Alessio Scarcella

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

Terza giornata: venerdì, 25 marzo 2011

GIURISPRUDENZA E TESTIMONIANZE NELL'APPLICAZIONE DEI MODELLI

La recente giurisprudenza in materia di responsabilità degli enti

Cons. Luca Pistorelli

Magistrato addetto al Massimario della Corte Suprema di Cassazione

Sistema disciplinare idoneo a sanzionare il mancato rispetto del modello: le migliori esperienze aziendali

Avv. Guglielmo Burrigato

Partner, Studio Legale Ichino Brugnattelli

Metodologie di analisi delle aree sensibili da parte dell'OdV

Prof. Avv. Bruno Assumma

Ordinario di Diritto Penale, Università Federico II, Napoli

Le best practices nella prevenzione dei reati nelle società farmaceutiche

Prof. Avv. Bruno Assumma

Ordinario di Diritto Penale, Università Federico II, Napoli

Modello e protocolli su specifici reati

• reati nei rapporti con la Pubblica Amministrazione:

Dott. Carlo Nocerino

Dipartimento Reati Economici, Procura della Repubblica di Milano

testimonianza **VODAFONE**

Avv. Palma Scardaccione

Direzione Affari Legali, VODAFONE

• reati informatici: testimonianza **SEAT PAGINE GIALLE**

Dott. Francesco Nigri

Responsabile Internal Audit, Componente OdV, SEAT PAGINE GIALLE

• reati di riciclaggio: testimonianza **UNICREDIT**

Dott. Tommaso Sorbo

Head of Banking Services Compliance, Segretario OdV, UNICREDIT

• reati di market abuse

Dott. Luigi Orsi

Sostituto Procuratore della Repubblica, Tribunale di Milano