

Federalismo e immobili. Non c'è chiarezza su come vadano predisposte le attestazioni energetiche né sulle scadenze

Certificazione «verde» in tilt

Il caso Lombardia: gli obblighi regionali si sovrappongono a quelli statali

Angelo Busani

Dal 2 febbraio scorso la normativa sulla certificazione energetica degli edifici ha compiuto una pesante intrusione nella contrattazione immobiliare (Dlgs 192/05 e Dlgs 311/06): è divenuto obbligatorio, a pena di nullità, allegare ai contratti traslativi di alcuni edifici o loro porzioni (ma l'elenco degli immobili interessati è destinato a ingrandirsi nel tempo) il cosiddetto «attestato di qualificazione energetica».

La rilevanza della certificazione energetica sulla circolazione dei fabbricati è stata finora mal digerita dagli addetti ai lavori non solo perché si tratta di una materia molto tecnica, con la quale i giuristi non hanno alcuna dimestichezza, ma anche perché la normativa in questione è poco chiara sotto diversi aspetti: ad esempio, i casi cui essa è concretamente applicabile fin da subito, le modalità di predisposizione dell'attestazione, i soggetti che possono redigerla e asseverarla.

La complicazione, già ingente, è stata aumentata, tuttavia, dall'intervenuta sovrapposizione tra la normativa statale e la normativa regionale emanata nel frattempo: ne è un esempio la delibera della Giunta Regionale della Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, che dovrebbe avere im-

patto sulla contrattazione immobiliare dal 1° settembre 2007.

A parte le considerazioni che si potrebbero intavolare su diverse macro-tematiche (se sia legittimo l'uso di una delibera di Giunta piuttosto che di una legge regionale; se vi sia un debordamento della normativa regionale in aree riservate alla competenza della legge statale; se sia possibile che norme regionali impattino sui trasferimenti immobiliari, materia senza dubbio riservata alla legge statale), il problema pratico per gli addetti ai lavori è capire quali sono con esattezza i casi concreti sui quali incide la disciplina regionale.

Se si cerca di mettere a confronto (come si è tentato di fare nella tabella a lato) con quanto disposto dalla normativa regionale, le tipologie immobiliari considerate nella legge statale come rilevanti per applicare le disposizioni sull'attestazione energetica (e le date che la legge statale indica come momento dal quale si devono applicare le nuove norme), se ne trae un senso di grande sconcerto perché le date non coincidono e le tipologie immobiliari considerate hanno definizioni che, già imprecise di per sé, addirittura non combaciano.

La nullità dell'atto (e cioè la sanzione comminata dalla legge statale per la mancata allegazione dell'attestato di certificazione energetica) non è un problema da poco: se il contratto è nullo, l'immobile non è stato trasferito, il prezzo va restituito, l'ipoteca presa dalla banca che ha finanziato l'acquirente è carta da macero, il notaio è responsabile sia per i danni procurati ai clienti che sotto il profilo disciplinare.

Inoltre, anche se la normativa in questione è regionale (della Lombardia, nel caso specifico) trattandosi di una certificazione riguardante un fabbricato, le norme regionali lombarde vanno applicate per qualunque contratto abbia a oggetto immobili lombardi, dovunque e da chiunque stipulati (e quindi non si applicano solo nel contratto concluso in Lombardia tra contraenti lombardi con oggetto un immobile lombardo). C'è da chiedersi che cosa avverrebbe se venti regioni emanassero venti normative diverse.

L'intreccio delle regole

La tempistica e le tipologie di immobili rilevanti per la certificazione energetica degli edifici in base alle norme statali e a quelle lombarde

Oggetto dei contratti traslativi	Condizioni	Gli obblighi	
		In base al Dlgs 192/2005 e al Dlgs 311/2006	In base alla Dgr Lombardia 8/2007 (con effetto dal 1° settembre 2007)
Dal 2 febbraio 2007			
a edifici di nuova costruzione (richiesta di rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività presentate dal 9 ottobre 2005)	Oggetto del contratto può essere l'intero edificio o una sua porzione	Occorre allegare l'Ace o, transitoriamente, l'attestazione della qualificazione energetica (Aqe)	Occorre allegare l'Ace se il permesso di costruire è stato richiesto (o la Dia è stata presentata) dopo il 1° settembre 2007
b edifici già esistenti all'8 ottobre 2005 e sottoposti a ristrutturazione integrale o a demolizione e ricostruzione (assentite in forza di richiesta presentata dal 9 ottobre 2005) complessivamente superiori a mille metri quadrati di superficie utile (cioè superficie netta calpestabile), anche se oggetto del contratto sia una porzione di dimensioni inferiori a mille metri quadrati	Oggetto del contratto può essere l'intero edificio o una sua porzione	Occorre allegare l'Ace o, transitoriamente, l'Aqe	Occorre allegare l'Ace se si tratta di interi edifici (o di singole unità immobiliari che compongono tali edifici) oggetto (con permessi richiesti o Dia presentate dopo la data del 1° settembre 2007) di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia della superficie disperdente superiore al 25% o di ampliamento volumetrico con volume dell'ampliamento superiore al 20% di quello esistente
c edifici di qualsiasi dimensione e di qualsiasi epoca di costruzione che siano stati oggetto di interventi di miglioramento energetico per i quali sono stati ottenuti incentivi o agevolazioni fiscali	Oggetto del contratto può essere l'intero edificio o una sua porzione	Occorre allegare l'Ace o, transitoriamente, l'Aqe	Occorre allegare l'Ace
1° luglio 2007			
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di superficie utile superiore a mille metri quadrati	Il contratto deve avere a oggetto interi edifici e non quindi singole loro porzioni	-	Occorre allegare l'Ace se si tratta dell'alienazione di interi edifici (di qualunque dimensione)
Edifici pubblici per i quali è stato stipulato o rinnovato un contratto relativo alla gestione di impianti termici o di climatizzazione	Oggetto del contratto può essere l'intero edificio o una sua porzione	-	Occorre allegare l'Ace se si tratta di edifici di proprietà pubblica o adibiti a uso pubblico di superficie superiore a mille metri quadrati, in qualsiasi epoca costruiti
1° gennaio 2008			
-	-	-	Dal 1° gennaio 2008, occorre allegare l'Ace se si tratta di edifici di proprietà pubblica, in qualsiasi epoca costruiti, dotati di contratti di «servizio energia» di impianti termici o di climatizzazione
1° luglio 2008			
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile	Il contratto deve avere a oggetto interi edifici e non quindi singole loro porzioni	-	-
1° luglio 2009			
Edifici sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile	Il contratto può avere a oggetto interi edifici oppure singole loro porzioni	-	-

Gli edifici esclusi

L'attestazione non si applica

- a immobili qualificati come beni culturali perché vincolati in base al Dlgs 42/04 (il Codice dei beni culturali), ville, giardini e parchi che si distinguono «per la loro non comune bellezza»
- ai fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, se gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o usando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili
- ai fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati di qualunque destinazione e dotazione di impianti

I numeri chiave

45 euro

La nuova tariffa
L'importo-base da versare per la revisione di auto, moto e rimorchi aumenterà di 20 euro. In base al regolamento interministeriale che sta per essere pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» (previsto dalla Finanziaria per il 2007), infatti, la tariffa base è stata aumentata di 20 euro (rispetto ai 25,82 attuali).
Il costo di 45 euro è comprensivo di oneri e tasse, se la revisione si effettua presso gli uffici della Motorizzazione civile

64 euro

Il prezzo in officina
Per chi effettua la revisione nelle officine e nei centri autorizzati, l'importo da versare aumenta perché ai 45 euro della tariffa base devono essere aggiunti: l'Iva del 20%, la tassa governativa di 9 euro e le spese postali (circa 1,7 euro)

103,29 euro

Il costo per i meccanici
Il regolamento interministeriale in arrivo eleva anche la tariffa dovuta dalle officine per i controlli di locali, attrezzature e strumentazioni

Autoveicoli

Mini-stangata per le revisioni

Revisione più cara per auto, moto e rimorchi: con il prossimo aumento delle tariffe, si pagheranno circa 20 euro in più. È infatti imminente, secondo le anticipazioni dell'agenzia Radiocor, la pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» del regolamento interministeriale predisposto dal Tesoro e dai Trasporti, previsto dalla Finanziaria 2007 (legge 296/06), che fa partire l'aumento a 45 euro per la tariffa base, dai 25,82 euro attuali (si veda anche «Il Sole-24 Ore» del 4 agosto).

Il costo di 45 euro è comprensivo di oneri e tasse, se la revisione si effettua presso gli uffici della Motorizzazione civile. Va comunque aggiunta la spesa del bollettino postale. Se si opta, invece, per le officine o centri autorizzati, magari più comodi per l'utente, il prezzo sale: ai 45 euro da versare si aggiungono l'Iva del 20% per la prestazione, la tassa governativa di 9 euro e le spese postali, di circa 1,70 euro. Il totale della spesa passa così a oltre 64 euro.

Il regolamento porta, inoltre, a 103,29 euro la tariffa dovuta dalle officine per i controlli dei locali, delle attrezzature e delle strumentazioni.

L'adeguamento degli importi è arrivato dopo le richieste pluriennali delle associazioni

di categoria. La tariffa, infatti, era ferma dal 1999 a 50 mila lire (gli attuali 25,84 euro). Inoltre, il compenso non era allineato con quelli in vigore nel resto d'Europa: 43 euro in Germania, 52 in Francia, 50 in Gran Bretagna e 59 in Olanda. Gli autoriparatori, poi, facevano notare che su 40 euro pagati dal cittadino, ben 15 erano riferiti a tasse e concessioni governative.

GLI AUMENTI

L'importo base da versare (fermo dal 1999) passa da 25,84 a 45 euro. Se ci si rivolge alle officine la cifra sale a 64 euro

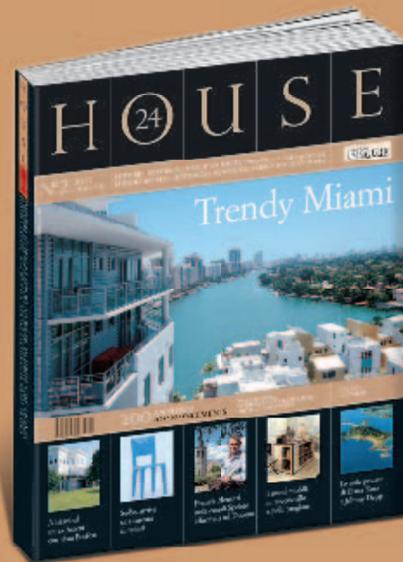
Per revisionare l'auto presso la Motorizzazione, la visita deve essere prenotata e deve essere presentato il versamento sul conto corrente postale 9001 intestato al Dipartimento trasporti terrestri di Roma. Per veicoli non superiori a 35 quintali la prima revisione deve essere effettuata quattro anni dopo l'immatricolazione, mentre le successive hanno cadenza biennale.

Oltre i 35 quintali e per taxi, auto noleggiate, autobus, ambulanze e auto elettriche la scadenza è annuale.

APRITE I VOSTRI ORIZZONTI AL BELLO.



HOUSE 24. TUTTO SULLE DIMORE PIÙ ESCLUSIVE: PER SCOPRIRE, SOGNARE E ACQUISTARE IMMOBILI PRESTIGIOSI.



DATE UNA CASA AI VOSTRI SOGNI. DA OGGI CON HOUSE24 SPALANCALE LE PORTE DELLE DIMORE CHE AVETE SEMPRE DESIDERATO. IN OGNI NUMERO UNA RICCHISSIMA VETRINA PER CHI VUOLE ACQUISTARE IMMOBILI DI ALTISSIMO VALORE, IN ITALIA E ALL'ESTERO, E REPORTAGE ESCLUSIVI. NEL NUOVO NUMERO VI AFFACCESTERE SU MIAMI, LA REGINA DELLA DESIGN ART, PER SPOSTARVI A SPOLETO E RITROVARVI INFINE NELLA MAGICA BEIRUT. E POI ANCORA LE SEDIE E I MOBILI "GRIFFATI", LE SOLUZIONI PER VIVERE AL MEGLIO IL GIARDINO E PER PREPARARE CALDE ATMOSFERE CON I NUOVI CAMINI D'AUTORE.

DA VENERDÌ 7 SETTEMBRE IN EDICOLA.

Il Sole
24 ORE

WWW.ILSOLE24ORE.COM