

Fondi e mattone. Il prelievo cresce al 20 per cento. **Pagina 2**

PROFESSIONISTI IMPRESE AUTONOMIE LOCALI

Plusvalenze reinvestite. Necessità di chiarimenti sulle agevolazioni per le start up. **Pagina 3**

Lunedì 28 Luglio 2008

www.ilssole24ore.com

Immobili. Resta comunque necessario predisporre il fascicolo che riporta le caratteristiche dell'edificio e consegnarlo all'acquirente o all'inquilino

Salta la classe energetica, ma non sempre

La semplificazione del Dl 112/2008 abroga soltanto l'obbligo di allegare al rogito la certificazione

Angelo Busani

La certificazione energetica "abolita". Ma non in tutti i casi e non dappertutto. La manovra d'estate - nella versione dopo il maxiemendamento al Dl 192/2005 che sta per approdare al Senato - abroga l'obbligo di allegare l'attestato ai rogiti a

IL NODO IRRISOLTO

La manovra d'estate, che ora approda al Senato, deve fare i conti con la sovrapposizione di norme di organismi diversi

pena di nullità e, nei contratti di locazione, quello di consegnare questo attestato all'inquilino. La cancellazione delle relative disposizioni - contenute nel Dlgs 192/2005 - tuttavia, determina, una situazione piuttosto complessa e a rischio di caos normativo.

Con il Dlgs 192/2005, infatti,

il nostro Paese ha dato attuazione alla direttiva 2002/91/CE (articolo 7, comma 1) per la quale «gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o di questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi».

Pertanto, o si crede che l'abrogazione del Dlgs 192/2005 escluda l'obbligo di allegazione alle compravendite ma non quello del venditore o del locatore di consegnare la certificazione energetica, ritenendo la norma Ue direttamente applicabile nel nostro ordinamento; oppure si deve concludere che il maxiemendamento è illegittimo e che il giudice nazionale debba disapplicarlo.

La prima ipotesi sembra più plausibile. Infatti, anche nell'interpretazione più morbi-

da (l'attestato va solo consegnato), la direttiva impone in modo preciso che le norme italiane debbano prescrivere quantomeno la consegna. Cosa che non avviene. Stesso discorso vale per la locazione.

Competenza concorrente

Altra complicazione da non trascurare deriva dall'intreccio con le leggi regionali. Molti Governi decentrati hanno emanato normative ad hoc (si vedano gli altri servizi in questa pagina) in attuazione del Dlgs 192/2005, la cui disciplina è infatti applicabile - per «competenza concorrente» - fintantoché la Regione non preveda "in proprio" sulla materia.

Il legame tra contratti e attestato di certificazione energetica è stato ovviamente risolto dalle Regioni in modo "federale", e cioè con soluzioni caso per caso diverse: ad esempio, alla violazione dell'obbligo di allegazione in Piemonte corrisponde l'applicazione di san-

zioni amministrative pecuniarie a carico del venditore mentre in Liguria scatta la sanzione della nullità del contratto.

Le conseguenze

Che cosa succede ora dunque?

Probabilmente, le sanzioni amministrative pecuniarie restano operative (tipo la sanzione di euro omilila della Regione Piemonte) mentre non spaventa più la nullità del contratto: essa, in realtà, era illegittima anche prima del maxiemendamento, in quanto le Regioni che emanano norme di diritto privato debbono clamorosamente dalle loro competenze.

Quindi, dopo l'abrogazione, il ragionamento sull'inapplicabilità della sanzione di nullità disposta dalla legge regionale si fa ancor più forte.

Peraltro, la violazione delle regole di competenza regionale non dovrebbe essere rilevabile dal giudice ordinario: solo la Corte costituzionale può dichiararne l'illegittimità e quin-

di, fino a che ciò non avvenga, la norma dovrebbe essere osservata (ma - sottolineiamo - "dovrebbe" in quanto l'avvenuta abrogazione del Dlgs 192/2005 mette in serio dubbio l'applicabilità di norme regionali di identico contenuto).

Occorre infine precisare che la norma abrogata contenuta nel maxiemendamento non tocca:

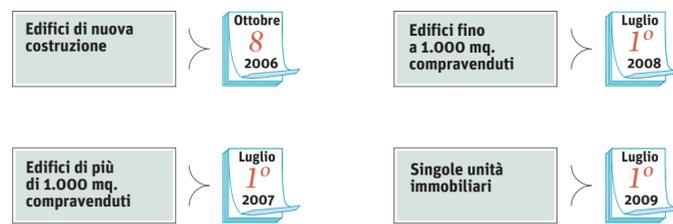
a) l'obbligo di predisposizione dell'attestato di certificazione energetica per accedere a incentivi e agevolazioni di qualsiasi specie (articolo 6 comma 1-ter, Dlgs 192/2005);

b) l'obbligo di depositare in Comune l'attestato di certificazione energetica, da parte del direttore dei lavori, contestualmente alla fine lavori (articolo 15, comma 3 del Dlgs 192/2005).

Viene invece abrogato l'articolo 13 del Dm 37/2008 che disponeva di esplicitare nei rogiti la garanzia di conformità degli impianti (sul punto si veda il servizio qui sotto).

Calendario con dubbi

Da quali date la certificazione va comunque fatta in caso di cessione (comma 1-bis, articolo 6 del Dlgs n. 192/1995) anche se non si deve più allegare al rogito



Le Regioni insistono: il documento ci vuole

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Le Regioni possono certamente regolare, in modo diverso dallo Stato anche se in linea con i suoi principi generali, i requisiti di prestazioni energetiche degli edifici e le procedure per il rilascio della certificazione energetica. Lo riconoscono sia il Dlgs 152/2005 sul rendimento energetico sia il recentissimo decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (articolo 18 e allegato III).

C'è un forte perplessità (si veda l'altro articolo nella pagina) sul fatto che le Regioni possano interferire in campo civilistico, ostacolando rogiti e contratti di affitto con l'imposizione della certificazione come allegato. Ma gli amministratori locali potrebbero allinearsi alla direttiva Ue, a quanto dice Roberto Quaglia, dirigente responsabile del Settore Programmazione e Risparmio in materia Energetica della Regione Piemonte (governata dal centro-sinistra): «A nostro avviso, le Regioni possono applicare direttive Europee, ove lo Stato sia inadempiute, in materie come l'energia che le sono demandate dalla Costituzione. Del resto allo

Stato sono lasciate solo le norme quadro e alle Regioni quelle procedurali ed applicative».

Una critica bipartisan, perché sulla stessa linea è la Regione Lombardia (amministrata dal centrodestra), come riportato sul «Sole-24 Ore» del 19 luglio, dove Massimo Buscemi, assessore alle reti, ai servizi e allo sviluppo sostenibile commentava con severità la scomparsa dell'obbligo di allegazione del documento.

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

Il contrasto con la direttiva Ue giustificerebbe l'adempimento quando previsto dalle disposizioni locali

A ciascuno la sua legge



Il regolamento di esecuzione della legge urbanistica, contenuto nel Decreto del presidente della provincia 29/9/2004, n. 34 fa di questa provincia autonoma il primo ente locale che abbia varato norme sulla certificazione energetica. Con norme tecniche di rilevamento, sono tracciate sette diverse classi, dalla A alla G, di fabbisogno energetico degli edifici, una classifica di efficienza via via decrescente. Gli immobili di nuova costruzione debbono appartenere perlomeno alla classe C. Sono poi attestati, attraverso il certificato Casa Clima più, gli edifici con maggiore efficienza energetica, che vanno da Casaclima oro (fabbisogno termico di 10 kWh per metro quadro e per anno) Casaclima A (inferiore a 30 kWh/m²a) e Casaclima B (inferiore a 50 kWh/m²a). Questi edifici riceveranno più facilmente contributi.



Ad attribuire alla Giunta il compito di dettare norme sulla certificazione energetica è l'articolo 25 della legge 24/2006. Il Decreto 31 ottobre 2007 - n. 8/5773 fissa innanzitutto due diverse tipologie di immobili, residenziali e non. Per ciascuna di esse i requisiti variano a seconda delle tre zone climatiche esistenti in Lombardia (E ed F, quest'ultima ripartita in due sottone climatiche, F1 e F2, a seconda del fabbisogno di gradi per il riscaldamento invernale). Sono poi tracciate 8 classi di efficienza energetica, dalla A+ alla G, con valori variabili per ciascuna delle tre zone. La certificazione è rilasciata dai soggetti abilitati iscritti a un albo regionale. Nel caso di nuovi edifici, l'incarico va dato dal proprietario prima dell'inizio dei lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo. La certificazione è indispensabile per poter dichiarare finiti i lavori e per ottenere l'agibilità.



Con l'articolo 28 della legge 22/2007 è stato emanato il regolamento 8/11/2007, n. 6, che disciplina anche la certificazione energetica. Il calcolo dei rendimenti è effettuato dai professionisti attraverso apposito software. Le classi sono 7 (dalla A alla G) e ciascuna di esse ha valori limite di fabbisogno, di dispersione e di rendimento globale degli impianti, come in Lombardia calcolato da un certificatore abilitato dalla Regione. L'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente Ligure effettua controlli a campione su almeno il 5% degli edifici costruiti o ristrutturati. Sul retro del certificato vanno inseriti una serie di interventi migliorativi consigliati, che verranno scelti dal certificatore analizzando il caso considerato, finalizzati ad una riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio.



Sono entrate in vigore il 1° luglio 2008 le norme su rendimento energetico e certificazione. Dal 21 luglio i professionisti interessati possono rivolgere le loro richieste anche online per l'accredito quali certificatori energetici. In attesa che venga individuato l'Organismo di accreditamento dei certificatori, l'attestato di certificazione energetica è sostituito da quello di qualificazione energetica, redatto da un tecnico abilitato e asseverato dal direttore dei lavori. La certificazione o qualificazione è richiesta anche per manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, recupero di sottotetti, sostituzione di caldaie. L'Atto di indirizzo e coordinamento del 4 marzo 2008 è più rigido delle norme nazionali sui requisiti per la climatizzazione estiva e sul ruolo delle fonti rinnovabili.



Il Piemonte è in mezzo al guado. C'è la legge 13/2007 che attende però le norme tecniche di attuazione che permetteranno il varo del meccanismo di certificazione. In esse saranno determinati, oltre a valori limite di riferimento, modelli di certificazione e modalità di svolgimento del corso di aggiornamento, le modalità di svolgimento delle verifiche a campione fatte dalle province e le modalità per l'installazione di impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete. Anche in Toscana sono stati individuati alcuni riferimenti ai requisiti prestazionali (Dgr Toscana 322/2005): mancano però ancora norme applicative di dettaglio della direttiva 2002/91/CE sui rendimenti energetici in edilizia, e quindi la certificazione è ancora al palo. Nel frattempo Empoli e altri 15 Comuni stanno varando un proprio regolamento per l'efficienza energetica.

Gli altri interventi. Non è più dovuto l'attestato di conformità

Impianti e appalti in libertà

La semplificazione non si ferma alla certificazione energetica. In uno slancio "liberista" (che rischia però di abbassare la guardia sulla ricerca di case più sicure e più ecologiche), con il Dl 112/2008 è stato abrogato anche l'obbligo di consegna all'acquirente o all'inquilino della dichiara-

LAVORO

Viene ridimensionata la responsabilità del committente sulle retribuzioni e sugli adempimenti fiscali

zione di conformità degli impianti e della documentazione progettuale allegata (si veda anche il Sole 24 Ore del 30 giugno scorso).

Continuano però ad avere rilievo l'articolo 1490 del Co-

dice civile che impone al venditore di un immobile di garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il patto con cui si esclude o si limita la garanzia non ha effetto, se il venditore era in mala fede. E l'articolo 1491 esclude la garanzia solo se i vizi erano conosciuti o facilmente conoscibili dal compratore.

C'è il rischio che un giudice ritenga vizio "occulto" (e quindi non facilmente conoscibile) un impianto non a norma. Quindi chi vende o affitta, per essere tranquillo, dovrebbe riconoscere espressamente nel rogito o nel contratto d'affitto che uno o più impianti vanno adeguati alle norme di sicurezza, che l'acquirente ne è cosciente e che perciò si assumerà in proprio

l'onere di adeguarli, magari in cambio di uno sconto sul prezzo.

Appalti, meno responsabilità

Le modifiche apportate dal Dl 97/08 (articolo 3, comma 8) alla normativa sull'appalto (Codice civile e Dlgs 276/2003), coinvolgono i rapporti tra committente di un'opera edile, appaltatore e subappaltatori e si applicano dal 3 giugno 2008. Vediamole.

Verso il committente privato i lavoratori che sono alle dipendenze dell'appaltatore possono proporre azione diretta per conseguire quanto dovuto (stipendi, contributi o ritenute fiscali non versate). È stata però abrogata la norma che prevedeva che il committente, prima di saldare il suo debito con l'appaltatore, debba ottenere dall'appaltatore stesso documentazione che attesti l'effettuazione del versamento delle ritenute

In sintesi

Impianti

Non c'è più l'obbligo di fornire all'acquirente o inquilino la certificazione degli impianti ma rimane in vigore l'articolo 1490 del Codice civile che impone al venditore di un immobile di garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore

Appalti

Semplificazione sugli intrecci di responsabilità di committente e appaltatore per il mancato versamento di contributi, stipendi e ritenute
Inasprite le regole sulle responsabilità solide di appaltatore e subappaltatore

fiscali sui redditi di lavoro dipendente e dei contributi (Dl 97/2008). Cancellata la sanzione da 5.000 a 200.000 euro.

Committenti imprenditori o datori di lavoro continuano per due anni ad avere responsabilità solidale con l'appaltatore e i subappaltatori per retribuzioni e contributi previdenziali (articolo 29 del Dlgs 276/2003). Ma tale responsabilità non esiste più per le ritenute fiscali (Dl 97/2008).

L'appaltatore continua a essere corresponsabile in solido con il subappaltatore per il versamento di ritenute e contributi previdenziali e sugli infortuni (legge 248/2006). Ma non ci si può più liberare di questa responsabilità acquisendo dal subappaltatore la documentazione relativa, né si può sospendere il pagamento del corrispettivo fino all'esibizione da parte del subappaltatore della documentazione stessa. Sparisce, per questa responsabilità, il limite di quanto dovuto dall'appaltatore al subappaltatore.

S. Re
G. Tu.

"Sono un commercialista"

Voglio aggiornamenti tempestivi e affidabili; voglio un servizio di assistenza ottimo; voglio un software efficiente per organizzare le attività di Studio; voglio dare consulenze gestionali ai clienti.

Ho trovato il sistema anzi, Sistema Studio.

Gestisci con efficienza il tuo Studio e i servizi ai tuoi clienti con Sistema Studio basato su PROFS. Unito alla professionalità dei nostri Partner è la soluzione migliore per te. www.sistemi.com/profs

sistemi
Professione Informatica

www.sistemi.com