

**Fisco.** La società consolidante detta la proroga per i versamenti Ires **Pag. 31**

**Corte Ue.** Il Dottor No, nemico di O07, è protetto solo dal diritto d'autore **Pag. 33**

**Credito.** A luglio rallentano i tassi agevolati rispetto al mese precedente **Pag. 34**

**Sicurezza.** Per l'approvazione finale Governo verso il voto di fiducia **Pag. 35**

Mercoledì 1 Luglio 2009

www.ilsole24ore.com/norme

**Immobili.** Da oggi il documento diventa obbligatorio in tutta Italia - Norme modificate in Lombardia

# Compravendite con «Ace»

Senza attestato di certificazione energetica multe fino a 20mila euro

Angelo Busani

Sanzione pecuniaria da 5mila a 20mila euro per il venditore che non allega al rogito di compravendita di un edificio sito in Lombardia l'attestato di certificazione energetica (Ace) e obbligo del notaio di notificare «all'organismo regionale di accreditamento» la stipula di rogiti privi di Ace. Lo stabilisce la legge della Regione Lombardia n. 10 del 29 giugno 2009, pubblicata sul Bollettino ufficiale lombardo 30 giugno, in vigore da oggi.

Se dunque dal 1° luglio 2009 in tutta Italia occorre osservare le disposizioni della legge statale sulla "dotazione" dei fabbricati con l'attestato di certificazione energetica (Ace), facilmente derogabile con una clausola contrattuale ad hoc (a meno che si tratti di edifici di recente costruzione), per i fabbricati ubicati in Regioni che hanno emanato proprie disposizioni in materia occorre seguire la disciplina della Regione.

Norme invasive

È la prima volta, nella storia della contrattazione immobiliare, che una regola derivante da norme locali assume una presenza così "invasiva" nei contratti: è pur vero che le fonti del diritto di provenienza non statale hanno sempre dispiacuto incidenza nella contrattazione (si pensi a regolamenti edilizi, bandi per l'assegnazione di alloggi, previsioni dei piani urbanistici, eccetera), ma si è sempre trattato di un'influenza riflessa.

Ora invece il legislatore regionale scende direttamente nel campo della contrattazione immobiliare: appare inevitabile che gli interpreti si divideranno tra coloro che considereranno questo dispiegamento di influenza sul comportamento contrattuale una naturale conseguenza della potestà legislativa regionale in tema di certificazione energetica, e coloro che invece riterranno indebito questo intervento per sconfinamento nel perimetro dell'"ordinamento civile", quindi in una materia che la Costituzione riserva alla esclusiva competenza legislativa statale.

Attenzioni pratiche

Anche le considerazioni pratiche non sono da sottovalutare. Innanzitutto ci sono le questioni provocate dalla doppia velocità che si determina tra le Regioni attive nel campo della legislazione energetica e quelle invece che restano inerti. Poi va considerato che la nuova disciplina re-

gionale lombarda vale per i contratti aventi ad oggetto gli edifici siti in Lombardia, ma non - ad esempio - per l'attività contrattuale svolta in Lombardia su immobili altrove ubicati; né vale per l'attività contrattuale di cittadini lombardi svolta con riferimento a immobili non lombardi. Le norme lombarde andranno però rispettate per tutti i rogiti stipulati dentro o fuori dalla Lombardia - che hanno ad oggetto immobili lombardi.

A una prima lettura, però, è automatico pensare alle perplessità che si avranno nel momento in cui, ad esempio, un siciliano riceve una sanzione lombarda per avere stipulato a Bari un contratto avente a oggetto un appartamento a Como. E occorrerà verificare quanto un notaio con sede in Campania si riterrà obbligato ad un adempimento imposto dalle norme della Lombardia.

Punti in sospeso

Altro aspetto da indagare è il conflitto che si può determinare tra la norma che impone al notaio di non rifiutare la prestazione della propria opera professionale (a meno che l'atto richiesto sia manifestamente proibito dalla legge) e quella in commento che, a pena di sanzione pecuniaria per il venditore, obbliga all'allegazione dell'«Ace». Se manca l'«Ace» ma i contraenti vogliono ugualmente procedere alla stipula (si pensi a un caso di somma urgenza), quale delle due esigenze sarà da considerare prevalente? Gli organismi dirigenti notarili, con una circolare del Comitato regionale notarile lombardo diffusa ieri (protocollo 11) hanno voluto «richiamare l'attenzione» sull'opportunità di un «comportamento uniforme», ritenendo «doverosa» l'applicazione delle norme regionali. In sostanza, potrebbero esserci rilievi deontologici per chi non si adegua.

Infine, bisogna interrogarsi sul concorso nella sanzione: se è vero che la norma lombarda concerne d'alienante e titolo oneroso è pur vero che, nel campo delle violazioni amministrative, vale il principio secondo cui «quando più persone concorrono in una violazione amministrativa, ciascuna di esse soggiace alla sanzione per questa disposta, salvo che sia diversamente stabilito dalla legge» (articolo 5, legge 689/1981). È lecito chiedersi se la legge regionale, quando adotta la sanzione al venditore, metta veramente al riparo acquirente e notaio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come si applica la legge in Italia

Il debutto

Da oggi 1° luglio, chi vende un immobile deve disporre di un documento che attesti il rendimento energetico dell'appartamento o della villetta

La «certificazione energetica»

In Lombardia, Liguria ed Emilia-Romagna, il documento si chiamerà «certificazione energetica», predisposta secondo le norme regionali (il decreto della giunta 22 dicembre 2008 n. 8/8745, per la Lombardia; il regolamento 22 gennaio 2009 n. 1 per la Liguria; la deliberazione dell'assemblea legislativa 4 marzo 2008 n. 156, per l'Emilia-Romagna)

Regioni senza norme attuative

In altre regioni - come Piemonte, Valle d'Aosta, che hanno la legge regionale, ma non ancora le norme attuative - per la redazione dell'attestato si ricorrerà alla «qualificazione energetica»: un documento sostitutivo da compilare sul modello di quello previsto per la detrazione fiscale del 55% sul

risparmio energetico

L'obbligo

Al di là delle qualificazioni i cittadini hanno un problema pratico che non riguarda tanto le modalità di compilazione dell'attestato, quanto la necessità di allegarla o meno al rogito notarile. A livello nazionale quest'obbligo è stato cancellato dalla legge 133/2008

Il dubbio

Cosa fare di fronte alle norme regionali che ancora prevedono l'obbligo di allegazione? Uno studio del Consiglio nazionale del notariato - richiamato dal più recente studio 334/2009, datato 17 giugno 2009 - ha affermato che non sarebbe di competenza delle regioni, ma dello Stato, decretare che la certificazione/qualificazione sia allegata al rogito. Tuttavia la disciplina locale va applicata fino a che non sia dichiarata incostituzionale; i notai dovrebbero pretendere che, nelle regioni in cui l'attestato è obbligatorio, sia reso effettivamente disponibile

Il rischio di sanzioni si estende anche all'acquirente

## Alle regioni un potere inedito

Guglielmo Saporito

Le regioni possono prevedere sanzioni a corredo delle norme che rientrano nella loro competenza. Questo è il motivo per il quale l'articolo 1 della legge regionale 10/2009 della Lombardia sulla certificazione energetica pone seri problemi alle categorie professionali e a chi immette sul mercato immobili (in vendita o in locazione).

La Regione Lombardia impone l'obbligo di allegare il certificato grazie ad un collegamento con un sistema informatico finalizzato a controllare i consumi energetici. Non vi è quindi un'invasione delle competenze in materia di diritto privato (obbligando il venditore alla consegna del certificato all'acquirente), bensì il varo di un sistema di controlli sul bene-energia ed indirettamente sul territorio, sistema che rientra tra le funzioni

proprie della Regione. Su questo presupposto, la legge regionale 10/2009 ha un contenuto sanzionatorio ancor più rilevante di quanto può apparire a prima lettura: l'obbligo di dotarsi di certificazione energetica non si limita a sorgere nel momento della compravendita o della stipula di una locazione, ma si prolunga. L'obbligo infatti non riguarda la stipula del contratto, bensì le caratteristiche del bene. Vi è quindi una sanzione a

I PIÙ LETTI

www.ilsole24ore.com/norme

- 1) La manovra d'estate
- 2) Affitto troppo basso? A deciderlo è il Fisco
- 3) Via al maxi-archivio del Dna
- 4) Ecco la guida per compilare il modello Unico 2009

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il dibattito



Le idee di architetti e agenti

In Lombardia prosegue da mesi il dibattito su pro e contro della certificazione energetica delle case acquistate dopo il 1° luglio. Il 24 giugno il dorso Lombardia ha ospitato gli interventi di Ferruccio Favaron, presidente della consulta lombarda degli architetti, e Guido Lodigiani, direttore dell'Ufficio studi Gabetti. Favaron sostiene che si tratta di una grande occasione per chi è coinvolto nel piano di progettazione edilizia (in primis gli architetti). Lodigiani indica come esempio di successo da seguire gli incentivi per le ristrutturazioni edilizie

Tre soluzioni a confronto

Emilia Romagna

La legge approvata definitivamente prevede ampliamenti del 20% (tetto massimo 70 mq) di edifici fino a 350 mq. È permesso sopraelevare. Se il miglioramento energetico riguarda l'intero edificio l'incremento di cubatura può arrivare al 35% (massimo 130 mq). Le superfici condonate vanno sottratte dal calcolo. Non è possibile cumulare il bonus con cubature residue già esistenti

Veneto

Il via libera definitivo è atteso oggi. Possibili alcune modifiche fra cui l'esclusione dei centri storici e l'intervento sostitutivo in caso di inerzia degli enti locali nell'individuare le zone fuori dal piano casa.

Lombardia

Il disegno di legge sarà esaminato in Commissione territorio oggi e domani. L'approvazione slitta alla prossima settimana

Dopo Toscana, Umbria e Bolzano

## Emilia-Romagna, il piano casa taglia il traguardo

Bianca Lucia Mazzei

La terza legge regionale sul piano casa ha tagliato il traguardo. Il Consiglio dell'Emilia-Romagna ha approvato ieri il provvedimento che recepisce l'intesa Stato-Regioni, dopo Toscana, Umbria e provincia autonoma di Bolzano. Un bilancio ancora scarso, visto che è scaduto ieri il termine di tre mesi fissato dall'intesa. Oggi però è previsto il via libera del Veneto, mentre in Lombardia la Commissione territorio avvia l'esame del Ddl varato dalla Giunta.

Le misure sul piano casa dell'Emilia-Romagna si inseriscono in una legge di più ampio respiro sulla riqualificazione del territorio. È possibile ampliare del 20% gli edifici abitativi esistenti al 31 marzo 2009, con superficie fino a 350 metri quadrati. L'incremento non può superare i 70 mq e va realizzato garantendo l'applicazione dei requisiti energetici regionali fissati dalla delibera 156/2008. Ammesse le sopraelevazioni. Per realizzare ogni intervento bisogna però valutare la sicurezza dell'opera. E, se necessario, effettuare l'adeguamento sismico dell'intera costruzione.

Bonus volumetrici più alti (fino al 35% della superficie e non oltre i 130 mq) sono concessi se il raggiungimento dei requisiti energetici non riguarda solo l'ampliamento ma l'intero edificio o se, nei comuni classificati a media sismicità, si provvede all'adeguamento sismico di tutta la struttura. Per demolizioni e ricostruzioni l'aumento volumetrico è del 35% (o 50% se passato al 50% se sono abbattuti immobili incongrui o collocati in aree tutelate delocalizzati in altre zone. Ammessi anche edifici con unità non residenziali che non

superano il 30% del totale. Necessario raggiungere un livello di prestazione energetica superiore del 25% a quello previsto dalle norme regionali. La legge esclude i centri storici (i comuni possono decidere altre esenzioni entro 60 giorni), le aree tutelate e vieta la modifica della destinazione d'uso.

Queste misure valgono fino al 31 dicembre 2010: ma, per rendere strutturale il sistema degli incentivi alla qualità energetica e alla sicurezza, l'Emilia stabilisce che i comuni con la pianificazione ordinaria, possono prevedere premi volumetrici per il residenziale e non.

In Veneto, salvo sorprese, il Consiglio con l'ultimo si introdurrà alcune modifiche d'intesa con l'opposizione. Ovvero l'esclusione dei centri storici, l'inserimento dell'intervento sostitutivo della regione in caso di inerzia dei comuni nel delimitare le zone dove il piano casa non si applica e l'aumento al 50% (il ddl varato dalla giunta prevede il 40%) del bonus volumetrico per le demolizioni e ricostruzioni con l'utilizzo di fonti rinnovabili o edilizia sostenibile.

Resta la possibilità di ampliare del 20% tutti gli edifici (anche i non residenziali). Unica tra i provvedimenti regionali, la legge del Veneto consente di realizzare gli incrementi anche lontano dalla struttura principale. Per le demolizioni e ricostruzioni il bonus volumetrico è del 30% e riguarda gli edifici anche non abitativi anteriori al 1989. A parte l'incremento del 40% (o 50% se passato le modifiche), nessuno dei premi di cubature è condizionato al rispetto di particolari requisiti energetici o ambientali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA



COME CAMBIA LA PROCEDURA

È in edicola con «Il Sole 24 Ore», a 6,90 euro più il prezzo del quotidiano, il testo del Codice di procedura civile aggiornato con le modifiche apportate dalla riforma del processo contenuta nella legge 69 del 2009, che sarà in vigore da sabato 4 luglio. Tra le novità, l'introduzione del rito sommario di cognizione, la testimonianza scritta, il calendario d'udienza, il filtro per i ricorsi in Cassazione, l'abolizione a effetto immediato del rito societario, e nuovi termini e scadenze, oltre alle competenze allargate dei giudici di pace.



GUIDA OPERATIVA SU TUTTE LE NOVITÀ

Un instant book per analizzare le novità su competenze e procedura del nuovo processo civile, dai nuovi termini di impugnazione alle spese legali, dalla testimonianza scritta ai ricorsi. Il volume è in edicola a 4,90 euro più il prezzo del quotidiano. La guida, insieme all'illustrazione dei nuovi istituti processuali, analizza l'impatto che questi potranno avere nella pratica forense. Tra gli autori che hanno collaborato alla stesura dell'istant book c'è anche Giovanni Raiti (il cui nome non compare nella guida per una svista tipografica), professore di diritto processuale civile all'Università di Catania. Raiti, in particolare, ha curato l'approfondimento sul tanto atteso e controverso "filtro" per le cause alla Corte di cassazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Adii.** Giuseppe Piazza, collaboratore del Sole 24 Ore

## L'esperto della grande riforma

Si è spento ieri a Milano Giuseppe Piazza, per molti anni collaboratore del Sole 24 Ore, ideatore e curatore di rubriche, autore di volumi, relatore a convegni e corsi. Era nato nel 1919.

di Raffaele Rizzardi

Oggi il termine «riforma» è usato a ogni piè sospinto, ma per chi conosce la materia tributaria la grande riforma fu quella della legge delega del 1971, la numero 825. Riforma di cui Giuseppe Piazza è stato un protagonista, prima nella sua posizione di dirigente dell'amministrazione finanziaria, poi in quella di libero professionista e di attento divulgatore della materia per «Il Sole 24 Ore». La sua collaborazione con il

Il suo contributo



Qui sopra uno degli innumerevoli contributi di Giuseppe Piazza in materia di reddito d'impresa, all'interno di una Guida ai modelli «750» e «760». Piazza avviò e seguì per anni la rubrica delle scadenze fiscali per le imprese

quotidiano si sviluppò in modo significativo con le ulteriori modifiche normative, note come «Visentini-ter»: l'inizio del 1985 fu contraddistinto da una serie di convegni denominati «L'esperto risponde», in quanto all'esposizione della materia affidata ai singoli relatori faceva seguito la risposta ai quesiti che i presenti presentavano per iscritto. Da questo ciclo di convegni e di risposte ai quesiti, l'intuizione di Elia Zamboni fece nascere la rubrica settimanale tuttora presente sul Sole 24 Ore del lunedì.

In quella squadra di esperti, Giuseppe Piazza era un sicuro punto di riferimento per la materia del reddito d'impresa. I suoi articoli e le sue risposte, competenti e equilibrate,

avevano l'obiettivo di arrivare a quello che Silvio Moroni chiamava «il giusto imponibile». Non occorre le elucubrazioni normative e giurispresenziali sull'elusione o l'abuso del diritto: la correttezza giuridica e tributaria di qualsiasi operazione, che veniva sottoposta alla sua attenzione, era la guida per la soluzione degli aspetti tributari. Per «Il Sole 24 Ore» Giuseppe Piazza ha poi un altro merito: ideò e seguì per molti anni la rubrica delle scadenze aziendali. Anche negli anni Ottanta era difficile avere certezze nelle date limite per l'esecuzione degli adempimenti tributari e le sanzioni amministrative erano spaventose (un giorno di ritardo nel versamento dell'Iva costava il 100% del tributo). Per questo l'apporto di Giuseppe Piazza si rivelò fondamentale per i professionisti e le imprese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.formazione.ilsole24ore.com/diritto-societa

## MASTER DI SPECIALIZZAZIONE

FORMULA WEEKEND

**AVVOCATO D'AFFARI** - Milano, 23 ottobre - 18 dicembre

**PROPRIETÀ INTELLETTUALE** - Milano, 17 ottobre - 12 dicembre

**RESPONSABILITÀ CIVILE** - Roma, 16 ottobre - 19 dicembre

In collaborazione con:



24 CREDITI FORMATIVI

Servizio Clienti  
Tel. 02 4587.020 Fax 02 4587.025  
info@formazione.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE  
La cultura dei fatti

Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008  
Il Sole 24 ORE Formazione  
Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano  
www.formazione.ilsole24ore.com