

Immobili**Clienti e notai sono chiamati a fare i conti con le nuove disposizioni contenute nel decreto legislativo sull'efficienza energetica in corso di pubblicazione****LE SANZIONI**

Anche se viene omessa la clausola speciale non scatta automaticamente la nullità del contratto

IL NUMERO**7**

Gli enti territoriali che hanno varato la disciplina

Sulla certificazione energetica percorsi differenziati

Decisiva la presenza di leggi regionali

Angelo Busani

Notai e clienti alle prese con la certificazione energetica. A giorni verrà pubblicato il nuovo decreto legislativo sull'efficienza energetica, che entrerà in vigore il giorno successivo.

Nella norma è contenuta una disposizione in tema di certificazione energetica degli immobili oggetto di compravendita: «nei contratti di compravendita (...) deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente» attesta «di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica». A questo punto è, dunque, opportuno porre a mettere dei punti fermi in relazione alla nuova normativa:

■ nelle Regioni che hanno emanato una disciplina propria in tema di certificazione energetica, si dovrà continuare ad applicare la legislazione regionale, così come accaduto finora (in Lombardia, ad esempio, si continuerà a doversi allegare l'Ace al rogito), ma con l'aggiunta che i contratti andranno integrati con una clausola che renda conto dell'attestazione dell'acquirente circa il ricevimento delle informazioni e della documentazione energetica;

■ in queste regioni, il perimetro applicativo dell'Ace resta definito dalla legge locale anche per quel che concerne le eccezioni da essa disposte: e cioè, per esempio, sempre in Lombardia, la compravendita avente a oggetto quote di comproprietà continuerà a essere un contratto cui non si dovrà allegare l'Ace e nel quale non dovrà

essere contenuta la clausola; ■ nelle Regioni senza una specifica legislazione in materia, la nuova norma comporta che l'obbligo di dotazione con l'Ace del fabbricato compravenduto, finora ritenuto derogabile ove l'acquirente lo consentisse, diventa inderogabile, così come inderogabile è la nuova regola inerente la necessaria presenza nel contratto della nuova clausola;

■ nelle Regioni che non hanno una disciplina propria pare comunque applicabile l'articolo 9 dell'allegato "A" al Dm del 26 giugno 2009 (anche se sembra un po' strano che non sia stato travolto dal nuovo decreto legislativo), secondo il quale «il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che: l'edificio è di classe energetica G; i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti».

Se oggi è certo che sarebbe illegittima una clausola contrattuale che contenesse una rinuncia dell'acquirente a ottenere le informazioni e la documentazione energetica, meno chiaro è invece cosa succede se:

● il contratto venga firmato con Ace già rilasciato ma senza che vi sia inserita la clausola di attestazione;

● il contratto venga firmato senza che l'immobile abbia ottenuto l'Ace e quindi senza la clausola di attestazione da parte dell'acquirente;

● il contratto riporti una clauso-

la attestante il falso (e cioè che l'Ace è stato rilasciato senza che sia vero).

Nel primo e nel terzo caso la validità del contratto non appare in discussione, ferme le responsabilità che si assume chi, in un atto pubblico, dichiara fatti non corrispondenti alla realtà e fermo che l'ipotesi di stipula di un contratto attestante la non veritiera sussistenza dell'Ace appare difficilmente ipotizzabile perché appare non plausibile pensare a un contratto notarile contenente dichiarazioni che il notaio non si sia fatto suffragare da idonea documentazione. Nel secondo caso, nonostante l'indubbia inderogabilità della nuova norma, l'opinione attualmente dominante nel mondo professionale è quella secondo cui il contratto non sarebbe nullo (fermo restando che un giudice potrebbe pensarla anche diversamente, per il fatto che il tono imperativo della disposizione appare abbastanza perentorio quando essa afferma che il contratto «deve contenere»). Resta allora da capire quali siano le conseguenze di comportamenti contrastanti con la nuova norma, a parte quelle inerenti la responsabilità del notaio sotto il profilo deontologico. È ipotizzabile, per esempio, che l'acquirente che non sia stato adeguatamente informato dal venditore o dai professionisti coinvolti si possa lamentare dei vizi o della mancanza di qualità del bene comprato, oppure della carenza di assistenza avuta dai professionisti che hanno lavorato per lui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Inferimenti**NORME REGIONALI**

Emilia Romagna. Delibera dell'assemblea legislativa del 4 marzo 2008 n. 156 e delibera di giunta regionale del 28 ottobre 2008 n. 1754

Liguria. Legge regionale 22/2007, come modificata dalla legge regionale 24 novembre 42/2008

Lombardia. Delibera giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745 e leggi regionali 24/2006 e 10/2009

Piemonte. Le leggi regionali 13/2007 e 22/2009 e la delibera giunta regionale 4 agosto 2009, n. 43-11965 hanno reso obbligatoria l'allegazione dell'Ace al rogito ed è prevista la sanzione amministrativa per il venditore che non ottempererà a questo obbligo (da mille a 10 mila euro in base alla superficie del bene). Per il costruttore che viola l'obbligo di dotazione è prevista invece una sanzione amministrativa da 5 mila a 30 mila euro

Friuli Venezia Giulia. Legge regionale 5/2007

Valle d'Aosta. La legge regionale 21/2008 ha deciso, nel caso di rogito che ha a oggetto un fabbricato di nuova costruzione, che sia obbligatorio allegare l'Ace

Puglia. La legge regionale 13/2008 dispone una disciplina in materia di certificazione energetica, ma manca il regolamento attuativo, quindi la norma regionale rimane inattuata, con il risultato che si applica la normativa nazionale. Le altre regioni. La nuova disciplina statale avrà effetto automatico nelle regioni dove non ci sono state normative specifiche

www.ilssole24ore.com/norme Le norme regionali di riferimento

Doveri reciproci

IL PERCORSO DEL CLIENTE

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA O LOCAZIONE

- La cessione è a titolo gratuito (come il comodato): **non serve la certificazione**
- La cessione riguarda la compravendita, la locazione, la permuta, la vendita di eredità, di quota di eredità o di azienda

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • La regione ha una sua normativa specifica su predisposizione e redazione della certificazione energetica: lo schema deve essere quello regionale | <ul style="list-style-type: none"> • La regione non ha una normativa specifica su predisposizione e redazione della certificazione energetica: lo schema è libero | <ul style="list-style-type: none"> • La regione ha una sua normativa specifica su predisposizione e redazione della certificazione energetica, ma esclude alcune fattispecie (box, autorimesse, cantine e simili): non serve la certificazione |
|---|---|--|

GLI ULTIMI PASSAGGI

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • L'immobile è in categoria G: è sufficiente un'autodichiarazione | <ul style="list-style-type: none"> • Il venditore si era già procurato la certificazione energetica dell'unità immobiliare | <ul style="list-style-type: none"> • Il venditore non è in possesso della certificazione energetica dell'unità immobiliare: si rivolge a un tecnico abilitato (enti o professionisti) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m2 il proprietario firma una dichiarazione in cui afferma che: <ul style="list-style-type: none"> • l'edificio è di classe energetica G; • i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti | <ul style="list-style-type: none"> • Si procede al rogito, inserendo nella clausola, in cui acquirente e conduttore danno atto di aver ricevuto informazioni e documentazione, specifici riferimenti alla documentazione consegnata, numeri di identificazione, data, autore dell'Ace e riferimenti ricognitivi dell'autodichiarazione, se trasmessa all'acquirente in un momento anteriore al rogito | |

I CASI AFFRONTATI DAL NOTAIO

QUANDO LA REGIONE HA UNA LEGGE SPECIFICA

- | | | |
|---|---|--|
| <p>01 Il rogito è stipulato con le prescrizioni di legge regionale e con la clausola di attestazione dell'acquirente</p> | <p>02 Le prescrizioni della legge statale non vengono seguite</p> <p>Il contratto è valido comunque</p> <p>Si applicano le eventuali sanzioni disposte dalla legge regionale</p> | <p>03 I contraenti pattuiscono una clausola di esonero dalla dotazione di Ace</p> <p>La clausola è illecita</p> |
|---|---|--|

NELLE REGIONI SENZA NORME PROPRIE

- | | | |
|--|--|--|
| <p>01 Il rogito è stipulato con la clausola di attestazione dell'acquirente</p> | <p>02 Il venditore può autodichiarare la classe G</p> | <p>03 Le prescrizioni della legge statale non vengono seguite</p> <p>Il contratto è valido comunque</p> |
| <p>04 I contraenti pattuiscono una clausola di esonero dalla dotazione di Ace</p> <p>La clausola è illecita</p> | <p>05 In caso di esonero dall'Ace per legge statale o regionale (ad esempio: la vendita di quota di comproprietà in Lombardia)</p> <p>Il rogito si stipula senza Ace e senza inserire alcuna clausola</p> | <p>Restano le responsabilità di venditore e professionista se l'acquirente non sia stato adeguatamente informato o si possa lamentare dei vizi o della mancanza di qualità del bene comprato</p> |