

**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 qualificazione energetica (Aqe), 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 dispiegato 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 consi-

derato che la nuova disciplina regionale 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 riceveva 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 pecunia-

ria 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 «l'alienante a 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 addossa 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 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

