

**Ambiente.** Dopo la conversione in legge dell'ecobonus se manca l'attestato di prestazione energetica il contratto è nullo

# Rogiti a rischio con la nuova Ape

## Alcune Regioni hanno regole di valutazione non conformi alla normativa europea

Angelo Busani

La previsione della nullità del contratto per mancanza dell'Ape - l'attestazione di prestazione energetica - ha effetti sulle **compravendite immobiliari** dal 4 agosto scorso i contratti fanno i conti con una disciplina piena di incertezza.

La legge 90/2013, di conversione in legge del Dl 63/2013, ha introdotto, in sostituzione del "vecchio" Ace (Attestato di certificazione energetica) il nuovo Ape (Attestato di prestazione energetica), rendendone obbligatoria l'allegazione a compravendite e nuove locazioni. All'inizio non c'erano stati particolari problemi applicativi ma la legge di conversione ha inaspettatamente inasprito l'obbligo, dettando la sanzione della nullità per i contratti la cui stipula non sia ossequiosa dell'obbligo di allegazione dell'attestato.

Nullità significa trasferimento immobiliare non effettuato, soldi dell'acquirente buttati al

vento, sanzioni disciplinari gravissime per il notaio rogante: ad esempio, se il venditore poi fallisce, l'immobile è del fallimento e l'acquirente ha diritto bensì a un rimborso, ma in moneta fallimentare e quindi con la relativa falciatura; se il venditore, dopo la "vendita", subisce ipoteche, pignoramenti, seque-

### LA DIFFICOLTÀ

Mancano la modularità e un software uniforme per definire le caratteristiche dell'unità immobiliare

stri o altri simili eventi pregiudizievole, le conseguenze sono tutte dell'acquirente; se la banca prende in garanzia una bene che rinviene da una compravendita nulla, l'ipoteca è scritta sulla sabbia. E via con ulteriori problemi.

La nullità, essendo sanzione

gravissima (e probabilmente sproportzionata), genera inevitabili paralisi, sia perché senza l'attestato non si può procedere sia perché, probabilmente, non è difficile che si vada a concludere nel senso che l'attestato non regolarmente confezionato (e il problema non è dopo, in questo momento di scarsa dimestichezza con le nuove regole) sia equiparabile a un certificato inesistente, con la conseguenza applicabilità, anche in questo caso, della sanzione della nullità.

La questione, inoltre, è ancora più complicata dal fatto che, nella materia in questione, la legislazione statale vigeva fin tanto che la Regione non provveda con propria legislazione, la quale, per prevalere su quella statale, non può essere una normativa "qualsiasi", ma deve essere una normativa "specificamente" emanata in attuazione della direttiva 2010/31/UE (in quanto la legislazione regionale che sia stata emanata

in attuazione di precedenti direttive o che sia stata emanata non in attuazione della Direttiva 31 del 2010 non ha il rango gerarchico sufficiente a vincere lo spettro applicativo della legge statale). Con la conseguenza che oggi ci si ritrova alle prese con il seguente panorama:

● per gli immobili sitinelle "Regioni non legiferanti", si deve allegare ai contratti il nuovo Ape (con la predetta difficoltà derivante dalla poca o nulla confidenza che si ha con questa nuova modulsica e dalla normativa che la disciplina e dal fatto che non ancora sono diffusi i software che si occupano di produrla); a meno che si disponga di un Ace rilasciatao anteriormente al 6 giugno 2013 e che sia ancora in corso di validità;

● per gli immobili sitinelle "Regioni legiferanti", che però non abbiano adeguato la loro legislazione alla direttiva 31/2010 (come pare essere la Lombar-

### Gli scenari

#### 01 | Senza legge

Dal 4 agosto 2013 nelle Regioni che non hanno legiferato si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima del 6 giugno se ancora validi

#### 02 | Legge non adeguata

Se la Regione ha legiferato ma non si è adeguata alla direttiva 2010/31/UE, dal 4 agosto si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima di questa data, se validi

#### 03 | Legge adeguata

In queste Regioni dal 4 agosto va allegato a pena di nullità l'Ace o l'Ape. Saltate le norme regionali che esonerano dall'allegazione in casi diversi da quelli della legge statale

dia), ci si deve comportare con le stesse modalità sopra descritte al punto a), ma con l'ulteriore difficoltà pratica che tutto il sistema della certificazione energetica è stato da anni incardinato sull'"Ace" regionale" e che quindi non pare esserci nessuno pronto, al momento, a rilasciare Ape secondo il dl 63/2013, come convertito in legge;

● per gli immobili sitinelle "Regioni legiferanti" che abbiano adeguato la loro normativa alla direttiva 31/2010 (dovrebbe essere questo il caso dell'Emilia Romagna) non ci sono invece problemi particolari: l'Ace o Ape si produce (e si allega) come finora si è fatto e le "sole" novità sono la nullità per il caso di mancata allegazione e il fatto che la norma statale impone l'allegazione travolge, nei casi in cui l'allegazione è disposta, tutte le eventuali normative locali di esonero dall'allegazione in casi particolari.

del contratto per mancanza dell'Ape - l'attestazione di prestazione energetica - ha effetti sulle compravendite immobiliari: dal 4 agosto scorso i contratti fanno i conti con una disciplina piena di incertezze.

La legge 90/2013, di conversione in legge del Dl 63/2013, ha introdotto, in sostituzione del "vecchio" Ace (Attestato di certificazione energetica) il nuovo Ape (Attestato di prestazione energetica), rendendone obbligatoria l'allegazione a compravendite e nuove locazioni. All'inizio non c'erano stati particolari problemi applicativi ma la legge di conversione ha inaspettatamente inasprito l'obbligo, dettando la sanzione della nullità per i contratti la cui stipula non sia ossequiosa dell'obbligo di allegazione dell'attestato.

Nullità significa trasferimenti immobiliare non effettuato, soldi dell'acquirente buttati al

ad esempio, se il venditore poi fallisce, l'immobile è del fallimento e l'acquirente ha diritto bensì a un rimborso, ma in meno fallimentare e quindi con la relativa falcidia: se il venditore, dopo la "vendita", subisce ipoteche, pignoramenti, seque-

## LA DIFFICOLTÀ

Mancano la modulistica e un software uniforme per definire le caratteristiche dell'unità immobiliare

stri o altri simili eventi pregiudizievole, le conseguenze sono tutte dell'acquirente; se la banca prende in garanzia un bene che rinviene da una compravendita nulla, l'ipoteca è scritta sulla sabbia. E' via con ulteriori problemi. La nullità, essendo sanzione

fatte pararsi, sia per assenza l'attestato non si può procedere sia perché, probabilmente, non è difficile che si vada a concludere nel senso che l'attestato non regolarmente confezionato (e il problema non è da poco, in questo momento di scarsa dimestichezza con le nuove regole) sia equiparabile a un certificato inesistente, con la conseguente applicabilità, anche in questo caso, della sanzione della nullità.

La questione, inoltre, è ancora più complicata dal fatto che, nella materia in questione, la legislazione statale vive fin tanto che la Regione non provveda con propria legislazione, la quale, per prevalere su quella statale, non può essere una normativa "qualsiasi", ma deve essere una normativa "specificamente emanata in attuazione della direttiva 2010/31/UE (in quanto la legislazione regionale che sia stata emanata

ta non in attuazione della direttiva 31 del 2010 non ha il rango gerarchico sufficiente a vincere lo spettro applicativo della legge statale). Con la conseguenza che oggi ci si trova alle prese con il seguente panorama:

● per gli immobili siti nelle "Regioni non legiferanti", si deve allegare ai contratti il nuovo Ape (con la predetta difficoltà derivante dalla poca o nulla confidenza che si ha con questa nuova modulistica e dalla normativa che la disciplina e dal fatto che non ancora sono diffusi i software che si occupano di produrla); a meno che si disponga di un Ace rilasciato anteriormente al 6 giugno 2013 e che sia ancora in corso di validità;

● per gli immobili siti nelle "Regioni legiferanti", che però non abbiano adeguato la loro legislazione alla direttiva 31/2010 (come pare essere la Lombar-

**01 | Senza legge**  
Dal 4 agosto 2013 nelle Regioni che non hanno legiferato si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima del 6 giugno se ancora validi

**02 | Legge non adeguata**  
Se la Regione ha legiferato ma non si è adeguata alla direttiva 2010/31/UE, dal 4 agosto si allega il nuovo Ape a pena di nullità; si possono usare gli Ace rilasciati prima di questa data, se validi

**03 | Legge adeguata**  
In queste Regioni dal 4 agosto va allegato a pena di nullità l'Ace o l'Ape. Saltate le norme regionali che esonerano dall'allegazione in casi diversi da quelli della legge statale

teriore difficoltà pratica che tutto il sistema della certificazione energetica è stato da anni incardinato sull'Ace "regionale" e che quindi non pare esserci nessuno pronto, al momento, a rilasciare Ape secondo il dl 63/2013, come convertito in legge.

● per gli immobili siti nelle "Regioni legiferanti" che abbiano adeguato la loro normativa alla direttiva 31/2010 (dovrebbe essere questo il caso dell'Emilia Romagna) non ci sono invece problemi particolari: l'Ace o Ape si produce (e si allega) come finora si è fatto e le "sole" novità sono la nullità per il caso di mancata allegazione e il fatto che la norma statale che impone l'allegazione travolge, nei casi in cui l'allegazione è disposta, tutte le eventuali normative locali di esonero dall'allegazione in casi particolari.

**Nelle Regioni.** La legislazione deve richiamare anche la direttiva Ue 2010/31

# Certificato doc con la disciplina Uni

**Saverio Fossati  
Maria Chiara Voci**

Regioni in ordine sparso su Ace/Ape: quelle che dispongono di una normativa specifica (Lombardia, Piemonte, Liguria, Emilia Romagna e Provincia di Bolzano ed Emilia Romagna) hanno stabilito (in alcuni casi) a

cazione. Va però sottolineata che molte di loro hanno scelto di fare riferimento alle norme Uni. E il Dl 63 ha stabilito che la prestazione energetica «e determinata in conformità alla normativa tecnica Uni e Cti, allineate con le norme predisposte dal Cen a supporto della direttiva 2010/31/CE». Quindi un'Ape che sia stata fatta a norma Uni, soprattutto in queste Regioni, dovrebbe rappresentare una garanzia

non irrilevante per il rogito e per evitare la nullità.

## Emilia Romagna

La Regione Emilia-Romagna ha adottato l'adeguamento alla direttiva 2010/31/UE ha un sistema di certificazione energetica degli edifici, previsto dal Piano energetico regionale e dalla Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 (Dal 15/6/2008, che dà attuazione alla Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico nell'edil-

zia e alla Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia. Inoltre, le norme Uni sono utilizzate anche al livello regionale.

La Regione aveva anche già introdotto denominazione di «attestato di certificazione o prestazione energetica».

## Regioni e province autonome

Anche la Valle d'Aosta ha scelto l'assoluto adeguamento alla direttiva Ue con la Dgr 1606/2011.

Discorso analogo per la Provincia di Bolzano con l'ultima Dgr 939/2012.

Nessun riferimento alla direttiva Ue, invece, nelle norme della Provincia di Trento, che però usa il sistema Uni.

## Liguria

La Regione Liguria, con legge regionale n. 23/2012 ha modificato parzialmente la legge regionale 22/2007 «Norme in materia di energia» così da dare attuazione alla Direttiva 2010/31/UE relativa alla prestazione energetica nell'edilizia. Anche la Liguria utilizza la norme Uni con qualche specificità regionale.

## Piemonte

Fa ancora riferimento alla "vecchia" direttiva Ue, pur seguendo norme Uni, la Regione Piemonte con la legge regionale 28 maggio 2007, n. 13 e successive modifiche, intitolata «Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia».

## Lombardia

In Lombardia la situazione è particolare: è l'unica regione dove il sistema di calcolo è locale e i riferimenti normativi sono ancora fermi alla direttiva 2002/91. Anche l'ultima Dgr 4416 del 2012 fa riferimento solo alla direttiva del 2009.