



Registrazione Login  
news agosto 08 » notariato

**Informazione efficiente?**  
**CASA&CLIMA**  
ABBONATI SUBITO

**{ OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DEL CERTIFICATO }**



**GLI EFFETTI DELL'ABROGAZIONE**  
Uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato esamina gli effetti dell'abrogazione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico sulla normativa comunitaria e sulle regioni che hanno già legiferato in materia

In seguito alla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, il 22 agosto scorso è entrato in vigore il **decreto-legge n. 112/2008**, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito in legge lo scorso 5 agosto. Sono così entrate in vigore, tra l'altro, le disposizioni (art. 35) che abrogano l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, e l'obbligo di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato in caso di locazione - previsti ai commi 3 e 4 art. 6 del Dlgs 192/2005. Abrogati anche i commi 8 e 9 dell'art. 15 che stabilivano la nullità dei contratti in caso di violazione dei suddetti obblighi.

**Il vuoto normativo**

Sulla questione degli effetti che tali abrogazioni produrranno rispetto sia alla disciplina comunitaria di riferimento (Direttiva 2002/91/CE) che alle leggi regionali vigenti, il **Consiglio Nazionale del Notariato** si è espresso in uno studio pubblicato lo scorso 6 agosto. Il documento evidenzia anzitutto che mentre l'abrogazione dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del Dlgs 192/2005 non comporta problemi di compatibilità con l'ordinamento comunitario, l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6, non accompagnata dalla previsione di altra disposizione volta a trasporre nell'ordinamento interno gli obblighi previsti dal primo paragrafo dell'art. 7 della Direttiva 2002/91/CE, crea indubbiamente un "vuoto normativo". Ciò in contrasto con l'obbligo, imposto agli Stati membri, di provvedere "a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario" (art. 7, par. 1 della Direttiva 2002/91/CE).

**La posizione del notaio**

Lo studio afferma che in questo quadro al notaio, non essendo una figura equiparabile agli organi giurisdizionali e amministrativi, **non spetta il poterdovere di "disapplicare" le norme interne contrastanti con le disposizioni, seppure direttamente efficaci, di una direttiva comunitaria e conseguentemente di applicare le disposizioni di tale direttiva, che peraltro non impone direttamente nessun obbligo nei suoi confronti.**



Oltretutto, le disposizioni di una direttiva non recepita, o recepita in modo inadeguato creano obblighi solo nei confronti degli Stati che si sono resi inadempienti e delle loro articolazioni (organismi o enti soggetti all'autorità o al controllo dello Stato), mentre non sono idonee a creare obblighi nei confronti dei privati (persone fisiche o giuridiche interne agli Stati). In questo senso, solo la norma nazionale produce obblighi in capo ai privati.

**La Direttiva e l'obbligo di allegazione**

Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, **la Direttiva 2002/91/CE non prevede alcun obbligo di allegazione all'atto di compravendita dell'attestato di certificazione energetica. L'atto normativo comunitario, infatti, vincola gli Stati solo a prevedere che tale attestato sia messo dal proprietario a disposizione del futuro acquirente o locatario, lasciando gli stessi liberi circa le modalità di realizzazione di detto risultato.** Per questo motivo, la contravvenzione del legislatore nazionale agli obblighi comunitari non risiede nell'aver eliminato l'obbligo di allegazione, non necessariamente richiesto, ma nel non aver previsto alcuna modalità alternativa di "messa a disposizione" del futuro acquirente dell'attestato.

Anche **la sanzione della nullità dei contratti** in caso di mancata "messa a disposizione" dell'attestato, prevista dal Dlgs 192/05, **non è imposta dalla Direttiva europea** che si limita a indicare, quale obiettivo dell'attestato di certificazione, la fornitura di informazioni, lasciando nella discrezionalità degli Stati la previsione di "qualsiasi effetto di tali attestati in termini di procedimenti giudiziari o di altra natura". **Pertanto il notaio, attenendosi alla normativa nazionale vigente, non è tenuto ad allegare all'atto l'attestato di certificazione energetica né a documentare in altro modo la messa a disposizione della certificazione energetica dal proprietario nei**

PROMOZIONE

Nome Utente:  
Password:  
 Ricordami la Login

Hai dimenticato la Password ?  
\*\*\*REGISTRATI per poter ricevere GRATUITAMENTE il prossimo numero di CASA&CLIMA\*\*\*

IL NUMERO DI CASA&CLIMA



**Integrazione architettonica del fotovoltaico.** Tecniche, materiali, incentivi

**Solare termico collettivo.** La via all'efficienza per edifici plurifamiliari, e piccole comunità

Sotto la lente. Ristrutturazione in classe A di **edificio sotto vincolo artistico**

Sotto la lente. Edificio commerciale con **sistema geotermico ad accumulo crioscopico**

Illuminare con i led

Tutte le novità efficienti di **Mosta Convegno Expoconfort**

Scovare i **ponti termici** intorno ai serramenti

**L'APPUNTAMENTO E' NEL VOSTRO STUDIO PER IL 25 MAGGIO**

La Casa dell'Innovazione

**CASA DELLA INNOVAZIONE**



**25.000 visitatori per la Concept House del futuro, realizzata a MCE Expoconfort dagli artigiani del consorzio Costruttori Casaclima Suedtirol con**

NEWS LUGLIO 2

**OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DEL CERTIFICATO** - mercoledì 3 settembre 2008



**GLI EFFETTI DELL'ABROGAZIONE**  
Uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato esamina gli effetti dell'abrogazione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico sulla normativa comunitaria e sulle regioni che hanno già legiferato in materia

**MATERIALI SOSTENIBILI** - martedì 2 settembre 2008

**L'ACCIAIO ZINCATO E' BIOSOSTENIBILE**

Nuovi studi affermano la longevità e la riciclabilità di questo materiale.



**NUOVE FONTI ENERGETICHE** - martedì 2 settembre 2008



**L'ASFALTO COME COLLETTORE SOLARE**

Secondo uno studio Usa, l'asfalto di strade e parcheggi presenta grandi potenzialità come fonte di energia per il riscaldamento degli edifici e la produzione di acqua calda ed elettricità

**PRO E CONTRO** - lunedì 1 settembre 2008

**TAVOLA ROTONDA PER I BIOCARBURANTI**

Istituita la prima Tavola Rotonda sui Biocarburanti Sostenibili per evitare l'uso indiscriminato di questa tecnologia.



**NEL 2008 POSSIBILE QUOTA RECORD** - lunedì 1 settembre 2008



**IN AUMENTO LE DOMANDE PER IL 55%**

Se continua la tendenza riscontrata tra maggio e luglio, nel 2008 il numero di richieste di detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici potrebbe superare la quota record del 2007

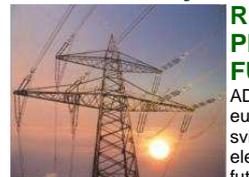
**ENERGIA SOLARE NOTTURNA** - giovedì 28 agosto 2008

**SCOPERTA DEL MIT PER STOCCARE L'ENERGIA SOLARE**

Utilizzando l'energia in eccesso prodotta dai pannelli fotovoltaici è possibile scindere l'acqua in idrogeno e ossigeno e ottenere elettricità anche di notte



**PROGETTO ADDRESS** - giovedì 28 agosto 2008



**RETI INTELLIGENTI PER L'ENERGIA DEL FUTURO**

ADDRESS è il progetto di ricerca europeo che fornirà soluzioni per lo sviluppo delle "Smart Grids", le reti elettriche intelligenti e interattive del futuro

**CITTA' CARBON NEUTRAL** - martedì 26 agosto 2008

**VANCOUVER A EMISSIONI ZERO**

La nuova EcoDensity Charter di Vancouver impone la certificazione Leed alle costruzioni private: un primo passo per diventare città a emissioni zero, entro il 2030.



**DURABILITA' DEGLI EDIFICI** - martedì 26 agosto 2008



**L'AFFIDABILITÀ NEL TEMPO DEGLI EDIFICI**

Publicata la norma ISO che definisce i principi generali e illustra le procedure per la verifica della durabilità di edifici.

**COMUNITA' SOLARI** - venerdì 1 agosto 2008  
**IL SOLARE CHE UNISCE**

In Canada una comunità solare di 52 abitazioni raggruppate tra loro, con ottocento collettori solari posizionati sui tetti e un sistema di stoccaggio sotterraneo del calore per il riscaldamento invernale



**INTESA TRA ENEL E REGIONE** - giovedì 31 luglio 2008



**IL PIEMONTE VERSO L'INDIPENDENZA ENERGETICA**

Il protocollo di intesa tra Enel e Regione prevede di investire 1 miliardo di euro per potenziare l'eolico, il fotovoltaico e l'idroelettrico sul territorio e rendere più concreta l'ambizione del Piemonte all'indipendenza dal petrolio

**CALCESTRUZZO ECOEFFICIENTE** - giovedì 31 luglio 2008

**CO2 NEL CALCESTRUZZO**

Pompare l'anidride carbonica nel cemento durante il suo trattamento termico renderebbe il materiale più resistente e consentirebbe di ridurre del 20 per cento le emissioni del gas prodotto dai cementifici



**SEMPLIFICAZIONE DL 192/2005** - lunedì 28 luglio 2008



**LA CLASSE ENERGETICA RISCHIA IL CAOS NORMATIVO**

Dopo l'approvazione della Camera, si avvicina l'abrogazione dell'obbligo di allegazione del certificato

energetico nelle compavendite di immobili, andando in contrasto con la normativa europea e con alcune Regioni che sembrano intenzionate a proseguire comunque.

**PROCEDURA TELEMATICA PER CERTIFICATORI ENERGETICI** - venerdì 25 luglio 2008

**EMILIA ROMAGNA: VIA WEB L'ACCREDITAMENTO DEI CERTIFICATORI**

In Emilia Romagna è operativa dal 21 luglio la procedura telematica che consente a tecnici e società di compilare on line la richiesta di accreditamento come certificatori energetici



**DATI E MERCATI IN EUROPA** - giovedì 24 luglio 2008



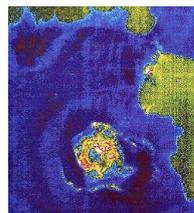
**CRESCONO LE COSTRUZIONI IN EUROPA. STOP AL RESIDENZIALE**

Previsto entro il 2010, un valore complessivo di 1520 miliardi di euro per il settore edile europeo.

**CAMPAGNA DI RILEVAMENTI TERMOGRAFICI** - mercoledì 23 luglio 2008

**TERMOGRAFIA AEREA PER LE CITTÀ FRANCESI**

Per individuare le fonti di risparmio energetico negli edifici e sensibilizzare la popolazione, alcune città francesi hanno avviato una campagna di rilevamenti termografici, filmando le abitazioni con una termocamera a infrarossi da aerei o elicotteri



**MATERIALI FOTOCATALITICI** - martedì 22 luglio 2008



**MATERIALI MANGIASMOG TESTATI A MILANO**

Il Comune di Milano ha avviato delle sperimentazioni per individuare la pavimentazione stradale più adatta a contrastare l'inquinamento dell'aria

confronti dell'acquirente o del conduttore.



**Le regioni e gli obblighi del notaio**

Per quanto riguarda il delicato rapporto tra legislazione statale e regionale, il Consiglio Nazionale del Notariato afferma che **nelle regioni che non hanno legiferato** in materia di prestazione energetica degli edifici, l'analisi di diritto comunitario compiuta porta a ritenere ammissibile che

**l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005** (come modificato dal d.lgs. 29 dicembre 2006 n. 311), **sia immediatamente operativa a partire dall'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 112/2008.**

Restano però a carico del notaio gli obblighi di informazione e chiarimento nell'interesse delle parti sugli altri aspetti del Dlgs 192/2005 non toccati dalla legge di conversione. In particolare quelli relativi agli obblighi in capo all'alienante di dotare l'edificio dell'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica) e di metterlo a disposizione dell'acquirente; quanto a tale obbligo di consegna, pur in assenza di una testuale previsione, esso sembra possa ricavarsi dall'art. 6 commi 1 e 1-bis del Dlgs 192/05, da cui si evince che l'obbligo di dotare l'edificio dell'AQE diventa "giuridicamente rilevante" nel momento in cui l'immobile viene trasferito all'acquirente. Pertanto, afferma lo studio del Notariato, alla luce della nuova formulazione del Dlgs n 192/2005, fermo restando nel citato art. 6 comma 1-bis il solo riferimento alla fattispecie traslativa e non al negozio traslativo, deve ritenersi che **la consegna della certificazione energetica potrebbe non essere contestuale al rogito, ma eventualmente precederlo o seguirlo**: in queste ipotesi diventa centrale l'intervento del notaio, non solo in funzione informativa, ma anche quale soggetto in grado di costruire un'adeguata regolamentazione contrattuale in ordine alla consegna del certificato.

**Il problema delle leggi regionali vigenti**

Più difficile invece individuare una soluzione netta con riferimento alle regioni (come Piemonte, Lombardia, Valle d'Aosta, Liguria, Emilia Romagna) che hanno legiferato in materia di certificazione energetica con norme primarie o secondarie.

Andrebbe cioè sciolto il dilemma se nel rapporto tra fonti statali e fonti regionali debba prevalere il criterio dell'invalidazione (e cioè del mero vizio di incostituzionalità) ovvero quello dell'abrogazione. Chi aderisce alla prima interpretazione ritiene che la disciplina regionale sia viziata da incostituzionalità per la parte in cui viola il riparto di competenze tra Stato e Regioni previsto dall'art. 117 della Costituzione, mentre a seguire l'altra interpretazione si potrebbe giungere a sostenere l'abrogazione immediata delle norme regionali, applicando l'art. 10 comma 1 della legge 10 febbraio 1953 n. 62 (legge Scelba), secondo cui le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali dell'ordinamento abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse.

Lo studio del Notariato sceglie la via della prudenza, data l'incertezza sulla soluzione da adottare, ma afferma che se dovesse risultare maggiormente fondata l'ipotesi che con l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 112/2008, le leggi e i regolamenti locali siano da considerare viziati da incostituzionalità, **in quelle regioni che hanno emanato norme in materia si dovrà continuare ad applicare la disciplina locale, fino a quando non venga emessa una pronuncia di incostituzionalità.**

**innovazioni costruttive e impiantistiche mai viste prima**

**SONDAGGIO**

RITIENI QUESTO ARTICOLO INTERESSANTE?

Molto interessante

Interessante

Poco interessante

Per nulla interessante

[Vota sondaggio](#) [Osserva i risultati](#)

attraverso il processo della fotocatalisi

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE COMPRAVENDITE** - venerdì 18 luglio 2008

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA NON OBBLIGATORIA PER LA VENDITA DI IMMOBILI**

Il consumatore italiano non ha il diritto di sapere quanto consumi l'edificio che acquista. Cancellato, con un emendamento all'esame della Camera, l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita.



**DETRAZIONE FISCALE** - venerdì 18 luglio 2008

**DETRAZIONE 55% ANCHE PER I "LAVORI IN CORSO"**

Anche se i lavori di riqualificazione energetica non sono ancora conclusi, è possibile fruire dell'agevolazione del 55% già per le spese iniziate nel 2007, a condizione che si attesti che gli interventi sono ancora in corso



**SOLAR COOLING NON DETRAIBILE** - lunedì 21 luglio 2008

**NIENTE 55% PER IL RAFFRESCAMENTO SOLARE**

Una risoluzione dell'Agenzia delle Entrate esclude il solar cooling dalla detrazione del 55% limitandola alle spese connesse all'installazione di pannelli solari destinati alla produzione di acqua calda



**FOTOVOLTAICO E RETI ELETTRICHE** - giovedì 17 luglio 2008

**LA RETE ELETTRICA È PRONTA**

Attraverso semplici misure, come adeguare i trasformatori a bassa tensione, le attuali reti elettriche comunali possono accogliere grandi quantità di energia elettrica prodotta da impianti fotovoltaici



**CERTIFICAZIONE REGIONALE E NAZIONALE** - giovedì 17 luglio 2008

**METODOLOGIA DI CALCOLO PER LA CERTIFICAZIONE: REGNA LA CONFUSIONE**

I metodi di calcolo dei sistemi di certificazione energetica degli edifici, operativi in alcune regioni italiane, non sono coerenti con la norma UNI 11300, adottata come metodologia nazionale di calcolo dal decreto sull'efficienza energetica



**RIQUALIFICAZIONE CONDOMINI ENERGIVORI** - giovedì 17 luglio 2008

**CONDOMINI SOLARI**

A Roma è stato istituito il Premio Condomini Solari che prevede la riqualificazione di abitazioni multifamiliari energivore.



**CAMBIAMENTI CLIMATICI** - martedì 15 luglio 2008

**PAGELLE CLIMATICHE**

Il WWF ha stilato le pagelle degli stati membri del G8 +5 sulle emissioni, le stime e le politiche che sono state o che dovranno essere adottate per diminuire la produzione di gas serra.

