

Certificato energetico nei rogiti, ora l'Italia è unita

DOMENICA 13 MARZO 2011 22:31

Uscito dalla porta, rientra dalla finestra con il "decreto rinnovabili" l'obbligo di consegna dell'ACE in tutti i rogiti d'Italia



di Antonella Giraudi, avvocato in Milano

Per la serie fare e disfare. Il legislatore nazionale, dopo aver disposto (art. 35 comma 2 bis L. 133/2008) l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del D. Lgs. 192/2005, **i quali prevedevano l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica agli atti di trasferimento a titolo oneroso** (e la messa a disposizione nel caso di locazione) e le rispettive sanzioni di nullità, introduce ora nel D. Lgs. attuativo della Direttiva 2009/28/CE (di prossima entrata in vigore), due nuovi commi, il 2-ter e il 2-quater all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005.

Il comma 2-quater dispone (recependo la direttiva europea 2010/31), che a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli **annunci commerciali di vendita** di edifici o singole unità immobiliari riportino l'indice di prestazione energetica contenuto nell'ACE.

Il nuovo comma 2-ter prevede invece l'inserimento, nei contratti di compravendita o di locazione di singole unità immobiliari di "*apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici*".

Per i contratti di locazione la disposizione si applica solo se gli edifici o i singoli enti immobiliari sono già dotati di ACE (trattasi di immobili oggetto di recente costruzione o compravendita o di interventi per i quali si è usufruito delle detrazioni fiscali del 55%).

Dare atto di aver ricevuto "*le informazioni e la documentazione inerente la certificazione energetica*" è formulazione in termini solo più "pudichi" ma nella sostanza equivalenti all'obbligo di preventiva dotazione e consegna dell'ACE.

Non sono previste sanzioni in caso di mancata osservanza di tale disposizione, ma va segnalato che un autorevole commentatore (Angelo Busani sul Sole24ore dell'8 marzo scorso) ha preso in considerazione l'ipotesi di una nullità dell'atto, ove si optasse per la natura inderogabile della norma, posta a tutela di interessi di natura pubblica e non nell'interesse esclusivo dell'acquirente (e quindi da questi disponibile).

Occorre purtroppo considerare, in aggiunta all'argomento ben sintetizzato nel noto brocardo *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*, che l'originaria sanzione, prevista dai commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.Lgs. 192/2005, non configurava un'ipotesi di nullità assoluta ma di c.d. nullità relativa (o nullità di protezione), ovverosia di quella particolare categoria di nullità che può essere fatta valere solo da una delle parti del contratto, quella nel cui interesse è posta, in questo caso l'acquirente o il conduttore ([leggi articolo su Casa&clima n.8 del 2007](#)).

La disposizione in esame dovrebbe avere, in concreto, un impatto solo in quelle Regioni che non si sono dotate di propri obblighi di allegazione e consegna dell'ACE o che hanno previsto un meccanismo di dubbia compatibilità con la nuova norma nazionale, come ad esempio la Legge regionale 39/2005 della Toscana ([leggi - locazione e certificazione energetica](#)).

Articoli correlati:

- 08/03/2011 - PIACENZA, 1 MLN DI EURO DA REGIONE PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
- 04/03/2011 - PRESSING SU NAPOLITANO PER DLGS INCOSTITUZIONALE SU RINNOVABILI
- 25/02/2011 - Decreto Rinnovabili in CdM, freno agli incentivi al Fotovoltaico
- 24/02/2011 - Nucleare, il Giurì bocchia lo spot del Forum sul nucleare
- 09/02/2011 - 18 - 20 marzo 2011 – Piacenza- La filiera del Colore a Piacenza Expo
- 04/02/2011 - Ance al Senato: chi certifica le classi A deve essere accreditato