

Atto nullo senza APE allegato. I rischi per il professionista



MERCOLEDÌ 07 AGOSTO 2013 14:09

La sovrapposizione normativa e l'incongruenza di significato fra "prestazione" e certificazione" possono portare il tecnico certificatore a redigere attestati scorretti e quindi nulli. Con gravi conseguenze risarcitorie



L'obbligo di presentazione dell'Attestazione di prestazione energetica (Ape) in caso di contratti di compravendita o locazione di un immobile, sancito dal **DI 63 Ecobonus**, continua a fare discutere. Soprattutto in riferimento alla sanzione della nullità assoluta "dei contratti di vendita, degli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuovi contratti di locazione" nel caso in cui l'Ape non sia stata allegata.

Nell'articolo odierno di Angelo Busani su **Il Sole 24 ore** si avanza l'ipotesi, sia pure in termini dubitativi, di una estensione della nullità dell'atto o del contratto immobiliare non solo in caso di mancata allegazione dell'attestato di prestazione energetica, ma in anche nel caso in cui il certificato allegato sia erroneo, contenga vizi formali o non sia conforme allo stato di fatto. Nell'articolo citato

Busani, che è Notaio, probabilmente fa una forzatura, ma è una forzatura che è utile a far comprendere la complessità e la pericolosità della scelta sempre troppo disinvolta da parte del legislatore di introdurre la sanzione della nullità sia pure a tutela di meritevoli interessi generali.

LE PROBLEMATICHE IN MATERIA DI LOCAZIONE. Nelle compravendite immobiliari (e in tutte le ipotesi di trasferimento, anche a titolo gratuito, degli immobili) la mancata allegazione all'atto sarà improbabile per la necessaria presenza del Notaio. Più complicate le problematiche in materia di locazione: immaginiamo il cittadino, ignaro della novità legislativa, che stipula un contratto dopo il 4 agosto senza allegare l'APE. In sede di registrazione del contratto il funzionario dell'Agenzia delle Entrate potrà/dovrà rilevare la nullità (del resto, se di nullità vera e propria trattasi, e non di nullità di protezione, chiunque può rilevarla)?

Se locatore e conduttore sono d'accordo, ristipuleranno un nuovo contratto allegando l'APE, ma se uno dei due (non necessariamente il contraente debole) ci avesse ripensato?

E se in sede di registrazione la nullità non venisse rilevata (è l'ipotesi più probabile) esisteranno dei contratti che, in caso di controversie tra le parti (basti pensare alla morosità, ma anche a richieste del conduttore nei confronti del locatore) verranno dichiarati nulli dal Giudice, con tutte le conseguenze del caso.

LA RESPONSABILITA' DEL TECNICO CERTIFICATORE. Tornando all'ipotesi sollevata da Busani, si apre un altro fronte problematico, quello della responsabilità del tecnico certificatore.

Ecco che se mai si dovesse ritenere nullo il contratto o l'atto in caso di certificato inficiato da errori, le possibili conseguenze risarcitorie in capo al tecnico andranno ben oltre e si aggiungeranno alle sanzioni amministrative. Tuttavia non si può immaginare che l'errore formale e quindi in buona fede del professionista sia improbabile.

SOVRAPPOSIZIONE DI NORME REGIONALI E NAZIONALI. Con il coacervo di decreti che si sono succeduti negli ultimi mesi sulla certificazione energetica, ricordiamo che recentemente è uscito anche il d.p.r. 75/13 sui requisiti che certificatori. L'errore può starci anche in considerazione del sovrapporsi di norme regionali e nazionali.

La legislazione statale vige 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 "specificatamente" 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).

PRESTAZIONE VS CERTIFICAZIONE. Ma oltre all'aspetto delle sovrapposizioni normative, ci sono anche della complessità tecniche di cui il legislatore non sembra avere tenuto conto sfornando la questione della nullità dell'atto di trasferimento in aggiunta alle sanzioni. Nel passaggio da ACE ad APE, è bastato che le case di software abbiano sostituito la parola "prestazione" a "certificazione", e la Circolare del 25 giugno n. 12976 ha sancito l'equiparazione dei due termini, precisando che in attesa che vengano pubblicati i decreti di cui si è parlato a proposito del calcolo delle prestazioni energetiche, bisogna redigere l'APE "secondo le modalità di calcolo previste dal dpr 59/09.

Ma per il professionista che voglia seguire davvero la legge, sebbene sparpagliata in una moltitudine di decreti, il problema nasce dal fatto che all'interno dello stesso decreto si dà un significato diverso alla prestazione rispetto alla certificazione.

LE CONTRADDIZIONI DA RISOLVERE. Il fatto sostanziale è che il DL 63/13 definisce la prestazione energetica specificando, e questa è la novità, che è “la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell’immobile, i vari bisogni energetici dell’edificio” e che “può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile, o totale come somma delle precedenti”. Aspetti ad oggi non contemplati nell’ape e che vanno a modificare le procedure di calcolo, sia di verifica dei risultati per il rispetto dei vincoli di legge, soprattutto se si considera che i limiti del valore del fabbisogno non sono stati cambiati. E ancora, nel Dpr 75/2013 sui requisiti dei certificatori l’Ace, (non Ape) è definito “documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l’utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell’efficienza energetica”.

SE VUOI RIMANERE AGGIORNATO SU "Ape" ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DI CASAELIMA.com

Share

0

Mi piace

Registrati per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Articoli correlati:

05/08/2013 - [In Gazzetta la conversione del Decreto 63 Ecobonus. Ma già pronte le correzioni al testo](#)

03/08/2013 - [Bonus Mobili anche senza manutenzione straordinaria](#)

01/08/2013 - [MAPEI, NUOVO STABILIMENTO IN RUSSIA](#)
