



## LA CLASSE ENERGETICA RISCHIA IL CAOS NORMATIVO

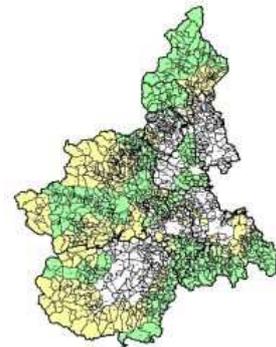
Dopo l'approvazione della Camera, si avvicina l'abrogazione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico nelle compravendite di immobili, andando in contrasto con la normativa europea e con alcune Regioni che sembrano intenzionate proseguire comunque.

Per allineare il nostro Paese con la direttiva 2002/91/CE per la quale "gli stati membri devono 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" era stato attuato il DL 192/2005 che provvedeva proprio a regolare questi obblighi in Italia. Ora però il governo ha deciso di **abrogare alcuni commi** con il rischio di complicare la situazione e generare un caos normativo.

Difatti la semplificazione del DL 192/2005, che sta per approdare al senato, si apre a **diverse interpretazioni**: o tale abrogazione esclude soltanto l'obbligo di allegazione alla compravendita, ma non quello del venditore o locatore di consegnare la certificazione energetica, ritenendo così la norma UE direttamente applicabile nel nostro ordinamento, oppure che l'emendamento è del tutto illegittimo e non va proprio applicato.

### La rabbia delle Regioni virtuose

Altro spinoso problema è causato dalle **già vigenti leggi regionali**. Per attuare il DL192/2005, la cui disciplina è applicabile per "competenza concorrente", alcune regioni (Bolzano, Liguria, Piemonte, Emilia Romagna, Lombardia) hanno emanato normative ad hoc con soluzioni caso per caso diverse. In Piemonte, ad esempio, per la violazione dell'obbligo di allegazione del certificato si va incontro a una sanzione amministrativa a carico del venditore, mentre in Liguria si annulla il contratto. Ora probabilmente le **sanzioni pecuniarie resteranno operative** ma non la nullità del contratto, che comunque era illegittima anche prima, in quanto le regioni non possono emanare norme di diritto privato.



Roberto Quaglia, Responsabile del Settore Programmazione e Risparmio in materia Energetica della regione Piemonte, è stato critico sull'argomento: <<Le Regioni possono applicare direttive europee, ove lo stato sia inadempiente, in materie come l'energia che sono demandate dalla Costituzione>>.

Sulla stessa linea la Lombardia dove l'assessore Massimo Buscemi, riguardo alla scomparsa dell'obbligo di allegazione, ha commentato: <<Così si vanifica lo sforzo di sensibilizzazione delle Regioni più virtuose>>. E ha definito la scelta del governo <<**contraria alle direttive europee**>>.

### Regioni si, Regioni no

Le Regioni hanno già normato le scadenze entro cui il proprietario o il venditore devono effettuare la certificazione dell'immobile. Ciò non è in contrasto con la normativa vigente e neanche con quella che verrà ma il guaio è che non hanno i mezzi materiali per controllare che la certificazione sia effettivamente stata fatta. Inoltre con la cancellazione delle sanzioni previste dalla legge nazionale in caso di mancata ottemperanza di tale obbligo, solo quelle pecuniarie di alcune regioni potranno essere applicate, sempre che si riesca a riscontrare l'illecito.

Lo scenario che si prospetta mostra quindi un certificato che continuerà a essere preteso da alcune Regioni (con **sanzioni pratiche e controlli teorici**) mentre altre lasceranno probabilmente perdere.

### Cosa resta invariato

Bisogna specificare inoltre che la norma abrogatrice non modifica l'obbligo di predisposizione dell'attestato di certificazione energetica per accedere a incentivi e agevolazioni di qualsiasi specie. Non tocca l'obbligo di depositare in Comune l'attestato di certificazione, da parte del direttore dei lavori, contestualmente alla fine dei lavori. Viene invece abrogato l'articolo 13 del Dm 37/2008 che disponeva di esplicitare nei rogiti la garanzia di conformità degli impianti.



### Per gli impianti

Per gli impianti quindi continuerà ad avere rilievo solo l'articolo 1490 del Codice Civile che impone al venditore la garanzia che **l'immobile sia immune da vizi** che la rendano inidonea all'uso. L'articolo esclude la garanzia solo se i vizi erano conosciuti o facilmente conoscibili dall'acquirente, con il rischio che un giudice ritenga "vizio occulto" un impianto non a norma. E' bene quindi riconoscere esplicitamente nel rogito o nel contratto d'affitto che uno o più impianti vanno adeguati alle norme di sicurezza.

### Per gli appalti

Infine anche le regole sui rapporti tra committente di un'opera edile, appaltatore e subappaltatore sono state modificate. In pratica sono stati semplificati gli intrecci di responsabilità tra i committenti e gli appaltatori, per il mancato versamento di contributi, stipendi e ritenute e sono state inasprite le regole sulla responsabilità solidale di appaltatore e subappaltatore.