



# Diritto & Fisco



Un decreto punta a evitare aggiramenti dell'obbligo. Verso la proroga lunga del 55%

## Case, non si bluffa sull'energia Certificazione sempre dovuta nelle vendite e locazioni

DI ANTONIO CICCIA

**N**iente trucchi sulla certificazione energetica in campo immobiliare: essa va realmente consegnata in caso di vendita o di locazione della casa e non sarà più possibile aggirare l'obbligo inserendo nei contratti la clausola con cui l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. In dirittura anche la proroga degli incentivi fiscali (probabilmente fino al 2015) per gli interventi di efficienza energetica (lo sgravio del 55% scade il 30 giugno). No al fai-da-te regionale: la normativa sulla certificazione energetica deve essere il più possibile omogenea.

Calendarizzata la realizzazione di edifici pubblici e privati a energia quasi zero. Le previsioni sono contenute in uno schema di decreto legge ieri all'esame in preconsiglio dei ministri, con cui il governo corre ai ripari per evitare la procedura di infrazione europea, aperta per l'elusione della normativa comunitaria da parte del decreto legislativo 192/2005.

### VENDETE E LOCAZIONI

Il testo originario del decreto 192/2005 prevedeva l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica nelle compravendite di interi immobili o di singole unità immobiliari, e della consegna di copia conforme o comunque di messa a disposizione del conduttore in caso di locazione (articolo 6, commi 3 e 4). Il testo originario dell'articolo 15 sanzionava con la nullità dei contratti le specifiche violazioni degli obblighi di allegazione e consegna. Successivamente il dlgs 311/2006 ha previsto l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica per i tra-

**La Commissione europea ha puntato il dito proprio sulla mancata previsione dell'obbligo effettivo di consegna dell'attestato**

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE IN AUDIZIONE IN COMMISSIONE ALLA CAMERA

### Lupi: anche arredi e cucine defiscalizzati

Detrazioni al 50% per le ristrutturazioni edilizie, proroga in arrivo. Il governo ha, infatti, allo studio la possibilità di prorogare «almeno fino al 31 dicembre» le misure di defiscalizzazione per le ristrutturazioni. Lo ha detto in commissione ambiente della camera il ministro per le infrastrutture, Maurizio Lupi, che ha ipotizzato la possibilità di nuovi interventi in favore delle famiglie e delle giovani coppie che comprendano, per esempio, l'arredo e le cucine. «Un aspetto molto importante è quello relativo al miglioramento dei fabbricati esistenti, sia sotto l'aspetto strutturale sia per quanto riguarda il loro rendimento energetico (si veda altro articolo in pagina, ndr)», ha affermato ancora. Per questo scopo sarà importante prevedere la proroga degli incentivi fiscali che scadranno il prossimo 30 giugno 2013. Secondo Lupi occorrerà poi «ideare uno strumento normativo in grado di agevolare, laddove sussistano determinate condizioni di particolare valore sociale, la demolizione e ricostruzione, di immobili, senza consumo di suolo e secondo criteri ambientalmente ed energeticamente virtuosi».



Maurizio Lupi

sferimenti a titolo oneroso di immobili già certificati e di consegna di copia dell'attestato in caso di locazione, ma sempre di immobili già certificati.

Il dlgs 311/2006 ha anche stabilito la sanzione della nullità del contratto per l'ipotesi di mancata allegazione o consegna di copia, rispettivamente in caso di vendita o di locazione. Nel 2008 il decreto legge 112 ha abrogato sia l'obbligo di allegazione e consegna (per gli immobili già certificati) sia la sanzione della nullità contrattuale. La situazione è cambiata a decorrere dal 29 marzo 2011, con il dlgs 28/2011: viene specificato l'obbligo di inserimento nei contratti di una clausola

con cui l'acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Per la locazione l'obbligo della clausola riguarda solo gli immobili già dotati di certificazione energetica. La Commissione europea ha puntato il dito proprio sulla mancata previsione dell'obbligo effettivo di consegna all'acquirente o inquilino dell'attestato di certifica-

zione. Il decreto correttivo in esame generalizza l'obbligo di consegna dell'attestato. E aggiunge che per le case in costruzione l'attestato deve essere prodotto congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori.

Il decreto sottolinea però che l'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno se sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/Ce. Tornano anche le sanzioni. Con la riscrittura dell'articolo 15 del dlgs 192/2005 il decreto legge in itinere punisce, con sanzione amministrativa, la violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli immobili nel caso di vendita o nel caso di nuovo contratto di locazione. La sanzione colpisce solo il proprietario e non l'acquirente o il locatario.

Questo significa che non si ritorna alla nullità del contratto che rimane in piedi; ma chi ha venduto o locato un immobile non in regola dovrà sborsare fino a 18 mila euro (per le vendite) e fino a 1.800 euro (per le locazioni).

### INCENTIVI

Possibile la proroga fino al 2015 dell'incentivo fiscale del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Sul punto bisognerà aspettare la decisione finale del governo.

### UFFICI

Gli obblighi sulla certificazione energetica si applicano ai fabbricati isolati inferiori a 50 metri quadrati, limitatamente agli uffici o assimilabili, purché scorponabili ai fini della valutazione energetica.

**Resta alle regioni la possibilità di migliorare la disciplina, ma senza appesantire gli oneri e gli adempimenti amministrativi**

### PROFESSIONISTI

Il decreto affida ai progettisti l'incombenza di inserire i calcoli e le verifiche nella relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici. La relazione deve essere depositata contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti. Non si deve fare nessuna relazione in caso di mera sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione.

### REGIONI

Il decreto sottolinea che la normativa energetica deve essere omogenea in tutta Italia. Rimane alle regioni la possibilità di migliorare la disciplina, ma senza appesantire gli oneri e gli adempimenti amministrativi. Le regioni, ad esempio, possono approvare l'utilizzo di soluzioni alternative, in relazione a specifiche situazioni di impossibilità o di elevata onerosità degli adempimenti.

©Riproduzione riservata



La bozza di decreto sul sito [www.italiagi.it/documenti](http://www.italiagi.it/documenti)