

Immobili. Una nota del ministero dello Sviluppo economico sulle modalità dell'attestazione di prestazione energetica

Doppio binario per l'attestato Ape

Le vecchie regole nazionali valgono nelle regioni prive di disciplina autonoma

Angelo Busani

■ Alla paralisi della contrattazione immobiliare provocata dalla nuove norme in tema di **attestazione energetica** (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri) tenta di porre rimedio il ministero dello Sviluppo economico con la nota prot. n. 00416 (dipartimento per l'energia, struttura Dg-Enre) datata 7 agosto 2013.

Al fine di fare chiarezza, il ministero, in sostanza, afferma che nulla sarebbe cambiato con l'entrata in vigore della legge 90/2013 di conversione del decreto legge 63/2013, rispetto alla situazione preesistente; in particolare, la nota asserisce che, fino all'emanazione dei decreti attuativi previsti dal Dl 63/2013:

● nelle Regioni "non legiferanti", l'Ape andrebbe redatto con le prescrizioni vigenti ante decreto legge 63/2013;

● nelle "Regioni legiferanti" l'attestazione energetica dovrebbe essere compilata secondo la normativa regionale in vigore.

La nota prot. n. 00416 è l'esatta fotocopia (le espressioni usate sono infatti identiche) della circolare n. 12976 del 25 giugno 2013, emanata dallo Sviluppo economico all'indomani dell'entrata in vigore del Dl 63/2013. Il tema è che mentre la circolare n. 12976

recava contenuti senz'altro condivisibili, la nota n. 00416 propone la medesima soluzione proposta all'indomani del Dl 63/2013 senza puntare l'attenzione sulla principale questione che è posta dall'entrata in vigore della legge di conversione, vale a dire il cambiamento di rotta che il legislatore ha compiuto in merito al cosiddetto "principio di cedevolezza". Questo principio è dettato dall'articolo 17 del Dlgs 192/2005,

LE ISTRUZIONI

Prevalgono le norme «territoriali» quando sono rispettati i parametri della direttiva 2010/13

la legge fondamentale del nostro ordinamento in tema di prestazione energetica degli edifici. Si tratta del principio in base al quale, nelle materie (come quella energetica) che la Costituzione indica come ambito di "legislazione concorrente" (cioè dove la normativa regionale, se emanata, prevale su quella nazionale), al ricorrere di certi presupposti, la legge statale "cede" rispetto alla legge regionale. In altri termini,

la legge statale si deve applicare fino al momento in cui si verifica l'evento per effetto del quale essa "cede" il passo alla legge regionale.

Ebbene, secondo il Dl 63/2013, il principio di cedevolezza recitava che (una volta, beninteso, emanata la occorrente normativa regolamentare):

● la legge statale doveva applicarsi nelle Regioni e Province autonome che non avessero ancora provveduto a emanare proprie norme in recepimento della direttiva 2002/91/Ce;

● l'attestazione energetica diveniva invece di competenza regionale ove la Regione o la Provincia autonoma avesse recepito nella propria legislazione la direttiva 2002/91.

Il fatto ora è invece che, secondo la legge di conversione, ciò che determina la cedevolezza della legge statale rispetto alla legislazione regionale o provinciale è che quest'ultima abbia recepito non più la direttiva 2002/91/Ce, bensì la direttiva 2010/31/UE. Questo recepimento è stato bensì operato in alcuni casi (ad esempio, in Emilia Romagna), ma in altri casi (come pare essere quello della Lombardia) in effetti esiste una normativa regionale (che ha finora disciplina-

to la materia dell'attestazione energetica), ma è una normativa prodotta appunto in esito alla direttiva 2002/91 e non alla direttiva 2010/13.

Allora, se prevale il profilo che la normativa transitoria del Dl 63/2010 si impone anche sul "nuovo" principio di cedevolezza, ci si trova nella situazione indicata nella nota n. 00416 e nella circolare n. 12976 dello Sviluppo economico. Se invece il "nuovo" principio di cedevolezza prevale verso qualsiasi altro ragionamento, si dovrebbe concludere che, dal 4 agosto 2013:

a) la legge statale dovrebbe cedere rispetto alla legge regionale in quelle Regioni che abbiano attuato la direttiva 2010/13; quindi, in queste Regioni, non c'è nessun cambiamento rispetto a quanto accadeva prima del 6 giugno scorso o del 4 agosto scorso;

b) la legge statale dovrebbe invece applicarsi sia nelle Regioni che non abbiano emanato alcuna legislazione sull'attestazione energetica (che sono la maggior parte) sia nelle Regioni bensì legiferanti, ma non in attuazione della direttiva 2010/13; cioè dal 4 agosto in avanti bisognerebbe usare l'Ape confezionato così come vuole la legge nazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La storia

LE TESI IN CAMPO

01 | PRINCIPIO DI CEDEVOLEZZA

Il principio di cedevolezza recato dall'articolo 17 del decreto legislativo 192/2005, la legge fondamentale del nostro ordinamento in tema di prestazione energetica degli edifici, impone l'Ape (attestazione di prestazione energetica) disciplinata dalla legge statale sia nelle Regioni non legiferanti che nelle Regioni legiferanti nelle quali non è stata data attuazione alla direttiva 2010/13/UE

02 | REGOLE DIVERSE IN BASE ALLA REGIONE

Nelle Regioni "non legiferanti", l'Ape andrebbe redatto con le prescrizioni vigenti ante decreto legge 63/2013; mentre in tutte le "Regioni legiferanti" l'attestazione energetica dovrebbe essere compilata secondo la normativa regionale in vigore

L'ANTICIPAZIONE



La previsione della nullità del contratto per mancanza dell'Ape - l'attestazione di prestazione energetica - ha effetti concreti sulle compravendite immobiliari: dal 4 agosto scorso i contratti fanno i conti con una disciplina piena di incertezza. Ieri il Sole 24 Ore è tornato sull'argomento, dopo averlo segnalato per primo sabato scorso, esaminando l'intraccio delle leggi regionali e statali e interpellando il Notariato per trovare delle soluzioni. Oggi la risposta del ministero dello Sviluppo Economico