

Uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato

Certificazione energetica ed espropriazione forzata alla luce delle norme Ue

Associazione tra i notai di velletri per le esecuzioni immobiliari

La disciplina della certificazione energetica non si applica alla vendita nell'ambito delle procedure esecutive immobiliari. E' questa la conclusione di uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato (n.12-2011/E), come spiega il notaio Renato Greco, presidente dell'As.No.Vel. (Associazione dei Notai di Velletri per le esecuzioni immobiliari).

"La Comunità Europea - osserva il notaio Greco - ha introdotto delle norme il cui obiettivo primario è quello di promuovere il miglioramento del rendimento energetico degli edifici (Direttiva 2002/91/CE). A seguito di tali direttive, lo Stato italiano ha emanato una serie di norme, più volte modificate nel corso degli anni". Dunque, qual è la situazione normativa attuale? Il notaio Greco elenca punto per punto:

- gli edifici di nuova costruzione e quelli ristrutturati devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (D.Lgs 192/2005);

- in caso di trasferimento a titolo oneroso, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di tale attestato (D.Lgs 311/2006);
- in caso di trasferimento di edifici di superficie utile inferiore ai 1000 mq., il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può con autodichiarazione affermare che:

l'edificio è di classe energetica G; i costi per la gestione dell'edificio sono molto alti; tale autodichiarazione, entro quindici giorni dal rilascio, deve essere dal proprietario trasmessa in copia alla Regione o alla Provincia autonoma competente per il territorio (Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009); nei contratti di compravendita o di locazione degli edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. (D.Lgs 28/2011); nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità

immobiliari, a decorrere dal 1 gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica (D.Lgs 28/2011).

Questa normativa è applicabile alle vendite giudiziali?

"Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato - continua il notaio Greco - premesso che il diritto processuale è di esclusiva competenza statale (salvo delega) e che non esiste un vincolo europeo a disciplinare uniformemente le procedure di liquidazione dei beni immobili, ritiene di no. Quanto alle clausole dei contratti di compravendita, si rileva che la formula letterale "contratti di compravendita" non è estensibile alle vendite giudiziali e che non ha senso parlare di dichiarazione dell'acquirente a proposito del decreto di trasferimento".

"Si aggiunga - precisa ancora il notaio Greco - che l'esperienza insegna che gli immobili oggetto di procedure esecutive sono in massima parte né nuovi né ristrutturati, e che il loro acquirente sa

in partenza di dover revisionare gli impianti.

Quanto all'obbligo per gli annunci commerciali, non risulta che esso riguardi anche le vendite giudiziali, dato che: la collocazione della norma sembra riferirla alle sole negoziazioni commerciali e consensuali; l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica sembra presupporre l'avvenuta dotazione dell'unità immobiliare, che nel caso di vendita forzata non è da considerarsi obbligatoria; una diversa interpretazione farebbe lievitare i costi ed allungare i tempi della procedura. Lo studio conclude quindi che la normativa statale in tema di certificazione energetica ed annunci commerciali non è applicabile alle esecuzioni immobiliari.

Inoltre, trattandosi di materia di competenza statale, ogni diversa normativa emanata dalle Regioni deve considerarsi in contrasto con l'art.117 della Costituzione, come recentemente affermato dal Tribunale di Varese a proposito della Regione Lombardia".

