

La Certificazione Energetica dopo il Dlgs 311/2006: riflessi sull'attività notarile.

Sommario:

1. L'attestato di qualificazione energetica e l'attestazione di certificazione energetica.
2. L'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica.
3. L'obbligo di allegazione.
4. La sanzione per la mancata allegazione dell'attestato di certificazione energetica.
5. La disciplina applicabile dopo l'entrata in vigore del dlgs 311/2006.
6. Decorrenza dell'obbligo di allegazione.
7. L'edificio per il quale sussiste l'obbligo di allegazione.

1. L'attestato di qualificazione energetica e l'attestazione di certificazione energetica

Tra le novità introdotte dal *dlgs 29 dicembre 2006 n. 311 (disposizioni correttive ed integrative al dlgs 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)* vi è l'introduzione accanto *all'attestato di certificazione energetica*, già previsto e disciplinato nel testo originario del *dlgs 192/2005*, di una nuova figura di attestazione: *l'attestato di qualificazione energetica*.

I due attestati vengono così definiti

- *attestato di qualificazione energetica (allegato A al dlgs 311/2006)*: è il documento *predisposto ed asseverato da un professionista* (non necessariamente estraneo alla proprietà) *abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio*, nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico o, ove non siano fissati tali limiti, per un identico edificio di nuova costruzione. Al di fuori di quanto previsto all'articolo 8 comma 2 *dlgs 192/2005*, l'attestato di qualificazione energetica è *facoltativo* ed è predisposto a cura dell'interessato al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica. A tal fine, l'attestato comprende anche l'indicazione di possibili interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e la classe di appartenenza dell'edificio, o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, nonché i possibili passaggi di classe a seguito della eventuale realizzazione degli interventi stessi. L'estensore provvede ad evidenziare opportunamente sul frontespizio del documento che il medesimo *non costituisce attestato di certificazione energetica dell'edificio*, a sensi del *dlgs 192/2005*, nonché, nel sottoscriverlo, quale è ed è stato il suo ruolo con riferimento all'edificio medesimo."
- *attestato di certificazione energetica dell'edificio (art. 2 primo comma lett. d) dlgs 192/2005)*: è il documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel *dlgs 192/2005*, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio; a sua volta *l'allegato A al dlgs 311/2006* definisce la *certificazione energetica dell'edificio* come il complesso delle operazioni svolte dai soggetti di cui all'articolo 4 comma 1 lettera c) *dlgs 192/2005* per il rilascio della certificazione energetica e delle raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio.

All'attestato di qualificazione energetica fanno espresso riferimento varie disposizioni del *dlgs 311/2006*, ma in particolare:

- *l'art. 6 comma 2 – bis* il quale stabilisce che, salvo quanto stabilito dall'art. 8 comma secondo, detto *attestato di qualificazione energetica* può essere predisposto a cura dell'interessato, *"al fine di semplificare il successivo rilascio della certificazione energetica"*
- *l'art. 8 comma 2* il quale, invece, stabilisce, che la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica prescritte dalla nuova normativa, nonché *il suddetto attestato di qualificazione energetica*, debbono essere *asseverati dal direttore dei*

lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori

- *l'art. 11 comma 1 bis e comma 1 ter i quali invece stabiliscono che fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica, l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005, e che, comunque, trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia.*

2. L'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica

Altra novità del *dlgs. 311/2006* riguarda *la estensione dell'obbligo* per i proprietari di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica, obbligo che il *dlgs 192/2005* limitava ai soli edifici di nuova costruzione ed alle nuove ristrutturazioni (radicali) e che il *dlgs 311/2006* estende ora anche agli interventi *sul preesistente*, ma non con effetto immediato, ma secondo una differenziata *decorrenza temporale*. In pratica, in base al combinato disposto degli artt. 6 e 3 del *dlgs 192/2005* così come modificati dal *dlgs 311/2006*, *l'attestato di certificazione energetica* deve essere richiesto, a cura del costruttore, per le seguenti tipologie costruttive e con le seguenti decorrenze:

a) *formalmente a decorrere dall'8 ottobre 2005 (ed entro l'anno successivo) (termini previsti dalla norma originaria, rimasta, peraltro, inattuata) e, quindi, di fatto a decorrere dal 2 febbraio 2007 (data di entrata in vigore del Dlgs 311/2006):*

a1) *per gli edifici di nuova costruzione*, tali dovendosi considerare, giusta quanto disposto *dall'art. 2 primo comma lett b) dlgs 192/2005*, gli edifici per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (ovviamente per gli interventi di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del *dlgs* in commento (*ossia dopo l'8 ottobre 2005*)

a2) *per gli edifici oggetto di ristrutturazione*; in caso di ristrutturazione di edifici esistenti, peraltro, è prevista una disciplina "differenziata", con diversi gradi di applicazione della nuova normativa a seconda del tipo di intervento. In particolare l'obbligo per il proprietario di dotarsi dell'attestato di certificazione energetica è previsto sono nei casi di:

- *ristrutturazione integrale* degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati (dovendosi intere per "involucro" l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano l'edificio) ;
- *demolizione e ricostruzione* ⁽¹⁾ di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;

Stranamente il *dlgs 192/2005* (neppure dopo le modifiche introdotte dal *dlgs 311/2006*) non individua, per le ristrutturazioni, al contrario di quanto avviene per le nuove costruzioni, la tipologia interessata dalla nuova normativa *in relazione alla data di presentazione* della richiesta di rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; tuttavia, al riguardo, si può ragionevolmente ritenere applicabile, in via analogica, il principio desumibile dalla disciplina dettata *dall'art. 2* per gli edifici di nuova costruzione; l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica dovrà pertanto ritenersi sussistente, *con decorrenza 2 febbraio 2007 (originariamente 8 ottobre 2005)*, per gli edifici oggetto di ristrutturazione (alle condizioni sopra indicate) per la quale la richiesta del rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano state presentate *DOPO la suddetta data dell'8 ottobre 2005*.

Per le tipologie costruttive di cui sub a1) e sub a2) *l'attestato di certificazione energetica* doveva essere richiesto entro un anno dall'entrata in vigore del *dlgs 192/2005*, *ossia entro l'8 ottobre 2006*, ovviamente, se ed in quanto, entro tale data i lavori di costruzione o di ristrutturazione fossero stati ultimati. Tuttavia la mancata emissione dei decreti attuativi previsti dall'art. 4 primo comma *dlgs 192/2005* e delle linee guida nazionali di cui *all'art. 6 nono comma dlgs 192/2005*, presupposti imprescindibili per poter ottenere il rilascio dell'*attestato di certificazione energetica*, ha di fatto messo in "stand-by" la

disciplina in commento sino a tutto il 2 febbraio 2007, data di entrata in vigore del *dlgs 311/2006*.

b) a decorrere dal 1 gennaio 2007:

per gli edifici o singole unità immobiliari sui quali vengano eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intende accedere *agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura*, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti. Ovviamente, benchè la norma faccia riferimento ad "*agevolazioni di qualsiasi natura*" deve trattarsi di agevolazioni comunque finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (si pensi alle numerose agevolazioni previste *dall'art. 1 commi da 344 a 352 della legge 296/2006 legge finanziaria 2007*). La dotazione dell'attestato di certificazione energetica invece non è necessario per accedere ad altre agevolazioni (ad esempio alle agevolazioni prima casa in caso di compravendita)

c) a decorrere dal 1 luglio 2007:

per gli edifici pubblici: in particolare è previsto che tutti i contratti, *nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione* relativi a tali edifici ovvero nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la *predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio* o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.

d) a decorrere dal 1 luglio 2007:

anche per gli edifici che *debbano essere trasferiti a titolo oneroso*, ricorrendo le seguenti due condizioni:

- che si tratti di edificio di superficie utile superiore a 1000 mq
- che venga trasferito l'intero immobile

e) a decorrere dal 1 luglio 2008:

anche per gli edifici *che debbano essere trasferiti a titolo oneroso*, ricorrendo le seguenti due condizioni:

- che si tratti di edificio di superficie utile fino a 1000 mq
- che venga trasferito l'intero immobile, con esclusione delle singole unità immobiliari

f) a decorrere dal 1 luglio 2009:

anche per le singole unità immobiliari in edifici *che debbano essere trasferite a titolo oneroso*

E' confermata *l'esclusione dall'obbligo della dotazione di attestato di certificazione energetica* per i seguenti fabbricati:

- per gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere *b) e c)*, del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio (*si tratta di edifici soggetti a vincolo culturale e di edifici soggetti a vincolo paesaggistico*); il *dlgs 311/2006* è intervenuto sul punto, per limitare l'esclusione ai soli casi in cui il rispetto delle prescrizioni della normativa in commento "*implicherebbe una alterazione inaccettabile del carattere o dell'aspetto di detti immobili con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici*";
- per i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati *per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici* del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- *per i fabbricati isolati* con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati.

3. L'obbligo di allegazione

Con il *dlgs 311/2006* è stata riformulata anche la disposizione che prescrive l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di trasferimento; la disposizione dell'art. 6 comma terzo *dlgs 192/2005* così come modificato dal *dlgs 311/2006* ora così dispone: "*Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata*".

Questo era, invece, il testo originario del *dlgs 192/2005*: *"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica e' allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*

Con il *dlgs 311/2006* si è pertanto chiarito che l'obbligo di allegazione riguarda non la sola compravendita ma *qualsiasi atto di trasferimento a titolo oneroso*.

Peraltro già in precedenza (*studio n. 432/2006/C "Il dlgs 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni"* approvato dalla Commissione Studi Civilistici del C.N.N. in data 14 luglio 2006 estensore G. Rizzi) si era giunti, nonostante il tenore letterale della norma, alla medesima conclusione, osservando che:

- *una limitazione dell'applicabilità della nuova disciplina al solo atto di compravendita appariva poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire.*
- *che sicuramente se ne doveva ammettere la applicazione all'atto di permuta, quanto meno argomentando ex art. 1555 c.c. ("le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto con questa compatibili")*
- *che per quanto riguardava gli altri atti traslativi, in relazione a quella che è la "ratio" della nuova disciplina, più che al dato testuale, sembrava più opportuno fare riferimento all'effetto economico del negozio avente per oggetto edifici per cui è previsto l'obbligo di richiesta del rilascio dell'attestato di certificazione energetica, per cui si doveva, ritenere plausibile la sussistenza dell'obbligo di allegazione per tutti quegli atti che comportassero l'immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici per i quali la richiesta del titolo edilizio fosse intervenuta successivamente all'8 ottobre 2005.*
- *che sarebbe stato, pertanto, opportuno procedere all'allegazione dell'attestato di certificazione energetica a tutti gli atti inter vivos, a titolo "oneroso" comportanti il trasferimento di detti edifici: datio in solutum, conferimento in società, assegnazione a soci in sede di liquidazione, ecc. ecc.*
- *che doveva, invece, escludersi l'obbligo di allegazione per gli atti a titolo gratuito, per i quali manca la sollecitazione del mercato immobiliare.*
- *che parimenti doveva escludersi l'obbligo di allegazione per i contratti preliminari, non avendo gli stessi effetti traslativi immediati..*

Tutte le conclusioni cui si era giunti nello studio sopra richiamato debbono, pertanto, essere confermate, alla luce delle modifiche apportate dal *dlgs 311/2006*, apparendo ora confortate anche dalla lettera della disposizione normativa e non più solo fondate su un'interpretazione logica fondata sulla *ratio legis*.

Si fa, inoltre presente, che la norma parla di *"trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari"* senza peraltro precisare il diritto oggetto dell'atto traslativo. Nel silenzio del legislatore al riguardo deve ritenersi applicabile la nuova normativa in tema di allegazione sia nel caso di trasferimento *della piena proprietà* che di trasferimento di *altro diritto reale di godimento*.

Nella nuova formulazione normativa, qualche perplessità può suscitare l'inciso *"già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater"*. Probabilmente con tale inciso il legislatore ha voluto precisare (se mai ne ce fosse stato bisogno) che l'obbligo di allegazione riguarda solo quegli edifici già di attestato di certificazione energetica in relazione alla *"gradualità temporale"* prevista dai *commi 1 bis, 1 ter e 1 quater dell'art. 6* così come introdotti dal *dlgs 311/2006*. Certamente non può essere interpretato nel senso di una esclusione dell'obbligo di allegazione per tutti quei fabbricati comunque non ancora dotati di attestato, a qualsiasi causa tale mancanza sia dovuta e quindi anche nel caso di mancata richiesta dello stesso nei termini e con le modalità di legge, perché altrimenti verrebbe compromessa la finalità che la legge ricollega a tale allegazione (che è quella di fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, e di controllare, al momento del *"trasferimento"*, il puntuale adempimento da parte del cedente dell'obbligo di dotare il fabbricato *dell'attestato di certificazione energetica*)

Ma l'inciso in commento dice anche qualcosa di nuovo rispetto al passato: l'obbligo di allegazione è prescritto per tutti gli edifici per i quali è comunque prescritto l'obbligo di richiedere *l'attestato di certificazione energetica*, qualora detti fabbricati siano oggetto di un atto di trasferimento a titolo oneroso:

Pertanto l'allegazione riguarda tutti gli edifici quali descritti al precedente paragrafo 2. sub a) sub b) sub c) sub d) sub e) e sub f); l'inciso in commento, infatti, fa riferimento ai fabbricati *dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1 (relativo agli edifici di cui sub a), 1-bis (relativo agli edifici di cui sub d, e ed f), 1-ter (relativo agli edifici di cui sub b) e 1-quater (relativo agli edifici di cui sub d) dell'art. 6 Dlgs 192/2005* nuovo testo modificato.

Da segnalare che, nel caso di *locazione*, l'*attestato di certificazione energetica* deve essere messo a disposizione del conduttore o deve allo stesso essere consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso; pertanto, anche nel caso di locazione, secondo la valutazione del legislatore, deve essere assicurata al conduttore opportuna informazione circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, ma, in questo caso, anziché attraverso l'allegazione al contratto, con la previsione dell'obbligo a carico del locatore della messa a disposizione e/o consegna dell'attestato al conduttore (*art. 6 quarto comma*) (non può, invece, non lasciare perplessi l'attribuzione al proprietario di questa singolare facoltà di attestare la conformità all'originale della copia dell'attestato dallo stesso rilasciata)

4. La sanzione per la mancata allegazione dell'attestato di certificazione energetica

Il *dlgs 311/2006* ha confermato la sanzione già prevista nel *dlgs 192/2005* per il caso in cui non venga allegato all'atto traslativo l'*attestato di certificazione energetica*, ossia la nullità del contratto. È stato solo modificato il riferimento del soggetto legittimato a far valere detta nullità: il termine "*compratore*" utilizzato nel testo originario è stato sostituito col termine "*acquirente*". L'*art. 15 ottavo comma* del *dlgs 192/2005* nel testo ora in vigore stabilisce pertanto che: "*In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente*".

Pertanto nel caso in cui non venga allegato all'atto traslativo l'*attestato di certificazione energetica* l'atto stesso è nullo: la nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dall'acquirente.

Si tratta, quindi, di un'altra ipotesi di quella particolare categoria di nullità che viene definita "*nullità relativa*", anche se in dottrina si discute circa la configurabilità stessa della categoria della "*nullità relativa*". Tale categoria della nullità relativa sembra, peraltro, aver ottenuto, ultimamente, una sua legittimazione di carattere normativo nel decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206 (cd. "*Codice del Consumo*") ove si parla al riguardo di "*nullità di protezione*" azionabile solo dal "consumatore" (ma, comunque, rilevabile anche dal giudice d'ufficio)

Con riguardo a questa specifica nullità si è avuto modo di osservare:

- che benché trattasi di "*nullità relativa*", che può essere fatta valere solo da una delle parti del contratto, tuttavia deve ritenersi comunque ed in ogni caso *rilevabile d'ufficio* da parte dal giudice, anche se "*è necessario contemperare gli obiettivi di tutela dell'interesse pubblico con le esigenze di protezione concreta del singolo contraente*" per cui la rilevabilità d'ufficio dovrebbe comunque ammettersi nel solo interesse del soggetto tutelato
- che la "*nullità relativa*" proprio perché azionabile solo dalla parte nel cui interesse è posta, sarebbe suscettibile di sanatoria e/o convalida ad opera del soggetto che la può far valere; la questione, peraltro, è tutt'altro che scontata, ed in dottrina ancora si discute sulla sanabilità o meno della nullità relativa.

5. La disciplina applicabile dopo l'entrata in vigore del dlgs 311/2006

A seguito dell'emanazione del *dlgs 192/2005* si era avuto modo di osservare (*studio n. 432/2006/C "Il dlgs 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni" approvato dalla Commissione Studi Civilistici del C.N.N. in data 14 luglio 2006 estensore G. Rizzi*) che la nuova disciplina, inerente l'obbligo di allegazione al contratto traslativo dell'*attestato di certificazione energetica*, da una lettura "sistematica" della normativa in commento, non trovasse applicazione prima dell'8 ottobre 2006. Infatti:

- in primo luogo bisognava attendere l'effettiva operatività delle norme che concernono il contenuto e

le modalità di rilascio di detto *attestato* (l'art. 4 del *dlgs* 192/2005 rinvia ad appositi decreti presidenziali il compito di definire "*i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi finalizzati al contenimento dei consumi di energia e al raggiungimento degli obiettivi posti dalla legge*" nonché "*i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici*"; a sua volta il successivo art. 6 nono comma stabilisce che spetta alle competenti Autorità predisporre le *linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici...*"; entrambe dette norme non sono state modificate dal *Dlgs* 311/2006)

- in secondo luogo, una volta reso possibile, in concreto, l'ottenimento di tale *attestato di certificazione energetica*, a seguito dell'emanazione dei decreti presidenziali di cui *all'art. 4, primo comma*, e della predisposizione delle linee guida di cui *all'art. 6 nono comma*, scattava la disposizione *dell'art. 6 primo comma del Dlgs 192/2005*, in base alla quale gli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione radicale sono dotati di detto *attestato*, a cura del costruttore, ed una volta ultimata la costruzione, *entro un anno dall'entrata in vigore del decreto stesso (e quindi entro l'8 ottobre 2006)*.

Senonchè, prima *dell'8 ottobre 2006*, non sono stati emanati né i decreti di cui *all'art. 4 comma 1 del Dlgs n. 192/2005* né le linee guida nazionali di cui *all'art. 6 nono comma medesimo dlgs 192/2005* (né risulta siano stati emessi a tutt'oggi).

L'Ufficio studi del C.N.N. (*comunicato del 6 ottobre 2006 estensore M. Leo*), pertanto, considerato che tale normativa regolamentare prescritta *dagli artt. 4 primo comma e 6 nono comma*, è condizione necessaria per l'attuazione del precetto contenuto nell'*art. 6 comma 1 (rivolto al costruttore)* ma soprattutto, per quanto di interesse notarile, di quello contenuto nel successivo comma 3 che introduce l'obbligo di allegare al contratto traslativo il certificato energetico, ebbe modo di osservare che, anche dopo *l'8 ottobre 2006*, in assenza di detta normativa regolamentare:

- nessun obbligo incombeva ai notai di allegare agli atti traslativi il certificato energetico previsto dal *Dlgs. n. 192/2006*, fino alla avvenuta emanazione dei decreti previsti dall'*art. 4 comma 1*;
- nessun obbligo incombeva ai notai di allegare certificati o altra documentazione tecnica, stante l'insostituibilità del certificato energetico in esame con altri documenti idonei ad essere allegati ex *art. 6 comma 3*;
- nessun obbligo incombeva ai costruttori venditori di rendere alcuna dichiarazione sulla rispondenza del rendimento energetico dell'edificio o singola unità immobiliare alienata, alla disciplina richiamata dall'*art. 11 del Dlgs 192/2006*, ciò non essendo richiesto né dal nuovo decreto né dalla disciplina in materia ancora in vigore.

Questa situazione è rimasta "immodificata" sino al 1 febbraio 2007, posto che neppure prima di tale data sono stati emanati né i decreti di cui *all'art. 4 comma 1 del Dlgs n. 192/2005* né le linee guida nazionali di cui *all'art. 6 nono comma medesimo dlgs 192/2005*.

In data 2 febbraio 2007 è entrato, invece, in vigore il *Dlgs 311/2006* ⁽²⁾, il quale introduce una "*disciplina transitoria*", prima assente nel testo originario del *dlgs 192/2005*, disciplina transitoria che rende, ora, effettivo per determinate tipologie costruttive, l'obbligo di allegazione. La norma in questione è l'*art. 11 del dlgs. 192/2005* come modificato dall'*art. 5 del dlgs 311/2006*, che così recita:

1. Fino alla data di entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1, il calcolo della prestazione energetica degli edifici nella climatizzazione invernale ed, in particolare, il fabbisogno annuo di energia primaria è disciplinato dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, come modificata dal presente decreto, dalle norme attuative e dalle disposizioni di cui all'allegato I.

1-bis. Fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005.

1-ter. Trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal

comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-bis.

Per il comma 1-bis, pertanto, *l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti* (e quindi anche agli effetti dell'allegazione che interessa e coinvolge l'attività notarile) *dall'attestato di qualificazione energetica o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005* (nel prosieguo, per comodità di trattazione, con l'espressione "*attestato di qualificazione energetica*" si intenderà sia *l'attestato* ora disciplinato dal *Dlgs 311/2006, allegato A*, che la eventuale diversa *procedura di certificazione energetica* eventualmente prevista dal Comune con proprio regolamento).

La sostituzione opera sino all'emanazione delle linee guida di cui all'art. 6 nono comma dlgs 192/2005; pertanto se nel frattempo venissero emanati i decreti di cui all'art. 4 primo comma ma non le linee guida, comunque l'attestato di certificazione energetica non potrà essere rilasciato e dovrà essere sostituito dall'attestato di qualificazione energetica. Il *rilascio dell'attestato di certificazione energetica* presuppone pertanto sia l'emanazione dei decreti ex art. 4 primo comma che delle linee guida nazionali di cui all'art. 6 nono comma (il *dlgs. 311/2006* conferma pertanto le conclusioni cui si era giunti nello studio CNN del 14 luglio 2006 e nel comunicato CNN del 6 ottobre 2006 sopra citati). Ne consegue, anche, che nel caso in cui venissero emanate le linee guida ma non i decreti, *l'attestato di certificazione energetica* non può comunque essere emesso; solo che in questo caso la sostituzione sarà possibile solo *per i dodici mesi successivi all'emanazione delle linee guida (comma 1ter dell'art. 11 in commento)*. Dopodichè la normativa si troverebbe nuovamente in quella situazione di *stand-by* che si è verificata dopo l'8 ottobre 2006. Si presume peraltro che decreti e linee guida dovrebbero essere emanati contestualmente.

Pertanto, per effetto della nuova norma transitoria, *l'obbligo di allegazione è ora operativo, e ciò con effetto dal 2 febbraio 2007*; oggetto di allegazione sarà:

- in questa prima fase di applicazione della normativa *l'attestato di qualificazione energetica (predisposto ed asseverato dal direttore lavori ex art. 8 comma 2)*;
- successivamente, una volta *emanati sia i decreti ex art. 4 primo comma che le linee guida nazionali di cui all'art. 6 nono comma, l'attestato di certificazione energetica*; ovviamente, una volta emanati decreti e linee guida, all'atto traslativo non potrà che essere allegato *l'attestato di certificazione energetica* e non potrà invece, in nessun caso essere allegato *l'attestato di qualificazione energetica* che fosse stato già predisposto ai sensi dell'art. 8 comma secondo o dell'art. 6 comma 2bis

Per quanto riguarda, specificatamente *l'attestato di certificazione energetica* manca nel *dlgs 192/2005* (né a tale lacuna ha rimediato il *dlgs 311/2006*) una norma che stabilisca il termine, entro il quale, il costruttore (*nel caso di edifici di nuova costruzione*) debba dotarsi *dell'attestato* in questione (una norma, cioè, simile a quella dell'art. 25 D.P.R. 380/2001 - Testo Unico in materia edilizia - che impone l'obbligo di richiedere il certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione delle finiture). L'art. 6 primo comma si limita a stabilire che l'edificio debba essere dotato *dell'attestato "al termine della costruzione"*. E' chiaro che, in relazione al disposto del medesimo *art. 6 commi terzo e quarto*, il costruttore, così come ogni altro proprietario in relazione ad edifici preesistenti con la *gradualità temporale* fissata ora dalla nuova legge, dovrà aver cura di dotare *dell'attestato* l'edificio *prima dell'eventuale stipula di un contratto traslativo a titolo oneroso o di locazione* avente per oggetto l'edificio medesimo.

L'attestato, una volta rilasciato, ha una *validità temporale massima di dieci anni* a partire dal suo rilascio, ed e' aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. Per espressa previsione dell'art. 6 comma terzo del *dlgs 192/2005*, *l'attestato di certificazione energetica* deve essere allegato all'atto traslativo *in originale o in copia autentica*.

Nel caso di ritrasferimento di immobile già oggetto di atto traslativo cui è stato allegato *l'attestato* in oggetto, può, in luogo dell'allegazione, essere semplicemente richiamato il documento già allegato al titolo di provenienza? Al quesito già in precedenza (*studio n. 432/2006/C "Il dlgs 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni"* approvato dalla Commissione Studi Civilistici del C.N.N. in data 14 luglio 2006 estensore G. Rizzi) si è data risposta *in senso negativo*. Infatti se scopo della norma è quello di garantire una completa informazione dell'acquirente in ordine al rendimento energetico dell'edificio, appare funzionale al perseguimento di tale scopo l'allegazione materiale all'atto *dell'attestato* in questione. La mera "*relatio formale*" non sembra in grado di garantire lo scopo di informazione cui è preordinata la

norma in commento. E' invece possibile, nei limiti temporali di validità *dell'attestato* originario, allegare all'atto di ritrasferimento copia conforme per estratto autentico *dell'attestato* originario medesimo (infatti l'art. 6 terzo comma dlgs 192/2005 richiede l'allegazione non solo in originale ma anche in *copia autentica*). Ovviamente non devono essere trascorsi più di dieci anni dal rilascio di detto *attestato*, tale essendo il limite di validità temporale, o comunque non debbono essere intervenuti, nel frattempo, interventi di ristrutturazione che possano modificare la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto, interventi che imporrebbero un aggiornamento *dell'attestato* originario.

6. Decorrenza dell'obbligo di allegazione

L'obbligo di allegazione, peraltro non riguarda, sin dal 2 febbraio 2007, tutte le fattispecie costruttive e traslative, dovendosi pur sempre tener conto della "*gradualità temporale*" prevista *dall'art. 6 commi 1, 1bis, 1ter e 1quater*:

Dal 2 febbraio 2007 *L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE* (prima fase mediante *l'attestato di qualificazione energetica* seconda fase mediante *l'attestato di certificazione energetica* come sopra precisato) riguarderà le seguenti tipologie:

- *tutti gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005* (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento: per cui se la richiesta è stata effettuato PRIMA dell'8 ottobre ma il permesso di costruire è stato rilasciato dopo tale data l'allegazione non è obbligatoria)
- *tutti gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata PRIMA dell'8 ottobre 2005 e che siano stati oggetto di intervento di ristrutturazione radicale (ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati), in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005*

Qualora dopo la richiesta originaria venissero presentate richieste *di varianti in corso d'opera*, ai fini della disciplina in commento, si dovrà far sempre riferimento alla data della richiesta *del progetto originario*. Ovviamente qualora si trattasse, più che di una variante in corso d'opera, della presentazione di un nuovo progetto, radicalmente diverso dal progetto originario, si dovrà, invece, fare riferimento alla data della nuova richiesta.

Deve, inoltre, trattarsi di edifici per i quali i lavori di costruzione, al momento dell'atto traslativo, siano stati *ultimati* con possibilità pertanto di ottenere *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica*, come verrà più ampiamente precisato nel paragrafo 7 che segue. Pertanto l'allegazione sarà obbligatoria qualora:

- per gli edifici trasferiti sia già stato richiesto il rilascio dell'agibilità;
- per gli edifici trasferiti sia già stata dichiarata l'agibilità o la stessa si sia formata per silenzio assenso, a sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia)
- gli edifici risultino, comunque, *già ultimati* in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, compresi gli impianti e tutte quelle finiture che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

(se si pensa che il titolo edilizio doveva essere richiesto *dopo l'8 ottobre 2005*, con suo rilascio avvenuto presumibilmente anche molti mesi dopo la richiesta, è plausibile ritenere che difficilmente potranno riscontrarsi casi di edifici ultimati alla data 2 luglio 2007 per i quali sorga, in questi primi mesi del 2007, l'obbligo di allegazione)

L'obbligo di allegazione riguarderà anche quegli edifici e quelle unità immobiliari sui quali siano stati eseguiti *interventi* finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche *per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura*, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, in relazione ai quali sia già stato rilasciato *l'attestato di*

certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica. Bisognerà verificare caso per caso se il cedente abbia eseguito simili interventi e se si sia già fatto rilasciare l'attestato necessario per accedere agli incentivi ed agevolazioni fiscali (una clausola in contratto riportante una dichiarazione del cedente in senso positivo o negativo in relazione a simili interventi potrebbe essere alquanto opportuna).

Dal 1 luglio 2007 *l'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE* (mediante *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica*) riguarderà anche gli edifici di superficie utile superiore a 1000 mq, *semprechè l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile.* In questo caso si dovrà avere riguardo a tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purchè di tratti pur sempre di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati con possibilità pertanto di ottenere *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica,* come verrà più ampiamente precisato nel paragrafo 7 che segue.

L'obbligo di allegazione riguarderà anche *gli edifici pubblici* in relazione a quanto disposto dall'art. 6 comma 1quater.

Dal 1 luglio 2008 *l'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE* (mediante *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica*) riguarderà anche gli edifici di superficie utile sino a 1000 mq, *semprechè l'atto traslativo abbia per oggetto l'intero immobile e non singole unità immobiliari.* In questo caso si dovrà avere riguardo a tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purché di tratti pur sempre di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati con possibilità pertanto di ottenere *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica,* come verrà più ampiamente precisato nel paragrafo 7 che segue.

Dal 1 luglio 2009 *l'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE* (mediante *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica*) riguarderà anche le *singole unità immobiliari.* Praticamente da tale data *l'obbligo di allegazione riguarderà TUTTI GLI EDIFICI* (interi edifici o singole unità immobiliari), a prescindere dall'epoca di costruzione e dalla data in cui è stata fatta la richiesta del titolo edilizio, purchè di tratti pur sempre di edifici per i quali i lavori di costruzione siano stati ultimati con possibilità pertanto di ottenere *l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica,* come verrà più ampiamente precisato nel paragrafo 7 che segue.

7. L'edificio per il quale sussiste l'obbligo di allegazione

L'obbligo di allegazione riguarda *gli edifici.*

Ma cosa si deve intendere per edificio ai fini dell'applicazione *del dlgs 192/2005?* Oltre quale "*stadio costruttivo*" scatta l'obbligo di allegazione? Ed inoltre il nuovo adempimento riguarda qualsiasi manufatto, a prescindere dalla destinazione d'uso, ovvero solo determinate tipologie costruttive?

Già in precedenza (*studio n. 432/2006/C "Il dlgs 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni"* approvato dalla Commissione Studi Civilistici del C.N.N. in data 14 luglio 2006 estensore G. Rizzi) si era avuto modo di osservare che, giusta quanto disposto *dall'art. 2 primo comma del dlgs 192/2005* (norma non modificata *dal dlgs. 311/2006*) , debba intendersi per edificio, ai fini dell'applicazione della normativa in commento, il *sistema costituito:*

- *dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito,*
- *dalle strutture interne che ripartiscono detto volume*
- *e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno;*

Dovrà pertanto trattarsi di edificio già ultimato in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, completo di impianti e di tutte quelle finiture (*ad esempio i serramenti*) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

La nuova disciplina si applicherà, pertanto, ogniqualvolta venga trasferito un edificio che sia stato di fatto ultimato, a prescindere dalla circostanza che sia già stata presentata al Comune la dichiarazione di fine lavori o che sia già stata richiesto il rilascio dell'agibilità. Ciò trova conferma nella disposizione dell'art.

6 comma 1 dlgs 192/2005 là dove si stabilisce che gli edifici soggetti alla nuova disciplina *"sono dotati, al termine della costruzione ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica"*

E che per l'applicabilità della nuova disciplina debbono essere stati realizzati anche gli impianti è confermato dalla disposizione dell'art. 2 primo comma, sopra citata, là dove, nel definire gli edifici, fa espresso riferimento, tra gli elementi costitutivi, a *tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno.*

Ma se per l'applicabilità della nuova disciplina basta l'avvenuta ultimazione dei lavori, rimane il problema *dell'accertamento di tale momento.* Ogniqualevolta oggetto di un atto traslativo sia un fabbricato in corso di costruzione, per il quale non sia ancora stata presentata la denuncia di fine lavori o la richiesta per il rilascio dell'agibilità, sarà, pertanto, necessario verificare se comunque l'edificio possa considerarsi "ultimato" (completo di tutti gli elementi, strutture edilizie esterne, strutture edilizie interne, impianti e dispositivi tecnologici, e altre finiture condizionanti il consumo energetico) perché anche in questo caso sarà comunque necessaria, per la valida stipulazione dell'atto traslativo, l'allegazione.

Non si può nascondere come nella pratica tale circostanza non sempre sia facilmente accertabile; pertanto cosa deve fare il Notaio chiamato a stipulare un atto traslativo avente per oggetto un edificio (in corso di costruzione) per il quale non sia ancora stata ancora presentata al Comune la dichiarazione di fine lavori o la richiesta per il rilascio dell'agibilità?

Al riguardo si possono ipotizzare due possibili soluzioni, posto che non spetta di certo al Notaio, privo fra l'altro delle necessarie competenze tecniche, fare accertamenti di sorta circa lo stato di avanzamento dei lavori:

- o si ricorre ad una perizia asseverata o ad una relazione tecnica da parte di tecnico abilitato (da allegare all'atto)
- o si ricorre ad una dichiarazione di parte (in questo caso il costruttore), possibilmente nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

E' ovviamente preferibile la prima soluzione.

Pertanto potranno, in futuro, riceversi atti traslativi a titolo oneroso aventi per oggetto edifici, *senza che agli stessi venga allegato l'attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica*, se la cessione viene eseguita *"al grezzo"* e cioè in corso di costruzione semprechè al momento della cessione, gli stessi non risultino *già ultimati* in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, compresi gli impianti e tutte quelle finiture che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche, cosicché non sarebbe neppure possibile ottenere i suddetti attestati. Si deve escludere che scopo della normativa in oggetto sia vietare la possibilità stessa di trasferire edifici *"al grezzo"* o comunque non ancora ultimati, consentendo, in tal modo, il trasferimento solo di edifici per i quali sia possibile ottenere *l'attestato di certificazione energetica*. Scopo della norma in commento, che impone l'allegazione, è, come sopra ricordato, quello di fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, e ciò, se e qualora l'edificio venga trasferito già dotato degli impianti e di tutte le altri componenti che comunque possano incidere su tali aspetti. Non è certo scopo della norma limitare in alcun modo la circolazione immobiliare. Non è pensabile che con la normativa in oggetto si sia voluto di fatto impedire l'acquisizione della proprietà dell'edificio al *"grezzo"*, per poter poi completare le opere, con la esecuzione degli impianti e delle finiture, a proprie cure, con operatori di propria fiducia (come assai spesso avviene nella pratica). Anche in questo caso (così come in ogni altro caso in cui il trasferimento avviene in corso di costruzione, prima della dichiarazione di agibilità) si tratterà di precisare in contratto a chi faranno carico le opere di completamento ed a chi farà carico l'onere, una volta completati i lavori, di dotare l'edificio dell'*attestato di certificazione energetica o, in via transitoria l'attestato di qualificazione energetica.*

Per quanto riguarda la *tipologia edilizia* si è ritenuto che l'obbligo di allegazione, vista la finalità che la stessa intende perseguire, ossia fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, sussista solo con riguardo a quei fabbricati nei quali, in relazione alla destinazione d'uso, *esistano impianti di riscaldamento o di condizionamento* o comunque impianti e dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di

risparmio energetico.

Restano ESCLUSI dall'ambito di applicazione della normativa in commento, invece, tutti quegli "edifici" che non dispongano di simili impianti (come si può ricavare dalla disposizione *dell'art. 2 comma primo lett.a*) la dove viene fornita la definizione di "edificio"). Si pensi ad esempio ad un accessorio ad uso deposito attrezzi o ad un accessorio ad uso autorimessa o ad un gazebo o ad un manufatto ad uso legnaia, ecc.

Giovanni Rizzi

-
- 1) La norma *dell'art. 3 comma 2 del dlgs 192/2005* parla al riguardo di "*demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti*": il riferimento alla manutenzione straordinaria nella fattispecie di cui alla demolizione e successiva ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria, che il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) definisce come intervento di "*ristrutturazione edilizia*", appare pertanto del tutto fuori luogo
 - 2) L'art. 10 del dlgs 311/2007 stabilisce che il decreto entra in vigore il giorno successivo a quello di sua pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*; il decreto è stato pubblicato nella G.U. n. 26 del 1 febbraio 2007 (s.o. n. 26/L)

SOMMARIO

■ Quesiti civilistici

Quesito n. 123 -2006/C

Condono edilizio nella Regione Lazio e pagamento tardivo dell'integrazione dell'oblazione

Si pone un quesito in tema di condono edilizio, che può essere così riassunto: sulla base della legge regionale del Lazio 8 novembre 2004, n. 12, il mancato tempestivo pagamento dell'integrazione dell'oblazione ivi prevista per una sanatoria edilizia concernente la realizzazione di una tettoia su un terrazzo, determina l'invalidità di un atto di compravendita "avente per oggetto l'immobile in questione, nella quale, mancando il pagamento dell'integrazione, non è stata fatta menzione della suddetta domanda di condono"?

E, inoltre, è possibile pagare tardivamente l'integrazione dei versamenti e stipulare un atto di conferma ai sensi della legge 47/1985"?

La normativa che viene in questione è quella prevista dall'art. 10 della legge regionale del Lazio 8 novembre 2004, n. 12, avente per titolo "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi". Sulla base di questa norma, le domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate ai comuni competenti ai sensi della precedente normativa statale antecedentemente alla data di entrata in vigore della predetta legge regionale dovevano ritenersi regolarmente presentate e quindi valide; ma con la precisazione che l'oblazione versata andava integrata nella misura più ampia prevista dalla stessa legge regionale e che tale versamento doveva avvenire "a pena del non accoglimento della domanda, entro il 10 dicembre 2004".

Nel caso di specie, considerato che la predetta integrazione non è stata effettuata, ritenuto pertanto che, ai sensi della legge regionale del Lazio il procedimento di condono instaurato non potrà andare a buon fine (giacché detta integrazione doveva essere tempestivamente effettuata "a pena del non accoglimento della domanda"), vi è da chiedersi quale sia la sorte dell'atto posto in essere, nel quale di detto abuso non è stata fatta alcuna menzione.

Una prima domanda è la seguente: se si vuole accertare la validità del precedente atto di compravendita, occorre accertare il grado di rilievo dell'abuso posto in essere: si tratta di abuso primario oppure di abuso secondario?

In prima approssimazione (mancando di precisi elementi sul tipo di abuso) sembra di poter affermare che la realizzazione di una tettoia su un terrazzo non determina la creazione di un nuovo bene immobile. Infatti presumibilmente si tratta di un terrazzo a livello, al quale si può accedere soltanto dall'appartamento e pertanto, non potendosi accedere al locale tettoia dal vano scale, non si può affermare che questa porzione dell'appartamento abbia acquisito valenza di bene separato dal resto dell'appartamento. Se pertanto l'abuso posto in essere è un abuso secondario, esso non incide sulla commercializzazione del bene, per cui l'atto posto in essere (che si è limitato, pare, a riportare gli estremi del provvedimento abilitativo concernente l'appartamento interessato al trasferimento) è pienamente valido, restando la porzione di bene ricoperta da tettoia un aspetto che incide sulla criticità urbanistica parziale del bene, non sulla validità dell'atto.

Giusti a questo punto, non vi sarebbe alcun motivo di porsi il problema di una sanatoria dell'atto di compravendita predetto, sia perché si può sanare soltanto un atto nullo e non un atto valido, sia perché la sanatoria prevista dalla legge 47/1985 presuppone che l'atto invalido sia sanato con un atto di conferma che accerti l'esistenza di determinati elementi effettivamente sussistenti nel momento dell'atto e non in data successiva.

Ma supponiamo che si tratti di abuso primario: sorge allora il seguente problema: la norma contenuta nell'art. 10, che impone il pagamento integrativo dell'oblazione entro una certa data, a pena di inaccogliabilità della domanda di condono, impedisce la validità dell'atto allorquando l'atto contenga una dichiarazione di integrazione avvenuta successivamente alla data di scadenza stabilita dalla legge regionale? Questo appare il problema di fondo.

Si potrebbe affermare che una legge regionale non possa prevedere una sanzione di nullità non prevista dalla legge statale (trattandosi di materia giusprivatistica che a rigore non rientra nella competenza legislativa delle Regioni), ma si può ribattere che in questo caso la legge regionale si limita a stabilire una circostanza preclusiva della fisiologica conclusione del procedimento di sanatoria, ancorché poi gli effetti di un eventuale ritardo nell'assolvimento di questo compito determinino una violazione della norma contenuta nella legge statale; in tal caso ognuna delle due leggi interessate avrebbe svolto regolarmente il suo ruolo: la legge statale che prevede la nullità se non si osservano determinate formalità inerenti al procedimento amministrativo attinente alla sanatoria; la legge regionale che si limita a stabilire quali sono i momenti essenziali di questo procedimento.

Come terza riflessione si potrebbe affermare il seguente concetto: non va dimenticato che, ai fini della validità dell'atto, e quindi per consentire la commerciabilità dei manufatti abusivi, si è sempre affermato essere sufficiente l'intero versamento dell'oblazione autoliquidata, non il versamento dell'oblazione effettivamente e interamente dovuta. Cioè, differenziando nettamente i problemi della commerciabilità da quelli di ordine amministrativo attinenti al procedimento di sanatoria, ai fini della validità negoziale la legge si accontenta dell'oblazione autoliquidata, cioè della misura astrattamente tracciata in tabella con valutazioni lasciate all'intera responsabilità del soggetto che ha presentato domanda di condono.

Sulla base della riflessione precedente si potrebbe anche affermare in via generale che un conto è il procedimento amministrativo, altro conto la commerciabilità del bene, sul presupposto che non tutti gli elementi atti a formare il completamento del procedimento amministrativo vengono a coincidere sulla commerciabilità: basti riflettere ai vincoli esistenti sul bene abusivo, che, al di là della validità o meno dell'atto negoziale posto in essere, possono definitivamente impedire la conclusione positiva del procedimento di sanatoria. Eppure nessuno si sogna di affermare che i due momenti (validità dell'atto e conclusione sicura del procedimento) marcino in stretto collegamento.

In definitiva, considerando da un lato la differenza tra procedimento amministrativo di condono e commerciabilità dei beni; da un altro lato la circostanza che la norma che prevede la nullità dell'atto appare norma formale che abbisogna di un'interpretazione letterale; si può concludere affermando che la violazione della predetta norma regionale non può incidere sulla commerciabilità del bene, ma eventualmente inciderà soltanto sulla regolarizzazione urbanistica del bene negoziato, affidata alla discrezionalità del Comune e quindi incerta nelle sue conclusioni. Ma tutto ciò deve impegnare fortemente la diligenza professionale del notaio che deve informare le parti sulle possibili conseguenze di detta circostanza, ma certamente non costringere il notaio a rifiutare l'atto se le parti, pur informate di tutto, abbiano palesato al notaio la ferma intenzione di procedere alla stipula.

Giovanni Casu