

## LE NOVITA' DELLA MANOVRA D'ESTATE (Settembre 2008)

La recente manovra del nuovo governo, varata durante il mese di Agosto con la conversione in Legge del D.L. 112/2008, ha inteso perseguire, tra le tante materie contemplate, una semplificazione dei trasferimenti immobiliari, fortemente appesantiti, negli ultimi tempi, da ulteriori menzioni o allegazioni obbligatorie, che si erano andate ad aggiungere ai già tanti requisiti ormai "a regime" da molti anni.

Si intende alludere alle recenti previsioni in materia di conformità degli impianti, introdotta nei primi mesi del corrente anno, e dell'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica, previsto sin dall'inizio del 2007. Entrambe le normative sono state oggetto di importanti novità inserite, appunto, nella sopra citata manovra d'estate varata con il D.L. 112.

Relativamente alla conformità degli impianti, per i quali il recente D.M. 37/2008 aveva previsto l'obbligo di consegna, alla parte acquirente, delle relative certificazioni rilasciate dai tecnici abilitati contestualmente alla stipula del rogito di vendita, la manovra estiva ha eliminato tutti gli adempimenti che di fatto appesantivano gli atti di alienazione, mantenendo immutati gli obblighi di mettere a norma gli impianti e di dotarsi comunque delle necessarie dichiarazioni di conformità degli stessi.

Al momento attuale pertanto, ferma restando tutta la normativa che regola e prevede la messa a norma degli impianti degli immobili, che è sempre in vigore, non è più obbligatorio regolare espressamente nell'atto pubblico lo status degli impianti medesimi, con la conseguenza che sembra di poter dire che si è ritornati al passato, a quando, cioè, in assenza di alcuna previsione o garanzia sugli impianti si intendeva che la casa era venduta nello stato di fatto in cui si trovava, senza che il venditore fosse tenuto a garantire alcunchè, in quanto qualunque impegno in tal senso doveva essere espressamente previsto.

Relativamente invece, alla certificazione energetica, è utile ricordare che il D.lgs 192/05 ha attuato nel nostro Paese una direttiva comunitaria che imponeva agli Stati membri di prevedere l'obbligo, per i venditori di case, di dotare le medesime di un certificato che ne attestasse il rendimento energetico, in modo da suscitare una maggiore sensibilità, presso i cittadini, per le caratteristiche costruttive delle varie

abitazioni, le quali possono essere realizzate in tanti modi, tutti diversi tra loro dal punto di vista della dispersione termica.

A corredo di tale impianto normativo il legislatore aveva previsto l'obbligo di allegare agli atti di compravendita un attestato di qualificazione energetica che attestasse le caratteristiche dell'abitazione in termini di risparmio energetico.

Tale innovazione, tuttavia, in quanto foriera di maggiori costi per i proprietari, venne introdotta con una rilevante gradualità temporale.

L'obbligo di dotazione ed allegazione del detto attestato, infatti, fu previsto come immediatamente efficace (dal 1 Luglio 2007) solo per le case nuove e per le unità immobiliari superiori a 1000 mq ed ulteriori step di estensione della normativa furono previsti al 1 Luglio 2008 e al 1 Luglio 2009, data a partire dalla quale la normativa in oggetto diventerà efficace per il trasferimento di qualunque unità immobiliare, di vecchia o nuova costruzione.

Orbene, la novità introdotta con la Manovra d'Agosto, elimina con un'operazione chirurgica dalla detta normativa, i soli commi che prevedono l'allegazione dell'attestato di qualificazione energetica agli atti notarili (e la consegna al conduttore in caso di locazione).

Appare evidente che l'esposta semplificazione, se, da un lato, mira in modo apprezzabile a non appesantire in modo eccessivo le operazioni di compravendita, in nulla innova la normativa in esame dal punto di vista degli obblighi di dotazione delle unità immobiliari oggetto di trasferimento, della certificazione sul rendimento energetico.

Se questo è vero, sembra di dover concludere che nelle compravendite immobiliari (tutte a partire dal 1 Luglio 2009), sarà sempre necessario regolare il discorso della certificazione energetica, che non va più allegata, prevedendone comunque l'obbligo di consegna alla parte acquirente anche successivamente all'atto.

Bisogna, in altre parole, accettare di far nostre le preoccupazioni dei nostri governanti sull'energia e sul risparmio energetico, preparandoci ad un momento, ormai prossimo (il 1 Luglio 2009) in cui tutte le unità immobiliari, abitative e non, dovranno essere corredate, nel periodo antecedente o successivo al loro trasferimento a terzi, di un documento che ne attesti la tenuta energetica e quindi la maggiore o minore dannosità per l'ambiente.

Attualmente, fino alla detta data del 1 Luglio 2009, quanto detto vale per tutte le unità di nuova costruzione, per le unità immobiliari superiori a 1000 mq., e per le case unifamiliari di qualunque superficie.