

Roma, 7 agosto 2013

Prot. n.17198.13/GST/ae

ALLE FEDERAZIONI REGIONALI
ALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

URGENTE – IMPORTANTE

Facciamo seguito alla Circolare (prot. n. 17193.13/GST/gp) dell'1 u.s. per segnalare che il 4 scorso è entrata in vigore la disposizione (afferente sia i contratti abitativi che quelli ad uso diverso) del seguente, letterale tenore (compresa l'inspiegabile congiunzione "o"):

“L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”.

Come fatto presente nella predetta Circolare, il Governo – a seguito dei nostri reiterati interventi – ha assunto in Senato l'impegno di eliminare la previsione in parola “con il primo provvedimento utile” ma – stante l'andamento dei lavori parlamentari – non ha ancora avuto la possibilità di farlo.

Si pone quindi a questo punto (e fino a che il Governo non avrà provveduto nel senso anzidetto) il problema dell'entrata in vigore della citata disposizione e della sua applicazione.

Al proposito, è pregiudiziale osservare che la più volte precitata disposizione parla espressamente di “attestato di prestazione energetica” (e non di “attestato di certificazione energetica”). Il riferimento – preciso – è quindi al nuovo attestato per il quale istruzioni sono state fornite da questa Sede centrale con la nota – in particolare – del 6 giugno e, successivamente, anche con la nota 26.6.'13. Nelle stesse abbiamo fatto presente – e con questa Circolare ribadiamo – come (a parere dell'Ufficio legale della Confedilizia e nonostante l'equivocità e genericità del testo) le disposizioni relative all'attestato di prestazione energetica non siano di immediata applicazione atteso che il nuovo testo di legge prevede l'emanazione di un decreto interministeriale per l'adeguamento del precedente provvedimento sulla documentazione energetica e la fissazione dei criteri e contenuti obbligatori del nuovo Ape. Sempre nella stessa nota, abbiamo fatto presente che – pur dopo l'emanazione del nuovo provvedimento –

IL SEGRETARIO GENERALE

si deve ritenere che debbano continuare ad osservarsi le previgenti norme nazionali e regionali.

Dal canto suo, il Ministero dello sviluppo economico con circolare n. 12976 del 25.6.'13 (consultabile sul sito confederale) – di cui alla nostra nota 27.6.'13 – ha espresso l'opinione che “fino all’emanazione dei decreti previsti dall’articolo 4, si adempie alle prescrizioni di cui al decreto legge stesso redigendo l’APE secondo le modalità di calcolo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59, fatto salvo nelle Regioni che hanno provveduto ad emanare proprie disposizioni normative in attuazione della direttiva 2002/91/CE in cui, in forza dell’articolo 17 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, si seguirà ad applicare la normativa regionale in materia”. In merito, è peraltro facile osservare che né nella prima fattispecie (“fino all’emanazione dei decreti previsti...”) individuata dal Ministero né nella seconda (“applicare la normativa regionale in materia”) si può dire rispettata la norma sulla nullità dei contratti di locazione e di compravendita riportata in apertura della presente Circolare, facendo la stessa espresso riferimento al nuovo attestato energetico.

In sostanza si vuol dire che – fino a che non sarà disponibile, e come ora non può essere, il nuovo attestato – la norma sulla nullità dei contratti non potrà essere rispettata.

Attesa la gravità della sanzione prevista (nullità, appunto) è indispensabile che i locatori – per non correre rischi e dare luogo ad annose situazioni – si astengano dallo stipulare contratti di locazione sino a che la norma sulla nullità non sia cancellata, come, ripetesi, da assicurazioni fornite dal Governo.

Distinti saluti.

(avv. Giorgio Spaziani-Testa)

