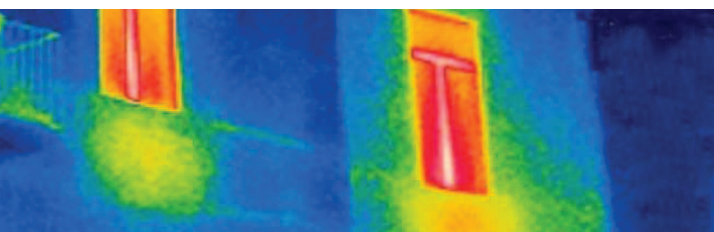


CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI “DECRETO ECOBONUS”

MASSIMILIANO PARRINO*



Analisi del D.L. 63/2013, convertito dalla Legge 90/2013 e delle importanti modifiche che apporta alla disciplina.

Come anticipato sul precedente numero della rivista prosegue l'analisi della normativa relativa alla Certificazione Energetica degli Edifici recentemente modificata più volte con ripetuti interventi legislativi. Al centro dell'attenzione questa volta è il c.d. Decreto Ecobonus e le principali importanti novità che contiene: dall'introduzione dell'APE in luogo dell'ACE, alla nuova forma giuridica attribuita alla certificazione energetica dal DL 63/2013 che, andando a modificare l'art. 15 comma 1 del Decreto Lgs. 192/2005, sancisce che l'APE assume la forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Il D.L. 63/2013, cosiddetto Decreto Ecobonus, convertito dalla Legge 90/2013 in vigore dal 4 agosto 2013, ha apportato notevoli modifiche alla disciplina in materia di certificazione energetica.

La principale novità ha riguardato l'introduzione dell'APE dell'Attestato di Prestazione Energetica in luogo dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) ed ha stabilito anche l'obbligo di allegazione dell'APE al contratto di trasferimento a titolo oneroso (compravendita), agli atti di trasfe-

LA PRINCIPALE NOVITÀ HA RIGUARDATO L'INTRODUZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IN LUOGO DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

ALTRA NOVITÀ È LA POSSIBILITÀ DI REDIGERE UN SINGOLO ATTESTATO PER PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI, MENTRE IN PRECEDENZA AD OGNI CERTIFICATO CORRISPONDEVA UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE.

rimento di immobili a titolo gratuito (ad esempio, in caso di donazione), ai nuovi contratti di locazione, nonché l'inserimento di un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in merito alla prestazione energetica, comprensiva dell'APE, nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito, nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari. La sanzione prevista in caso di mancata allegazione dell'APE al contratto è la nullità degli stessi contratti.

Altra novità è la possibilità di redigere un singolo attestato per più unità immobiliari, mentre in precedenza ad ogni certificato corrispondeva una singola unità immobiliare.

Occorre invece porre particolare attenzione dalla nuova forma giuridica attribuita alla certificazione energetica dal DL 63/2013, che andando a modificare l'art. 15 comma 1 del Decreto Lgs. 192/2005, sancisce che l'APE assume la forma di *dichiarazione sostitutiva di atto notorio*, ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. In sostanza, l'attestato non è più un mero documento tecnico, ma un vero e proprio atto notorio, tanto che eventuali errori o imprecisioni



commessi nella sua elaborazione e redazione esulano dalla semplice responsabilità professionale tra committente e tecnico, assumendo specifica valenza penale di un autentico "falso in atto pubblico".

SI RIMANDA ALLA LETTURA DELLO STUDIO DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO IN MATERIA DI APE.

In proposito, vista l'importanza dell'argomento, si ritiene utile segnalare quanto osservato dall'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato – Settore Studi Pubblicistici, nel proprio studio dal titolo PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA', pubblicato in data 2 agosto 2013 e scaricabile dal sito www.notariato.it

Ad avviso dello scrivente, pur se l'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato sembra escludere l'obbligo di allegare in calce all'APE la fotocopia del documento di identità in corso di validità del tecnico che lo ha redatto, questa specifica osservanza non è stata univocamente chiarita, tanto che si suggerisce comunque di ottemperare l'allegazione del documento di identità.

*Commissione Energetico Acustica del Collegio