

# L'APE NEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE IMMOBILIARE

di **Giuseppe di Transo**

## *ABSTRACT*

Il legislatore italiano si è adeguato con ritardo e con disposizioni non sempre chiare né efficaci alla Direttiva Europea in materia energetica (n. 2002/91), tanto da incorrere anche nella procedura di infrazione.

L'attuale disciplina, frutto dell'ultima modifica approvata col Decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145, è sostanzialmente incentrata sugli atti di compravendita e di locazione immobiliare, e prevede l'obbligo di inserire nei contratti una clausola con cui l'acquirente o il conduttore (se si tratta di nuovo contratto) dichiara di aver ricevuto, in ordine alle prestazioni energetiche, le informazioni e l'APE; copia dell'APE deve essere allegata all'atto (tranne che si tratti di locazione di singole unità), e in mancanza è prevista l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 3.000 a € 10.000.

L'obiettivo è quello di realizzare nel corso del tempo un consistente risparmio energetico attraverso il miglioramento del patrimonio edilizio, spesso realizzato con tecniche costruttive superate e caratterizzato da impianti tecnologicamente obsoleti.

Lo strumento attraverso il quale si mira a raggiungere questo obiettivo è incardinato negli atti di compravendita o di locazione degli edifici, è in quel momento si è previsto l'obbligo di consegna dell'APE al fruitore dell'immobile, unitamente a quello di fornirgli le informazioni del caso, in modo che gli immobili con qualità peggiore risultassero penalizzati e progressivamente marginalizzati nel mercato. L'APE fornisce anche i suggerimenti opportuni per l'adozione di interventi migliorativi, ai quali ci si può essere maggiormente invogliati nel momento in cui si acquista un immobile o lo si prende in locazione.

Il bilancio di questi primi anni di applicazione della normativa energetica non è, però, certo soddisfacente. Gli obiettivi sembrano sempre assai lontani e gli strumenti adottati fortemente inadeguati. In questo contesto i proprietari hanno avvertito l'obbligo di procurarsi la certificazione energetica come un nuovo e inutile balzello, gli acquirenti, specie nel contesto di un patrimonio edilizio fortemente degradato, non hanno preso coscienza dell'importanza della certificazione energetica, né dei suggerimenti in esso contenuti, i tecnici hanno sfruttato il nuovo mercato che si è aperto con certificazioni spesso a costo stracciato fatte con negligente superficialità, e i notai si sono fatti carico di un nuovo adempimento col disagio collegato all'inadeguatezza delle loro competenze, e quindi con la sola preoccupazione di non incorrere nel rischio della sanzione amministrativa o (prima dell'ultima modifica di legge) della nullità dell'atto.

In prospettiva è auspicabile l'adozione di una strategia legislativa più convincente, che potrebbe passare attraverso una più attenta utilizzazione della leva fiscale, con aliquote per le imposte dirette e indirette collegate alla classe energetica, e con incentivi per il miglioramento della classificazione. In questo contesto tecnici e notaio potranno essere messi in condizione di svolgere in materia un ruolo più adeguato.

## INTERVENTO

1. Come è noto, il tema della qualità energetica viene alla ribalta con l'approvazione del Protocollo di Kyoto (11 dicembre 1997), imponendosi all'attenzione dell'opinione pubblica e dei governi occidentali, in particolare di quelli europei, ai quali si appalesa l'urgenza di promuovere l'adozione di politiche volte al contenimento e al controllo delle emissioni inquinanti, al risparmio energetico e allo sviluppo di energie rinnovabili.

Infatti l'energia impiegata nel settore residenziale e terziario, composto per la maggior parte di edifici, rappresenta oltre il 40% del consumo finale di energia di tutta la Comunità.

Un patrimonio immobiliare con scarsa qualità sotto il profilo del risparmio energetico crea un danno assai consistente, perché l'impiego di tecniche costruttive e di impianti tecnologicamente superati rappresenta una importante concausa dell'inquinamento dell'atmosfera.

2. Per dare attuazione a quanto convenuto nel Protocollo di Kyoto la Comunità Europea adotta la prima Direttiva Comunitaria in materia energetica (2002/91/UE).

L'obiettivo è quello di promuovere il miglioramento del rendimento energetico degli edifici.

A tale scopo viene richiesto agli Stati membri di adottare le misure necessarie per garantire che siano istituiti requisiti minimi di rendimento energetico; viene altresì imposto di provvedere affinché in fase di compravendita e locazione di un edificio (art. 7) sia messo a disposizione del futuro acquirente o locatario l'attestato di certificazione energetica.

Il ruolo del notaio viene in gioco, perché la prima Direttiva prevede l'"obbligo di consegnare un attestato relativo al rendimento energetico in caso di vendita o di locazione di un immobile" (artt. 7 della Direttiva 2002/91/CE), e quella che ora l'ha sostituita (Direttiva 2010/31/UE) che "Gli Stati membri provvedono affinché un attestato di prestazione energetica sia rilasciato: a) per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario" (art.12). L'aver incardinato l'attestazione principalmente alla vendita degli immobili ha configurato un ruolo per il notaio, chiamato - in qualche modo - a verificare l'osservanza degli obblighi relativi.

3. La funzione che si intende perseguire è duplice:
  - da un lato, far emergere le qualità energetiche dell'immobile, per consentire ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico degli immobili sul mercato, penalizzando quelli di qualità peggiore;

- dall'altro, incentivare l'adozione di interventi che migliorino la qualità energetica degli edifici.

4. Il governo italiano si adegua alla normativa con una certa inevitabile gradualità, ma in maniera assai tiepida, con provvedimenti che arrivano con ritardo e in maniera incompleta e contraddittoria, tanto che si è incorsi nella procedura di infrazione.

- Il primo intervento normativo si ha con l'adozione del D.lgs. 192 del 2005 (in vigore dall'8 ottobre 2005) con cui l'Italia, in recepimento della Direttiva 2002/91/CE, introduce l'obbligo della certificazione energetica per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione radicale.

Si tratta di un intervento incompleto, in quanto rinvia a successivi decreti attuativi il compito di fissare i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi imposti dalla Direttiva CE. Con esso, tuttavia, l'Italia per la prima volta, in ossequio alla Direttiva CE, sancisce l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica ("ACE") agli atti di compravendita e l'obbligo di consegna del medesimo al conduttore in caso di locazione dell'immobile, prevedendo la nullità degli atti per mancato assolvimento di tali obblighi, nullità azionabile per espressa previsione di legge dal solo acquirente o conduttore (art. 15 comma 8 e 9). È un obbligo non ancora cogente perché si deve attendere l'emanazione delle Linee Guida Nazionali per la redazione dell'attestato.

- Con il successivo D.Lgs. 311/2006 le previsioni del D.Lgs. 122/2005 vengono modificate ed integrate. In particolare, il nuovo decreto:

- estende gli obblighi di dotazione della certificazione energetica anche ai vecchi edifici, non però con effetto immediato, bensì secondo una differenziata decorrenza temporale in considerazione della tipologia e delle dimensioni dell'immobile;

- introduce in via transitoria un nuovo tipo di documentazione, l'attestato di qualificazione energetica (cosiddetto AQE), destinato a sostituire l'ACE in attesa dell'emanazione delle Linee Guida nazionali per la sua compilazione;

- rende operativo l'obbligo di allegazione e di consegna della documentazione sul rendimento energetico dell'edificio in caso di trasferimento a titolo oneroso (non più della sola compravendita, come prima previsto) e in caso di locazione, con la sanzione della nullità relativa del negozio, azionabile dal solo acquirente o conduttore.

- Un passo indietro si fa con la successiva Legge 133 del 2008, di conversione del D.L. 112 del 2008, con la quale, pur mantenendo fermi gli obblighi di dotazione, vengono eliminati gli obblighi di allegazione dell'ACE agli atti di trasferimento e gli obblighi di consegna in caso di locazione (con l'abrogazione

dei comma 3 e 4 dell'articolo 6 del D.lgs. 122 del 2005), eliminando la sanzione della nullità. Si viene così a creare un vuoto normativo, che contrasta con l'obbligo, imposto agli Stati Membri dall'ordinamento comunitario, di prevedere che l'attestato sia messo a disposizione del futuro acquirente o locatario.

- Col D.M. del 26 giugno 2009 vengono approvate le "Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

L'emanazione delle Linee Guida pone fine al periodo transitorio con conseguente dismissione dell'AQE quale documento di certificazione energetica in favore dell'ACE, ma introduce una deroga agli obblighi di dotazione della documentazione sulla prestazione energetica (punto 9 All. A) per gli immobili di superficie utile inferiore o uguale a 1.000 mq, il proprietario, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, anziché dotarlo dell'ACE, possa ricorrere ad un'autodichiarazione da rendere in sede di atto di trasferimento, in cui affermi che l'edificio è di classe energetica G e i costi per la gestione energetica sono molto alti. Si fornisce così un escamotage per aggirare gli obblighi certificativi e sottrarre le contrattazioni immobiliari alla trasparenza.

Queste soluzioni normative hanno determinato uno scardinamento del rigore che si era riservato alla questione del rendimento energetico, in attuazione della Direttiva 2002/91/CE. Per questo motivo, l'Italia è stata sottoposta da parte della Commissione Europea ad una procedura di infrazione (n. 2006/2378), conclusasi con parere motivato in data 29 settembre 2011.

- A seguito del richiamo subito dalla Commissione Europea, si è giunti a ulteriori interventi normativi in materia energetica. Con il D.M. 22 novembre 2012 viene eliminata la possibilità di accedere alla autocertificazione di classamento "G" dell'edificio.

Già con il precedente D.Lgs. 28 del 2011 era stato introdotto il comma 2-ter all'art. 6 del D.lgs. 122/2005, con previsione dell'obbligo di inserire negli atti un'apposita clausola con la quale acquirente e conduttore dessero atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

- L'occasione per un'ulteriore modifica della disciplina in materia energetica viene data dal D.L. 63/2013, emanato dall'Italia in attuazione della nuova Direttiva 2010/31/UE, convertito in Legge n.90 del 2013, con cui si incide nuovamente sul D.Lgs. 122 del 2005.

L'attestato di certificazione energetica viene sostituito dall'attestato di prestazione energetica (in breve APE), da rendersi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, maggiormente rispondente ai criteri indicati nell'ultima direttiva.

Si reinsertisce l'obbligo dell'allegazione dell'attestato negli atti di vendita e nei nuovi contratti di locazione, pena – in caso di inosservanza dell'obbligo – la sanzione della nullità.

Si estende tale obbligo anche a tutti gli atti di trasferimento a titolo gratuito.

Si prevede inoltre l'obbligo per il proprietario di rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica sin dall'avvio delle trattative, e quindi di consegnarlo al potenziale acquirente alla chiusura delle stesse (quindi, ad esempio, anche in caso di stipula di un preliminare).

- Ultima in ordine di tempo è la modifica attuata con il DL 23 dicembre 2013 n. 145 (c.d. decreto destinazione Italia), convertito con modificazioni in Legge 21 febbraio 2014 n. 9. Con tale ultima modifica vengono esclusi dagli obblighi di dichiarazione e allegazione gli atti di donazione e gli altri atti di trasferimento a titolo gratuito, per i quali residua solo l'obbligo di produzione dell'attestato di prestazione energetica, qualora l'unità immobiliare non ne sia già dotata.

Per gli atti di trasferimento a titolo oneroso e per le nuove locazioni soggette a registrazione resta fermo l'obbligo di inserire un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarino di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica.

Resta altresì fermo l'obbligo di allegazione all'atto dell'APE, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari. La sanzione della nullità dell'atto, prevista per la violazione degli obblighi di dichiarazione e allegazione (se dovuta), viene sostituita da una sanzione amministrativa pecuniaria.

5. L'iter normativo dimostra come gli interventi legislativi italiani in materia energetica si siano susseguiti in maniera confusa e convulsa, creando grande confusione per gli operatori. 'è stata anche una certa sciatteria, per cui nel continuo lavoro di "cuci e scuci" sono rimasti qua e là pezzi vistosamente incoerenti.

Valgano per tutti:

- la perdurante mancanza di criteri tecnici definitivi;
- i ripensamenti sulle categorie di atti assoggettati alla disciplina (vendite, trasferimenti a titolo oneroso, trasferimenti a titolo gratuito, locazioni);
- l'ondivaga terminologia adoperata per l'elencazione degli immobili sottratti alla normativa;
- l'oscillante definizione degli obblighi a carico dell'alienante e delle conseguenti sanzioni in caso di inosservanza.

Nulla è stato fatto per diffondere una vera consapevolezza dell'importanza delle strategie da adottare.

6. Questa situazione è resa ancor più complessa dall'esistenza di norme regionali che si sovrappongono a quella nazionali, imponendo regione per regione l'adempimento di diverse formalità.

Infatti per l'art. 117 della Costituzione, come (incautamente) riformato nel 2001, le regioni hanno competenza esclusiva in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema. Al riguardo l'art. 17 del D. Lgs. 192/2005 nella versione da ultimo modificata prevede che le disposizioni del decreto *“si applicano alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della Direttiva 2010/31/UE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma”*, e che *“nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto”*.

7. Allo stato attuale, dalla normativa in materia di certificazione è possibile quindi individuare quattro obblighi a carico del proprietario:

- obbligo di dotazione;
- obbligo di allegazione e di documentazione;
- obbligo di consegna;
- obbligo di informativa.

Questi obblighi non hanno (solo) natura privatistica, ma pubblicistica. Non sono quindi (solo) a tutela dell'interesse dell'acquirente o del conduttore, ma di un interesse pubblicistico, e non sono disponibili. L'acquirente quindi non potrebbe - ad esempio - dispensare il venditore dall'obbligo di informazione e di consegna dell'APE.

Attualmente gli obblighi sono così articolati:

- l'**obbligo di dotazione**: i presupposti per il sorgere dell'obbligo di dotazione sono diversi. Si può distinguere tra:
  - presupposto di carattere oggettivo: devono essere dotati della certificazione energetica a prescindere dal loro trasferimento o dalla stipula di un nuovo contratto di locazione:

**i nuovi edifici** (edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di DIA rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005) e gli edifici **oggetto di “ristrutturazioni importanti”** ai sensi dell'articolo 2 comma 1 D.lgs. 192/2005 (sempre in virtù di permesso di costruire o di DIA rispettivamente richiesto o presentata dopo l'8 ottobre 2005); essi devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità; l'attestato deve essere prodotto a cura del costruttore.

**gli edifici pubblici**, per tali intendendosi sia gli edifici di proprietà pubblica (stato, regioni, enti locali ed altri enti pubblici), sia gli edifici che, pur non essendo di proprietà pubblica, sono adibiti ad un uso pubblico, svolgendosi in essi l'attività istituzionale di enti pubblici.

- presupposto di carattere contrattuale:

tutti gli altri edifici che abbiano un consumo energetico e che non siano riconducibili a quelli sopra elencati devono essere dotati dell'attestato di prestazione energetica in occasione di:

**trasferimento a titolo oneroso**

**nuovo contratto di locazione** (non quindi per il rinnovo di un contratto vecchio)

e anche (per il mancato coordinamento delle modifiche apportate al comma 2 dell'art.6 del D.Lgs. 192/2005) in occasione di un **trasferimento a titolo gratuito**.

*“Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario al momento dell'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime” (comma 2 articolo 6 D.lgs.192/2005).* Dunque, non si può attendere il momento della stipula dell'atto traslativo per dotare l'immobile dell'APE, ma il proprietario deve provvedervi al momento in cui decide di mettere in vendita l'immobile. Nel caso in cui si avvalga di annunci commerciali, dovrà riportare negli stessi gli indici di prestazione energetica e la classe energetica corrispondente (desumibili solo da un attestato già predisposto).

Dei parametri energetici è fatto obbligo di fare menzione negli annunci di offerta di vendita o di locazione.

In caso di vendita o locazione di un edificio “*prima della sua costruzione*”, il proprietario o il locatore dovranno fornire evidenza, nel contratto, della futura prestazione energetica e produrre l'attestato entro 15 gg. dalla richiesta del rilascio del certificato di agibilità.

- **l'obbligo di allegazione e documentazione** riguarda:

- gli atti di trasferimento a titolo oneroso: si riferisce a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (permuta, assegnazione, conferimento in società, dazione in pagamento, etc. - è esclusa la divisione che ha natura dichiarativa) al trasferimento dell'intera proprietà o di una sua quota, alla piena o alla nuda proprietà, alla costituzione o al trasferimento di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione).

È escluso per le parti condominiali del fabbricato trasferite *pro quota* unitamente all'immobile, anche qualora si tratti di immobili per i quali sia prevista una permanenza o un'attività umana e per i quali debba essere assicurato un *confort* abitativo, con l'installazione di impianti di climatizzazione (es. l'alloggio del portiere); l'argomento che si porta a sostegno di questa affermazione (ragionevole e condivisibile, ma non testuale) è che le parti non condominiali non sono suscettibili di essere oggetto di autonomi atti di disposizione. A questi beni tornerà ad essere applicabile l'obbligo di dotazione e allegazione nel caso in cui cessi la loro destinazione a servizio del condominio ed essi vengano a costituire oggetto di autonomo trasferimento.

- i contratti di nuova locazione, con esclusione di quelli che hanno per oggetto singole unità immobiliari e con esclusione di quelli non soggetti a registrazione, cioè quelli di durata non complessivamente superiore a 30 giorni all'anno (es. locazione di appartamenti per le vacanze); per questi quindi vi è comunque l'obbligo di dotazione e di informazione.

Non scatta l'obbligo di allegazione in caso di contratti che rinnovano, prorogano o reiterano un precedente rapporto di locazione. Trova invece applicazione la disciplina in oggetto in caso di sub-locazione (che altro non è che un nuovo contratto di locazione); trova altresì applicazione, in via estensiva, ai contratti di leasing che abbiano ad oggetto un edificio con consumo energetico, e all'affitto di azienda, qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico.

L'APE può essere allegato anche in "copia" (deve ritenersi "copia autentica")

Con l'obbligo di allegazione si può trattare anche l'obbligo di documentazione, ossia quello di inserire negli atti di trasferimento a titolo oneroso *"apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica"* (art. 6 co. 3° D.lgs. 192/2005). Per la violazione è prevista la stessa sanzione pecuniaria.

- **l'obbligo di consegna:**

è un obbligo autonomo rispetto all'obbligo di allegazione, che dovrebbe essere assolto fin dall'inizio delle trattative.

L'obbligo di consegna è, in particolare, autonomo per i contratti di locazione di singole unità immobiliari, per i quali non vi è obbligo di allegazione.

- **l'obbligo di informativa** riguarda anch'esso gli atti di trasferimento a titolo oneroso e di locazione;

ad esso si accompagna un obbligo di formale documentazione che consiste nell'inserimento di una "dichiarazione di parte" da recepire nel corpo del contratto. Non è però ben chiaro di cosa si debba effettivamente informare l'acquirente-locatario.

8. Per la violazione dell'obbligo di dotazione è prevista una sanzione pecuniaria (art. 15 co. 7 e 8 D.Lgs.192/2005).

Per l'inosservanza dell'obbligo di allegazione il D.lgs.122/2005 prevedeva la sanzione della nullità, ma si trattava di nullità c.d. "relativa" perché poteva essere fatta valere solo dall'acquirente o dal conduttore. Questa norma era stata poi eliminata,

La L. 90/2013 aveva reintrodotto la sanzione della nullità, non più relativa ma assoluta; non è un fatto inusuale nel nostro sistema perché il legislatore anche in altre occasioni ha previsto la sanzione della nullità con una certa disinvoltura. La sanzione della nullità era vistosamente sproporzionata e inadeguata, come rilevato anche dall'Unione Europea.

Questa anomalia è stata eliminata col D.L. 145/2013. La disciplina attualmente vigente prevede una sanzione pecuniaria anche per l'omissione dell'allegazione e della menzione della dichiarazione relativa all'adempimento dell'obbligo di informativa. E' stata anche introdotta la possibilità di sanatoria dei contratti stipulati in violazione della disciplina precedentemente in vigore: su richiesta di una delle parti o di un loro avente causa, si può evitare la declaratoria di nullità (sempre che essa non sia stata pronunciata con sentenza passata in giudicato) con il pagamento di una sanzione amministrativa.

9. Il notaio interviene quindi soltanto nella fase di stipula degli atti di compravendita; meno frequente è che venga formalizzato con atto notarile la locazione di immobili, se non quando si tratti di locazioni ultranovennali o di locazioni di immobili compresi nell'affitto dell'azienda di cui costituiscono parte integrante.

Laddove è previsto l'obbligo di allegazione (trasferimenti a titolo oneroso di edifici) il notaio si limita a un controllo formale del documento che gli viene esibito. In particolare verifica che:

- l'immobile sia correttamente individuato, specie per quanto riguarda i dati catastali;
- che non emergano dati contraddittori con quelli dichiarati dalle parti nell'atto (ad esempio con riferimento all'anno di costruzione);
- che il documento si presenti formalmente proveniente da soggetto legittimato;
- che sia resa la "dichiarazione di indipendenza";
- che il documento sia in corso di validità (sia l'APE che i vecchi ACE hanno durata decennale, a condizione che non siano stati eseguiti nel frattempo

interventi di ristrutturazione o riqualificazione che ne rendano obbligatorio l'aggiornamento).

Il notaio poi avrà cura di inserire nell'atto la dichiarazione dell'acquirente di aver ricevuto "le informazioni e la documentazione", senza peraltro dover esercitare al riguardo alcun controllo.

Nessuna menzione né allegazione è prevista per gli atti di trasferimento a titolo gratuito.

10. Per gli atti per i quali non è previsto l'obbligo di allegazione (ossia per le locazioni) si limita a inserire nell'atto la dichiarazione del locatario in ordine alle informazioni e alla documentazione ricevuta.

Nessun obbligo, neppure di dichiarazione sussiste in caso di donazioni di immobili, per le quali per un breve periodo era stato previsto l'obbligo di allegazione dell'APE a pena di nullità, e, non essendo stato modificato il comma 2 dell'art. 6 del D.Lgs., è tuttora vigente l'obbligo di dotazione e di "produzione", di cui peraltro non è prevista alcuna menzione nell'atto.

11. Gli obblighi di allegazione, consegna e informativa sono strettamente collegati all'obbligo di dotazione della certificazione energetica come disciplinata dal D.Lgs. 192/2005.

Non sussistono quindi quando l'obbligo di dotazione è escluso:

- per espressa previsione di legge (fabbricati isolati con superficie inferiore a mq.50, fabbricati industriali e artigianali, fabbricati agricoli, box, cantine, autorimesse, edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo, edifici adibiti a luogo di culto, ruderi, fabbricati al grezzo);
- per interpretazione sistematica (edifici "marginali", edifici inagibili).

12. Questo quindi l'attuale "stato dell'arte" della disciplina in materia, che ci permette di tracciare un primo bilancio.

Gli obiettivi che si sarebbe dovuto perseguire sono ben lontani. Non si è mai riuscito a far passare l'idea che il miglioramento della qualità energetica del patrimonio immobiliare sia un interesse collettivo che rappresenta una priorità.

Gli attori di quest'operazione hanno quindi tutti rivestito ruoli inappropriati:

- **i proprietari hanno avvertito l'obbligo di procurarsi la certificazione energetica come un nuovo e inutile balzello;**
- **gli acquirenti, specie in un contesto come quello in cui operiamo di un patrimonio edilizio fortemente degradato, non hanno mai preso consapevolezza dell'importanza della certificazione energetica, e nemmeno dei suggerimenti in essa contenuti;**

- i tecnici hanno sfruttato in maniera selvaggia il nuovo mercato che si è loro aperto, con certificazioni fatte a prezzo stracciato con negligente superficialità;
  - i notai si sono fatto carico con un certo fastidio di questo nuovo adempimento, con tutto il disagio collegato all'inadeguatezza delle loro competenze per leggere e spiegare il contenuto delle certificazioni, e quindi con la sola preoccupazione di tenersi al sicuro dal rischio di incorrere nelle sanzioni prima della nullità, e ora della penale amministrativa.
13. Non si deve dimenticare poi che la realtà campana in genere e napoletana in particolare presenta rispetto a quella nazionale delle specificità perché:
- l'edilizia di nuova costruzione è pressoché inesistente;
  - il patrimonio edilizio è prevalentemente costituito da immobili di vecchissima costruzione con inevitabili carenze sotto il profilo della qualità energetica;
  - il nostro clima mite rende i problemi dell'isolamento termico e del riscaldamento meno gravi e meno sentiti.
14. Siamo in presenza di un legislatore che sembra esso stesso poco convinto e poco convincente.

Poco convinto perché - come ho accennato - le norme sono state oggetto di continui ripensamenti, mancano ancora norme tecniche precise, si è incorsi nella procedura di infrazione, non si vedono né sembra si aspettino frutti.

Poco convincente perché le norme non hanno avuto la capacità e forse non avevano neanche la pretesa di convincere la gente dell'utilità della certificazione energetica. Alla gente non si riesce a togliere l'impressione che abbiamo ogni qualvolta di parla di temi di tutela ambientale, sembra che ci si chieda di svuotare il mare con un secchiello in un contesto che richiederebbe un ben maggiore impegno pubblico e collettivo. Si può creare attenzione e sensibilità nell'opinione pubblica, a condizione di dare segnali chiari e univoci, e di fare un piano che cadenzi i risultati. Non è impossibile convincere, convincerci, che quella della certificazione energetica è una scelta utile, preziosa.

Le norme ora chiedono che venga certificata e classificata la qualità energetica, ma poi non ne traggono alcuna conseguenza, non comminano sanzioni, non impongono obblighi di adeguamento, non sollecitano con incentivi efficaci il miglioramento della classificazione. Manca la prescrizione dei **requisiti minimi di prestazione energetica**, che pure la Direttiva Europea impone.

Si è pressoché svuotata la funzione dell'APE di fornire raccomandazione perché il relativo riquadro (n.6) è quasi sempre lasciato vuoto.

Va forse anche ripensata la scelta di incardinare la disciplina energetica esclusivamente (o quasi) alle vendite (o alle locazioni). Non sarebbe meglio prevedere una disciplina di carattere generale? È ragionevole immaginare che possa dare frutti una strategia volta darwinianamente a escludere dal mercato gli immobili peggiori in un contesto, così degradato e con una contrattazione pressoché ferma? Quanto tempo occorrerà.

Sarebbe anche opportuno intervenire in maniera più consistente sulla leva fiscale. L'attuale previsione delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica è chiaramente insufficiente, e stranamente non è direttamente collegata alla classificazione dell'immobile.

Si potrebbe ad esempio immaginare:

- aliquote di imposte dirette rapportate alla classe energetica;
- aliquote di imposta di registro da pagare in caso di acquisto rapportate alla classe energetica, oppure agevolate a chi si impegni a migliorare entro un periodo di tempo prefissato la classe energetica.

Dare alla certificazione energetica nella disciplina legislativa e nella sensibilità collettiva la giusta dignità servirà a creare le condizioni perché tutti i soggetti ritrovino il loro giusto ruolo, e in particolare perché i professionisti coinvolti (tecnici e notai) possano far bene e con soddisfazione un lavoro al servizio della collettività.