

APE: PRECISAZIONI SULLA CLAUSOLA DI CEDEVOLEZZA DI CUI ALL'ART. 17 DEL DLGS. N. 192/2005

Nella precedente segnalazione novità, a commento della disposizione del comma *3bis* dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, così come introdotta dalla *legge 3 agosto 2013 n. 90* (entrata in vigore il giorno 4 agosto 2013) in sede di conversione del *D.L. 4 giugno 2013 n. 63*, segnalazione pubblicata nel CNN Notizie del 2 agosto 2013, sono state proposte le seguenti conclusioni:

i) innanzitutto si è affermato che per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità.

ii) in secondo luogo si è affermato che la disciplina dettata dal D.Lgs. 192/2005, così come modificata, da ultimo, dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, trova integrale applicazione in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative conformi alla direttiva 2010/31/UE (e quindi trova integrale applicazione anche in quelle Regioni e Province autonome che abbiano legiferato in materia, ma sulla base della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE)

iii) in terzo luogo si è affermato che anche nelle Regioni, con legislazione aggiornata alla direttiva 2010/31/UE, si applicherà comunque la specifica disciplina in tema di allegazione, a pena di nullità, con riguardo, peraltro, alla certificazione energetica da rilasciarsi secondo le modalità e le prescrizioni previste nella legge Regionale (non troveranno, peraltro, applicazione, quali ipotesi di esonero dall'obbligo di allegazione, le esclusioni dall'obbligo di dotazione previste a livello esclusivamente regionale e non nazionale, come ad esempio le esclusioni per le cessioni di quote previste in talune leggi regionali)

In relazione ai principi così affermati ci si è chiesti se per atti da stipulare dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge 90/2013 di conversione del DL 63/2013):

1) sia ancora utilizzabile un attestato di certificazione energetica rilasciato tra il 6 giugno 2013 ed il 3 agosto 2013, sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla direttiva 2010/31/UE;

2) possano essere utilizzati attestati di certificazione energetica rilasciati dal 4 agosto 2013 sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla direttiva 2010/31/UE.

Al primo di detti quesiti si ritiene di poter rispondere in senso affermativo, e ciò sulla base delle seguenti argomentazioni:

i) il D.L. 63/2013 (*entrato in vigore il 6 giugno 2013*) non aveva modificato anche la cd. *clausola di cedevolezza* (art. 17 d.lgs. 192/2005) la quale stabiliva che, *nelle materie di legislazione concorrente di cui all'art. 117 terzo comma della Costituzione, le disposizioni del dlgs 192/2005 e dei decreti ministeriali applicativi, si applicavano solo alle Regioni e Province autonome che non avessero ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE*, con la conseguenza che continuavano ad applicarsi le normative locali anche in quelle Regioni e Province che non si fossero ancora adeguate *alla direttiva 2010/31/UE* (in quanto condizione per l'applicabilità della normativa locale è che la stessa fosse conforme alla sola *direttiva 2002/91/CE*)

ii) sino a tutto il 3 agosto 2013, pertanto, in tutte le Regioni e/o Province dotate di propria disciplina normativa (a prescindere che la stessa fosse stata o meno aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*) le certificazioni energetiche dovevano essere rilasciate sulla base delle prescrizioni poste dalle norme locali (e da più parti era stata sottolineata *l'incongruenza* di tale situazione, determinata dal fatto che il DL. 63/2013, il cui scopo era, per l'appunto, il recepimento della *direttiva 2010/31/UE*, non avesse modificato anche la *clausola di cedevolezza*, consentendo, in tal modo, alle regioni di continuare a disciplinare la materia in conformità alla sola *direttiva 2002/91/CE*).

iii) in sede di conversione del DL 63/2013 si è opportunamente posto rimedio a tale incongruenza, stabilendo l'operare della *clausola di cedevolezza* solo per quelle Regioni e/o Province autonome che avessero recepito anche *la direttiva 2010/31/UE*;

iv) pertanto è solo dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013, che alle Regioni e/o province non in linea con la *direttiva 2010/31/UE* torna applicabile, in toto, la disciplina nazionale (D.Lgs. 192/2005), anche per quanto riguarda le modalità di formazione e di rilascio della certificazione energetica;

v) dalle considerazioni svolte, ne deriva che la certificazione formata tra il 6 giugno 2013 ed il 3 agosto 2013, sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla *direttiva 2002/91/CE*, ma non ancora aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*, è valida, in quanto formata nel rispetto della normativa in vigore al momento del suo rilascio, e che, quindi, la stessa è utilizzabile, anche dopo il 3 agosto 2013, ai fini del trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell'immobile, nei limiti di durata della certificazione stessa, così come stabiliti dall'art. 6, c. 5, *dlgs*

192/2005, se al momento del trasferimento la Regione non si è ancora adeguata alla direttiva 2010/31/UE, ovvero dalla legge regionale che nel frattempo abbia recepito le prescrizioni della direttiva 2010/31/UE.

In base a quanto sopra detto, al secondo dei suddetti quesiti si ritiene di dover dare, invece, risposta negativa in quanto, come già rilevato, in sede di conversione del DL 63/2013 il legislatore ha modificato l'art. 17 del D.Lgs. n. 192/2005, stabilendo l'operare della *clausola di cedevolezza* solo per quelle Regioni e/o Province autonome che abbiano recepito anche *la direttiva 2010/31/UE, con la conseguenza che* dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013) alle Regioni e/o province autonome non in linea con la *direttiva 2010/31/UE pare doversi affermare che torna applicabile* la disciplina nazionale (D.Lgs. 192/2005), anche per quanto riguarda le modalità di formazione e di rilascio della certificazione energetica.