

**DOMANI
SUL SOLE 24 ORE**

Dichiarazioni. Scadenze e novità per chi utilizza il modello 730

Reddito d'impresa. Il riallineamento speciale per marchi e avviamento

In edicola. La tariffa dei commercialisti

L'Esperto risponde. La finestra per la pensione dei Co.co.pro.

Domenica 27 Marzo 2011

www.ilssole24ore.com/norme

Immobili. Attesa per domani la pubblicazione del decreto in Gazzetta Ufficiale: da martedì al via le nuove regole

Rogito con «visto» energetico

L'acquirente o il conduttore devono attestare di aver ricevuto la documentazione

Angelo Busani

Da martedì rogitò in tutta Italia con il certificato energetico, se, come è preannunciato, sulla Gazzetta Ufficiale di lunedì verrà pubblicato il decreto legislativo sull'«Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio

L'ALTRA NOVITÀ

Dal 1° gennaio 2012 gli annunci di vendita dovranno riportare l'indice di prestazione

del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

Entrata in vigore del decreto è infatti stabilita (articolo 43) per «il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana». L'articolo 11 del nuovo decreto apporta alcune modifiche all'articolo 6 del de-

creto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attraverso l'introduzione di due previsioni:

■ «nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici» (nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica);

■ «nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica».

Le nuove previsioni si innestano in un sistema normativo impostato sul principio che la legislazione statale è competente a disciplinare il diritto dei contratti e che la legislazione regionale è, invece, competente a disciplinare le modali-

tà da seguire per dotare i fabbricati con l'attestato di certificazione energetica.

Tenendo conto del fatto che solo alcune Regioni hanno emanato norme su questa materia, ne segue che da martedì le nuove disposizioni avranno questo impatto sulla contrattazione immobiliare:

■ per le compravendite di immobili ubicati nelle Regioni che hanno emanato una normativa in tema di certificazione energetica, si dovrà continuare ad applicare la legislazione regionale, così come accaduto finora (in Lombardia, ad esempio, si continuerà a dover allegare l'Ace al rogito), ma con l'aggiunta che i contratti di compravendita dovrebbero essere integrati con la clausola mediante la quale l'acquirente dà atto «di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica» dell'immobile oggetto del suo acquisto;

■ per le compravendite di immobili ubicati nelle Regioni che hanno emanato una propria normativa in tema di certificazione energetica, il primo-

tro applicativo dell'Ace resta definito dalla normativa regionale anche per quel che concerne le eccezioni; anche il contratto che ha per oggetto non l'intera piena proprietà di un immobile ma solo una quota di proprietà (vedi la Lombardia) dovrebbe continuare a essere un caso nel quale non si dovrà allegare l'Ace (e pure non dovrà essere contenuta la clausola attestante che l'acquirente ha ricevuto le informazioni e la documentazione);

■ per le compravendite di immobili ubicati nelle Regioni che non hanno emanato una propria normativa in tema di certificazione energetica, la nuova norma statale comporta che l'obbligo di dotazione con l'Ace del fabbricato compravenduto, finora ritenuto derogabile ove l'acquirente lo avesse consentito, diventa inderogabile, così come inderogabile è la nuova regola inerente la necessaria presenza nel contratto della suddetta clausola attestante che l'acquirente ha ricevuto le informazioni e la documentazione.

Tuttavia, in queste ultime Re-

LA PAROLA CHIAVE

Classe G

La classificazione energetica degli edifici consente di attribuire alle abitazioni una valutazione sull'energia necessaria per il riscaldamento degli spazi. Le classi vanno dalla più virtuosa energeticamente, e quindi economicamente, alla più dispendiosa. Le classi di classificazione energetica sono sette, la classe A è la migliore, la classe G la peggiore.

Per ogni classe viene indicato il consumo annuale di kilowatt/ora per ogni metro quadro, con la specifica dei litri di gasolio necessari al riscaldamento. La classe G, che è la peggiore, prevede un consumo di 16 litri di gasolio l'anno per metro quadro. La classe A, di contro, prevede un consumo di 3 litri di gasolio l'anno per metro quadro.

gioni che non hanno una disciplina propria in tema di Ace resta applicabile l'articolo 9 dell'allegato "A" al Dm 26 giugno 2009, secondo il quale il proprietario dell'edificio, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una sua dichiarazione in cui afferma che l'edificio è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti. Ovviamente risponde del proprio operato chi formula dichiarazioni fasulle o chi, con tali dichiarazioni, inganna la controparte.

Per la nuova disciplina diventa illegittima la clausola che contiene una rinuncia dell'acquirente a ottenere le informazioni e la documentazione energetica. Se però il contratto viene firmato senza che l'immobile abbia ottenuto l'Ace (e quindi senza la clausola di attestazione da parte dell'acquirente), non vi sono problemi di invalidità del contratto: vi saranno "solo" problemi di responsabilità per professionisti e venditori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

FISCO E COSTITUZIONE

Per impugnare è necessaria la conoscibilità

di Enrico De Mita

La Corte costituzionale, con ordinanza n. 63/2011, nel momento in cui è stata chiamata a esaminare la problematica del perfezionamento della notifica della cartella di pagamento mediante il cosiddetto rito degli irreperibili, ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 26, comma 4 del Dpr 602/73, che era stata sollevata dalla commissione tributaria regionale di Firenze in riferimento agli articoli 3, 24 e 111 della Costituzione.

La formulazione ambigua della norma, censurata pur in modo inconferente dal giudice a quo, prevederebbe che, nei casi che sono previsti dall'articolo 140 del codice di procedura civile, la notificazione della cartella di pagamento si ha per eseguita il giorno successivo a quello in cui l'avviso di deposito è affisso all'albo del Comune.

La disposizione sembrerebbe - quindi - introdurre una pericolosa deroga al principio di effettiva conoscibilità dell'atto da impugnare, con irragionevole sproporzione tra la tutela dell'interesse del notificante e quello del destinatario della notifica e irrimediabile violazione della parità delle parti.

La Corte costituzionale si astiene da uno scrutinio nel merito, riscontrando una carenza di descrizione della fattispecie, quindi della rilevanza della questione ai fini della decisione. Ma la Corte non rinuncia, sia pure nell'ambito di una decisione di manifesta inammissibilità, a svolgere in diritto alcune considerazioni, dal sapore non solo didascalico, ma in sé forti e di rilevanza sistematica.

In altre parole, la Corte costituzionale conferma i contenuti della sentenza n. 3 del 14 gennaio 2010. Nel caso sottoposto alla Consulta si trattava di notifica effettuata in base all'articolo 140 del codice di procedura civile e 26, comma 4 del Dpr 602/73.

L'ordinanza 63/2011 ricorda che l'articolo 140 del codice è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo nella parte in cui prevedeva che la notifica si perfezionasse, per il destinatario, con la spedizione della raccomandata in-

formativa, anziché con il ricevimento della stessa o, comunque, decorsi dieci giorni dalla relativa spedizione (sentenza n. 3/2010).

L'errore del giudice remittente, in sostanza, consiste nell'aver presupposto ciò che, alla luce del precedente intervento della Corte, già doveva ritenersi precluso: sarebbe del tutto illogico e irragionevole, perché *contra legem*, ritenere perfezionata la notifica il giorno successivo a quello in cui l'avviso di deposito è stato affisso all'albo pretorio.

La tempestività del ricorso ben può essere ricavata avendo riguardo all'effettiva conoscibilità dell'atto impositivo come già chiarito nella sentenza 3/2010 con la quale la

L'INDICAZIONE

Illogico ritenere perfezionata la notifica il giorno successivo all'affissione dell'avviso all'albo pretorio

ORIENTAMENTI COMUNI
Anche la Cassazione sottolinea il legame tra informazione effettiva e tempi per il ricorso

Corte è intervenuta proprio sull'articolo 140 del codice di procedura.

Quindi anche la tempestività dell'impugnazione della cartella di pagamento deve essere valutata in riferimento al decorso dei dieci giorni dalla spedizione della raccomandata informativa, ove esso si sia compiuto anteriormente al ricevimento della stessa raccomandata.

Il nesso tra invalidità della notifica ed effettiva conoscenza del provvedimento da impugnare è stato ribadito di recente anche dalla Corte di cassazione (sentenza 2728/2011): ai fini della pronuncia sulla tardività del ricorso, qualora la nullità della notifica abbia impedito la conoscenza dell'atto, il termine per ricorrere decorre dalla data dell'effettiva conoscenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi davanti al notaio

LE REGIONI CHE HANNO LEGIFERATO SULL'«ATTESTATO» DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	QUANDO LA REGIONE HA UNA LEGGE SPECIFICA	LE CLAUSOLE
<p>Emilia Romagna</p> <p>Delibera dell'assemblea legislativa del 4 marzo 2008 n. 156 e delibera della giunta regionale del 28 ottobre 2008 n. 1754</p>	<p>I POSSIBILI SCENARI</p> <p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il rogito è stipulato con la clausola di attestazione dell'acquirente <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> Le prescrizioni della legge statale non vengono seguite <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> I contraenti pattuiscono una clausola di esonero dalla dotazione di Ace 	<p>01 Per tutta Italia</p> <p>La parte acquirente/conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto</p> <p>02 Per le regioni senza normativa sull'Ace quando l'immobile ha una scarsa qualità energetica</p> <p>La parte venditrice, dando atto che l'immobile oggetto del presente contratto ha superficie utile non superiore a 1.000 metri quadrati e ha una scadente qualità energetica, dichiara che l'immobile predetto è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti</p>
<p>Liguria</p> <p>Legge regionale 22/2007, come modificata dalla legge regionale 24 novembre 2008 n. 42</p>		
<p>Lombardia</p> <p>Delibera della giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745 e leggi regionali 24/2006 e 10/2009</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido comunque <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita 	<p>01 Per tutta Italia</p> <p>La parte acquirente/conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto</p> <p>02 Per le regioni senza normativa sull'Ace quando l'immobile ha una scarsa qualità energetica</p> <p>La parte venditrice, dando atto che l'immobile oggetto del presente contratto ha superficie utile non superiore a 1.000 metri quadrati e ha una scadente qualità energetica, dichiara che l'immobile predetto è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti</p>
<p>Piemonte</p> <p>Leggi regionali 13/2007 e 22/2009 e delibera della giunta regionale 4 agosto 2009, n. 43-11965</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido comunque <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita 	
<p>Friuli V. Giulia</p> <p>Legge regionale 5/2007</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido comunque <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita 	<p>01 Per tutta Italia</p> <p>La parte acquirente/conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto</p> <p>02 Per le regioni senza normativa sull'Ace quando l'immobile ha una scarsa qualità energetica</p> <p>La parte venditrice, dando atto che l'immobile oggetto del presente contratto ha superficie utile non superiore a 1.000 metri quadrati e ha una scadente qualità energetica, dichiara che l'immobile predetto è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti</p>
<p>Valle d'Aosta</p> <p>Legge regionale 21/2008</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido comunque <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita 	
<p>Puglia</p> <p>Legge regionale 13/2008. Vale la legge nazionale perché manca il regolamento attuativo</p>	<p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido comunque <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita 	<p>01 Per tutta Italia</p> <p>La parte acquirente/conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente contratto</p> <p>02 Per le regioni senza normativa sull'Ace quando l'immobile ha una scarsa qualità energetica</p> <p>La parte venditrice, dando atto che l'immobile oggetto del presente contratto ha superficie utile non superiore a 1.000 metri quadrati e ha una scadente qualità energetica, dichiara che l'immobile predetto è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti</p>
<p>Quando manca una legge regionale: I POSSIBILI SCENARI</p> <p>1</p> <ul style="list-style-type: none"> Il rogito è stipulato con la clausola di attestazione dell'acquirente <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> Il venditore può autodichiarare la classe G <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> Le prescrizioni della legge non vengono seguite <ul style="list-style-type: none"> Venditore e professionista responsabili se l'acquirente non è stato informato e lamenta vizi o scarsa qualità del bene comprato <p>4</p> <ul style="list-style-type: none"> I contraenti pattuiscono una clausola di esonero dalla dotazione di Ace <ul style="list-style-type: none"> La clausola è illecita <ul style="list-style-type: none"> Il contratto è valido <p>5</p> <ul style="list-style-type: none"> In caso di esonero dall'Ace per legge statale <ul style="list-style-type: none"> Il rogito si stipula senza Ace e senza inserire alcuna clausola 		

Catasto. Professionisti e agenzia del Territorio al convegno della Fondazione del notariato

Registrazione online ferma al palo

Saverio Fossati

Per le case fantasma vendita impossibile. Ma regolarizzare dal punto di vista urbanistico, in qualche caso, si può.

E quanto è emerso ieri al convegno sulla conformità catastale organizzato a Roma dalla Fondazione italiana per il notariato in collaborazione con il consiglio notarile di Roma guidato da Maurizio D'Errico, anche consigliere nazionale del notariato.

Ha aperto i lavori il direttore dell'agenzia del Territorio, Gabriella Alemanno, che ha ricordato che dal 2 maggio gli uffici procederanno con l'attribuzione

ne della rendita presunta. L'interesse per la possibilità di regolarizzare - aperta sino a sabato 30 aprile - è anche dimostrato da un dato: «Da ottobre 2010 sono state scaricate 800 mila planimetrie online, questa nuova procedura è costata molto lavoro ma evidentemente è apprezzata».

Mentre non si può dire lo stesso della possibilità di registrazione e trascrizione online, avviata sperimentalmente a Bologna, Palermo, Lecce e Firenze: «Non sta decollando e mi spiacce moltissimo - ha detto il direttore del Territorio -, perché tra poco diventerà obbligatoria. Fa-

tevene un ragione - ha concluso rivolgendosi agli oltre mille notai presenti - bisognerà mettere da parte le carte». Alla bacchetta ha risposto a margine del convegno il presidente del Notariato, Giancarlo Laurini: «È soprattutto un problema di mentalità, che però cambierà rapidamente: stiamo organizzando corsi per diffondere la conoscenza della procedura».

Alemanno ha anche presentato le possibilità di utilizzo della banca dati immobiliare integrata: sarà possibile online la ricerca per indirizzo, ottenendo per ciascuna unità identificativi ca-

tastali, elaborato planimetrico, titolarità e relativi valori dell'Osservatorio immobiliare.

Aldo De Luca, direttore centrale pubblicità immobiliare e affari legali del Territorio, ha chiarito che per le case fantasma non c'è scampo. Per poterle cedere occorre la denuncia catastale: «Anche quando noi avremo attribuito una rendita presunta a un'unità immobiliare, che acquisirà così un suo identificativo catastale, in questa fase non verrà collegata una planimetria. Quindi non potrà essere oggetto di trasferimento di diritti reali». E allora come si fa? «La

soluzione è una sola - ha detto De Luca -: presentando la dichiarazione di aggiornamento in catasto con doca e rendita proposta in alternativa alla presunta». Questo vale anche per le modificazioni che abbiano implicato una variazione alla consistenza (cioè il numero dei vani).

Sulla possibilità concreta di regolarizzare quelle variazioni che in genere sono abusi edilizi è intervenuto Bruno Rizza del consiglio nazionale dei geometri: «Nei fabbricati anteriori al 1942 non c'è problema, non servivano permessi urbanistici e si può procedere direttamente all'accatastamento. Mentre, per esempio, un ampliamento con una parte in eccesso ormai non sanabile si sistema solo riportando la situazione a quella che avrebbe dovuto essere all'epoca».

Rischi anche per i notai, illustrati da Franco Coppi, ordinario di penale alla Sapienza: «Se la dichiarazione dell'istestatore è mendace, il notaio non è coinvolto in automatico, neppure nelle ipotesi di negligenza, perché qui si tratta di reati dolosi dove non si forma il concorso nel reato di cui all'articolo 483 del Codice penale. I rischi sono nella figura del dolo eventuale come individuato dalla Cassazione, cioè quando il notaio avrebbe rogato comunque, anche se avesse avuto la certezza della falsità. Pensiamo alla promessa di una somma enorme sulla base della quale il notaio chiude un occhio: qui è chiaro che si configura il dolo eventuale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I PIÙ LETTI www.ilssole24ore.com/norme

- 1) Risarciti i precari della scuola
- 2) Italia ultima nei rimborsi fiscali
- 3) Fuori la Gdf dalla casa-studio
- 4) Al tessile sconto del 25% di Ires

A TUTTI GLI ENTI PUBBLICI E ISTITUZIONI

PER LA PUBBLICITÀ LEGALE SU IL SOLE 24 ORE: SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA
Via Monte Rosa, 91
20149 Milano
Tel. 02.3022.3594
Tel. 02.3022.3257/3126
Fax 02.30223259
E-MAIL:
legale@ilssole24ore.com

GRUPPO 24 ORE
La cultura del Gdf

TRIBUNALE DI SALERNO

FALLIMENTO N. 81/2009
INVITO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI PER L'ACQUISTO DI PROPRIETÀ IMMOBILIARI
Il curatore è interessato a ricevere offerte irrevocabili di acquisto per le seguenti consistenze immobiliari:
LOTTO 2: Terreno di mq. 20.150 con capannone industriale di mq. 6.190,58 a Ferrandina (MT) zona industriale.
Prezzo base Euro 3.180.000,00.
LOTTO 4: Complesso immobiliare a Nocera Superiore (SA) via Nazionale n. 377, composto da due fabbricati antichi di circa 525 mq, per complessive n. 8 unità immobiliari detenute sine titolo.
Prezzo base Euro 2.556.600,00.
Offerte di acquisto entro le ore 12,00 del 02/05/2011.
È ammessa la possibilità di presentare offerte inferiori ai suddetti prezzi base e comunque non inferiori agli importi di Lotto 2: Euro 2.385.000,00; Lotto 4: Euro 1.917.450,00, partecipando in tal modo alla seconda e solo eventuale fase della gara da svolgersi nella data dell'udienza di vendita appresso indicata.
Apertura delle buste con le offerte giorno 02/05/2011 ore 12,00.
Informazioni: dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli alla via San Bernardino 12, tel. 0828/908262 fax 0828/246698.
E-mail: tommasonigro@libero.it. Modalità di partecipazione, ordinanza di vendita e relazione tecnica con descrizione particolareggiata dei beni su www.astegudiziarisalerano.it e www.astemobili.it