

Il Notariato detta istruzioni sulle allegazioni in sede di vendita e locazione degli immobili

Ape, impianto fuori dai contratti I libretti non vanno allegati, ma dati prima all'acquirente

DI ANTONIO CICCIA
E LUIGI CHIARELLO

I libretti di impianto non devono essere allegati agli atti di vendita e di locazione, a pena di nullità. Ma vanno consegnati all'acquirente nel corso delle trattative. La precisazione arriva da una nota interna diffusa due giorni fa dal Consiglio nazionale del notariato, che approfondisce un punto specifico della normativa sull'attestato di prestazione energetica (Ape), a distanza di oltre un mese dall'entrata in vigore della legge di conversione (n. 90/2013) del decreto ecobonus (63/2013).

Il problema è dunque, dell'allegazione, agli atti di trasferimento o locazione degli immobili insieme all'attestato di prestazione energetica anche dei libretti di impianto.

Il dubbio nasce dal fatto che l'articolo 6, comma 5, del dlgs 192/2005, nel descrivere le condizioni di validità dell'attestazione di prestazione energetica afferma che i libretti di impianto «sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica».

L'interpretazione del Consiglio nazionale del notariato si sofferma sullo scopo della disposizione e in particolare sulle finalità dell'allegazione.

Nel dettaglio le finalità individuate dalla norma e, quindi, rilevanti sono quelle del controllo circa la sussistenza di una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica. Conseguentemente il libretto di impianto serve a verificare la specifica condizione costituita dal «rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento». I notai osservano, a questo punto, che la condizione opera al di fuori dell'attestato di prestazione energetica quale documento e determina la conservazione nel tempo della sua validità.

Nella nota si sottolinea che il termine usato (e cioè «allegazione») non costituisce una modifica o integrazione anche documentale dell'attestato di prestazione energetica, ma deve piuttosto ritenersi che costituisca una documentazione tecnica di corredo.

Sul punto la circolare conclude che il termine «allegati» sia stato usato in senso «atecnico» e, quindi, non nel senso che i libretti devono essere uniti all'attestato materialmente in modo da formare un unico documento.

In base all'interpretazione accreditata nella nota, l'attestato deve essere accompagnato dai documenti (documentazione tecnica di corredo) necessari

solo al fine di poter verificare una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica. Questa scatta comunque solo a decorrere dal 31 dicembre dell'anno successivo al rilascio dell'attestato.

Inoltre l'attestato una volta che sia stato non viene modificato con allegazioni dei libretti che consentano la verifica della sua validità.

Questo significa che l'unico documento da allegare materialmente agli atti sia il solo attestato di prestazione energetica. Mentre, attenzione, l'originale da consegnare all'acquirente deve essere accompagnato da copia dei libretti di impianto.

Ad ulteriore chiarimento la nota distingue tra esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato alla consegna ed esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato ad essere allegato all'atto traslativo

Mercoledì 10 Settembre 2013

Italia Oggi

Diritto & Fisco

Lo Sviluppo economico risponde al quesito di ItaliaOggi sui decreti di aggiornamento

L'Ape viaggia in due tempi

Nuovo attestato di prestazione energetica entro dicembre

Evazione, meno controlli ma più mirati

ItaliaOggi di ieri

e/o di nuova locazione.

Quindi una cosa è la «consegna» dell'Ape, altra cosa è l'«allegazione» dell'Ape.

L'obbligo di consegna deve essere adempito alla chiusura della trattativa, di regola, precedente il momento in cui viene sottoscritto l'atto traslativo e/o di locazione. Al momento

della sottoscrizione dell'atto, invece, sorge l'obbligo di allegazione.

In sostanza i libretti di impianto (in originale o in copia) devono essere uniti solo all'esemplare dell'attestato destinato alla consegna, in quanto l'acquirente e/o il conduttore debbono essere messi nelle condizio-

ni di verificare la validità dell'attestato prima della stipula del contratto definitivo. All'atto sarà invece allegato un «secondo» esemplare di attestato (quello, per l'appunto, destinato all'allegazione). Con un'altra precisazione la nota chiarisce la portata della norma sulla possibilità di avvalersi al posto dell'Ape di un attestato in corso di validità rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/Ce. I notai richiamano alla necessità di verificare la validità dell'attestato dal momento che prevede espressamente che non vi è obbligo di nuova dotazione solo qualora l'attestato sia in corso di validità.

© Riproduzione riservata

IO ONLINE

La nota del notariato sul sito internet www.italiaoggi.it/documenti

La previsione del decreto del Fare 2

Avvio di attività rifatto in 3 anni

DI MARILISA BOMBI

Tre anni per ridisciplinare i procedimenti per l'avvio delle attività economiche. È questo il nuovo termine che il governo, con lo schema di decreto legge Fare-bis, peraltro ancora in attesa della sua approvazione formale, ha ritenuto necessario per raggiungere l'obiettivo che il precedente esecutivo aveva stabilito in un anno con l'art. 3 del dl 1/2012 (conv. legge 27/2012); termine ribadito anche con l'articolo 12 del dl 5/2012 (conv. legge 35/2012). In sostanza, se il governo Monti con i decreti del gennaio 2012 aveva ritenuto che un anno fosse sufficiente per individuare le attività per le quali deve permanere l'atto preventivo di assenso dell'amministrazione e, nel contempo, disciplinare i requisiti per l'esercizio delle attività, sembrerebbe che a distanza di quasi due anni non sia stato fatto ancora nulla se, con il decreto legge Fare-bis, in corso di emanazione (articolo 20, comma 4), è stata stabilita al 31 dicembre del 2014 la nuova scadenza. E dire che entro il medesimo termine del 31 dicembre 2012, regioni, province e comuni avrebbero dovuto adattare la propria disciplina ai

principi stabiliti, in relazione al fatto l'adeguamento costituiva elemento di valutazione della virtuosità degli stessi enti. Sta di fatto che con i regolamenti in questione dovranno essere individuate le attività sottoposte ad autorizzazione, a segnalazione certificata di inizio di attività (Scia) con asseverazioni o a segnalazione certificata di inizio di attività (Scia) senza asseverazioni ovvero a mera comunicazione e quelle del tutto libere. Lo aveva stabilito espressamente l'articolo 12 del dl 5/2012 soprattutto al fine di rendere omogeneo, a livello nazionale, il quadro di riferimento procedurale. Ciò in quanto, allo stato attuale, ogni Suap, sia esso gestito direttamente dal comune interessato o dalla competente camera di commercio, decide autonomamente senza alcun tipo, quindi, di coordinamento. In tal senso anche l'aspirazione conclusiva della «relazione concernente la liberalizzazione delle attività economiche e la riduzione degli oneri amministrativi sulle imprese» presentata al senato dal ministro per i rapporti con il parlamento, il 25 marzo di quest'anno, all'inizio della nuova legislatura.

© Riproduzione riservata

IN EDICOLA

GUIDA FISCALE 5,00 euro + 0,99€225 in Italia Oggi

Italia Oggi

IL DECRETO FARE

LA RATEIZZAZIONE DEI DEBITI FISCALI
L'ELENCO CLIENTI-FORNITORI
LA STRETTA AL CONCORDATO IN BIANCO
IL NUOVO FEDERALISMO DEMANIALE
I FINANZIAMENTI PER I MACCHINARI
LA NUOVA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA
LE SEMPLIFICAZIONI NELL'EDILIZIA
L'ACCESSO A INTERNET LIBERALIZZATO
LO SCONTO DEL 30% SULLE CONTRAVVENZIONI

Disponibile anche sul sito www.classabbonamenti.com