LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Data 20-11-2014
Pagina 10
Foglio 1 / 2

Per gli immobili in vendita alle aste giudiziarie

La Certificazione energetica opportuna se valorizza l'immobile

Può essere disposta su iniziativa del giudice ma non è obbligatoria

Da Lavoriincasa.it una puntualizzazione sull'eventuale obbligo anche per le case vendute alle aste giudiziarie dell'obbligo di accludere l'Attestato di Prestazione Energetica com'è noto necessario da allegare al contratto di compravendita o di affitto. Il documento indica il consumo di energia annuale di un immobile ed necessario (e da pagare al tecnico che lo redige) anche quando esprima i massimi consumi e quindi e di categoria G (si pensi ad una casa da vendere o affittare senza gli infissi) che potrebbe essere autocertificata dal proprietario che vende o affitta. Infatti, la pessima categoria certificata (o autocertificata) non rende impossibile la vendita o l'affitto. Quindi, del tutto inutile, è solo un certificato burocratico che serve solo come beneficio per i tecnici che lo redigono. È diverso se il documento dimostra una buona efficienza energetica dell'immobile, valorizzandolo. Ma in questo caso è interesse del proprietario farlo redigere.

Il sito si rifà al Consiglio Nazionale del Notariato, in particolare alla recente pubblicazione dello Studio n. 263-2014/C, che tratta proprio questo argomento ed è intitolato «Vendita forzata e attestato di prestazione energetica». Lo studio approfondisce le singole discipline nazionali inerenti le vendite forzate da un lato e l'attestato di prestazione energetica dall'altro, analizzando possibili legami e relazioni.

La disciplina nazionale relativa all'Attestato di Prestazione Energetica trova origine da prescrizioni della normativa europea, che hanno l'obiettivo di disciplinare l'attività negoziale/contrattuale di circolazione di beni immobili. L'Unione Europea lascia invece al diritto interno dei singoli Stati membri la regolamentazione in materia di procedimenti giudiziali. Così in Italia esiste una disciplina che riguarda l'APE e che stabilisce obblighi e sanzioni nelle normali compravendite ed un'altra disciplina speciale sulla vendita coattiva per l'attuazione del credito insoddisfatto, che stabilisce contenuti, forme e mezzi di impugnazione del tutto autonomi.

La disciplina nazionale inerente l'APE (D.Lgs 192 del 2005 e successive modifiche) è impostata regolando una vendita negoziale (ossia che prevede una negoziazione, in parole semplici una trattativa tra le parti) e sanzionando una sola o entrambe le parti di una compravendita consensuale. Secondo il Notariato tale normativa non può essere, in assenza di un'indicazione specifica, automaticamente applicabile anche alle vendite forzate.

Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato ritiene che né nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.Lgs 192 del 2005, né nelle riformulazioni che si sono succedute fino ad oggi sono rinvenibili sicuri indici di volontà da parte del legislatore nazionale di includere nella disciplina inerente l'APE anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale. Questo sulla base di diversi indizi rilevabili sia nell'uso dei termini che a livello sistematico.

Il Notariato rileva poi che, se anche si volesse escludere a priori l'interpretazione appena data e che quindi la normativa inerente l'APE sia da intendersi estesa anche all'ambito delle vendite forzate, le eventuali violazioni non potrebbero mai comunque determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative previste. Infatti non si vede come si possa applicare la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione dell'APE (che è a carico del proprietario in caso di vendita) a chi subisce coattivamente l'alienazione del proprio bene.

Come anche non ha senso parlare di sanzioni amministrative alle parti della vendita per violazione dell'obbligo di inserimento nel contratto della clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione tra cui l'APE o dell'obbligo di allegazione dell'APE al contratto. Infatti non si può parlare di contratto fra parti, visto che il decreto di trasferimento è un atto unilaterale del Giudice delle Esecuzioni, sul cui contenuto le parti non possono incidere.

L'APE può essere comunque richiesto dal Giudice dell'Esecuzione. «Se l'analisi compiuta porta ad escludere dall'ambito di applicabilità della disciplina relativa all'APE le vendite forzate, non è da escludere che sul piano dell'opportunità il Giudice dell'Esecuzione, nel suo potere di direzione, possa stabilire che il perito stimatore doti l'immobile di Attestato di Prestazione Energetica ai fini di una più completa informazione. Come anche che l'APE sia consegnato all'acquirente o sia allegato al decreto di trasferimento.

Queste disposizioni del Giudice possono trovare giustificazione nelle particolari caratteristiche del bene, ad esempio quando un immobile ricade in classe energetica A o A+, elemento di cui appare più che opportuno dare informazione. Oppure può trovare giustificazione nel fatto che un immobile offerto con gli stessi elementi informativi previsti per le vendite negoziali potrà essere più facilmente commerciabile.

Diventano allora condivisibili le indicazioni di alcuni tribunali che prevedono di dotare i beni pignorati di APE, incaricandone il perito in sede di stima e allegando successivamente il documento al decreto di trasferimento.

Ciò ovviamente non deve comportare l'applicazione dell'apparato sanzionatorio previsto per le sole vendite negoziali e consensuali».

IL «PREZZO VALORE - Una precisazione dell'Agenzia delle entrate sul «prezzo valore» applicabile in via retroattiva per gli immobili acquistati all'asta.

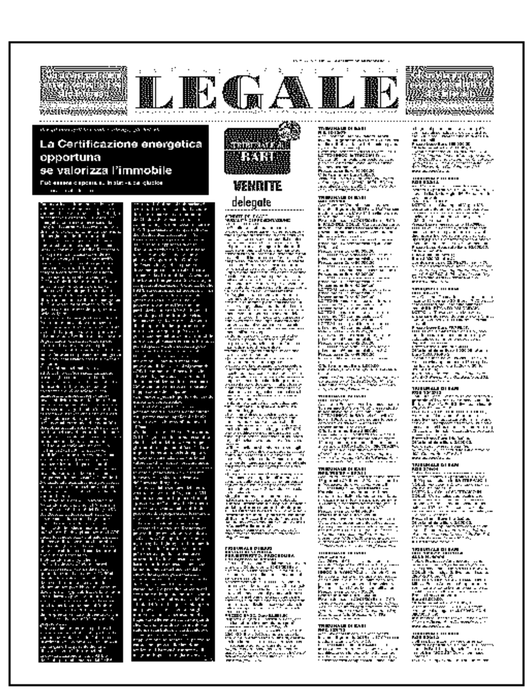
«Nella risoluzione 95/e del 3 novembre 2014, l'agenzia delle entrate ha stabilito che il principio del prezzo-valore per gli immobili acquistati all'asta (la base imponibile per le imposte di registro, ipotecaria e catastale, è costituita dal valore catastale) si può applicare anche in via retroattiva per gli atti già registrati. sempre e quando non sia già scaduto il termine per chiedere il rimborso dell'imposta di registro.

Tutto nasce dalla sentenza della corte costituzionale n 6 del 23 gennaio 2014 che ha riconosciuto l'applicabilità del "prezzo-valore" anche ai trasferimenti immobiliari avvenuti nell'ambito di procedure di espropriazione forzata o a seguito di pubblico incarico. chi invece è stato sottoposto al clima previgente (imposta di registro che dipendeva dal prezzo di aggiudicazione) si è chiesto se fosse possibile applicare il nuovo regime agli atti già registrati, ottenendo il rimborso dell'imposta versata in più rispetto a quella che risulterebbe utlizzando il valore catastale come base imponibile a questa richiesta, con la risoluzione citata l'agenzia delle entrate ha risposto positivamente, riconoscendo che la mancata richiesta dell'applicazione del "prezzo-

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

valore" non è dipesa da una scelta dei contribuenti, in quanto, sulla base della normativa vigente al momento della stipula dell'atto di acquisto, tale opzione non poteva essere esercitata per gli immobili acquistati per asta pubblica l'agenzia delle entrate conclude quindi che, benché l'atto di trasferimento sia stato già registrato, il contribuente può comunque esercitare l'opzione per l'applicazione del regime del prezzo del valore con apposita dichiarazione da rendere nell'istanza di rimborso della maggiore imposta di registro versata».

A. A.


LEGALE

La Certificazione energetica opportuna se valorizza l'immobile

BARI

VENDITE

delegate

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.