

# Consiglio Notarile di Forlì Distretti riuniti di Forlì - Rimini

## Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005

6 maggio 2011  
Consiglio Notarile  
Via Fossato Vecchio n. 2/f - Forlì



## Il decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28

Il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *“Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio 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”* ha portato (anche) alcune modifiche significative (per quanto riguarda l’attività notarile) alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 marzo 2011 n. 71 (supplemento ordinario n. 81/L) ed è entrato in vigore, come stabilito dal primo comma dell’art. 47, “il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana”; è quindi entrato in vigore il 29 marzo 2011.

# L'art. 13 del D.Lgs. N. 28/2011

- *“1. Al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sono apportate le seguenti modificazioni:*
- *a) all'articolo 1, comma 2, la lettera c) è sostituita dalla seguente:*
- *«c) i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione; »*
- *b) all'articolo 6, comma 1-bis, sono soppresse le parole: "con riferimento al comma 4";*
- *c) all'articolo 6, dopo il comma 2-bis, sono inseriti i seguenti: **«2-ter. 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 ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater.***
- *2-quater. 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.”.*

# La competenza legislativa in materia di certificazione energetica: l'art. 117 della Costituzione

- **Comma 1:** "La potestà legislativa è esercitata dallo Stato e dalle Regioni nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.
- **Comma 2:** Lo Stato ha legislazione esclusiva nelle seguenti materie: - da "a)" a "i)" omissis -
  - l) giurisdizione e norme processuali; **ordinamento civile** e penale; giustizia amministrativa; - da "m)" a "r)" omissis -
  - s) tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali .
- **Comma 3:** Sono materie di legislazione concorrente quelle relative a: - omissis - **governo del territorio**; - omissis - **produzione, trasporto e distribuzione nazionale dell'energia**; omissis - Nelle materie di legislazione concorrente spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservata alla legislazione dello Stato.
- **Comma 4:** Spetta alle Regioni la potestà legislativa in riferimento ad ogni materia non espressamente riservata alla legislazione dello Stato.
- **Comma 5:** Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, nelle materie di loro competenza, partecipano alle decisioni dirette alla formazione degli atti normativi comunitari e provvedono all'attuazione e all'esecuzione degli accordi internazionali e degli atti dell'Unione europea, nel rispetto delle norme di procedura stabilite da legge dello Stato, che disciplina le modalità di esercizio del potere sostitutivo in caso di inadempienza.
- **Comma 6:** La potestà regolamentare spetta allo Stato nelle materie di legislazione esclusiva, salva delega alle Regioni. La potestà regolamentare spetta alle Regioni in ogni altra materia. I Comuni, le Province e le Città metropolitane hanno potestà regolamentare in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite. - omissis- " .

## Nell'art. 117 Cost. non si parla di “rendimento energetico nell'edilizia”

- Si tratta quindi di individuare quale sia la materia che comprenda o, meglio, quali siano le materie che, nel loro interagire, individuino il campo di interesse in cui il "rendimento energetico nell'edilizia" può essere collocato.
- Occorre prendere in considerazione due materie, entrambe richiamate al terzo comma dell'art. 117 (“legislazione concorrente”), e precisamente:
- la materia "**produzione, trasporto e distribuzione dell'energia**", e
- la materia "**governo del territorio**", nell'ambito del quale, per consolidata interpretazione costituzionale, rientrano le materie dell'urbanistica e dell'edilizia, e quindi la disciplina degli “usi ammissibili sul territorio”.

# La collocazione nell'ambito dell'art. 117 Cost. della materia "rendimento energetico nell'edilizia"

La connessione delle materie

*"produzione, trasporto e distribuzione dell'energia"*

e

*"governo del territorio"*

consente, senza particolari difficoltà interpretative, di collocare il *"rendimento energetico nell'edilizia"* nell'ambito del **terzo comma dell'art. 117 Cost.**, cioè fra le cosiddette materie di **"legislazione concorrente"**, in relazione alle quali la competenza legislativa spetta alle Regioni, nel rispetto dei principi fondamentali espressi dalla legislazione statale.

## Attuazione ed esecuzione degli atti U.E.

- Il quinto comma dell'art. 117 Cost., poi, attribuisce alle Regioni la potestà, nell'ambito delle materie di propria competenza, di dare *“attuazione ed esecuzione agli atti dell'Unione Europea nel rispetto delle norme di procedura stabilite da legge dello Stato, che disciplina le modalità di esercizio del potere sostitutivo in caso di inadempienza”*. Al riguardo la legge 4 febbraio 2005 n. 11 (*“Norme sulla partecipazione dell'Italia al processo normativo dell'Unione europea e sulle procedure di esecuzione degli obblighi comunitari”*) ha disciplinato le modalità di uso del potere di intervento sostitutivo e preventivo statale in caso di inerzia o ritardo delle Regioni nel dare attuazione agli atti comunitari.
- Quindi la competenza di dare attuazione alla Direttiva n. 2002/91/CE (sul *“Rendimento energetico nell'edilizia”*) spetta alle Regioni, nel rispetto dei principi fondamentali riservati alla legislazione dello Stato.

## La legge 4 febbraio 2005, n.11

“Norme generali sulla partecipazione dell'Italia al processo normativo dell'Unione europea e sulle procedure di esecuzione degli obblighi comunitari”

- **Art. 11.**

- **Attuazione in via regolamentare e amministrativa**

8. In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, **gli atti normativi di cui al presente articolo possono essere adottati nelle materie di competenza legislativa delle regioni e delle province autonome al fine di porre rimedio all'eventuale inerzia dei suddetti enti nel dare attuazione a norme comunitarie.** In tale caso, gli atti normativi statali adottati si applicano, per le regioni e le province autonome nelle quali non sia ancora in vigore la propria normativa di attuazione, a decorrere dalla scadenza del termine stabilito per l'attuazione della rispettiva normativa comunitaria, perdono comunque efficacia dalla data di entrata in vigore della normativa di attuazione di ciascuna regione e provincia autonoma e **recano l'esplicita indicazione della natura sostitutiva del potere esercitato e del carattere cedevole delle disposizioni in essi contenute.** I predetti atti normativi sono sottoposti al preventivo esame della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

## Il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192

Allo Stato è quindi consentito emanare atti normativi di attuazione di direttive europee in materie di competenza regionale quando le Regioni non vi abbiano ancora provveduto; in tal caso le norme recano l'indicazione della natura sostitutiva del potere esercitato e del carattere cedevole delle disposizioni (che quindi cessano di avere vigore allorchè le Regioni provvedano all'attuazione della direttiva).

Lo Stato si è avvalso di tale potere ("sostitutivo") emanando il D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (*"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia."*), come modificato - principalmente - dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 (*"Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"*).

# La clausola di cedevolezza

- Il D.lgs. N. 192/2005, all'art. 17, contiene la "clausola di cedevolezza" prescritta dal comma 8 dell'art. 11 della legge 4 febbraio 2005 n. 11, disponendo quanto segue:
- *"In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16, comma 3, della legge 4 febbraio 2005, n. 11, per le norme afferenti a materie di competenza esclusiva delle regioni e province autonome, le norme del presente decreto e dei decreti ministeriali applicativi nelle materie di legislazione concorrente si applicano per le regioni e province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2002/91/CE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto e dalla stessa direttiva 2002/91/CE." -.*
- Il comma 3 dell'art. 16 della legge n. 11/2005 è il seguente: *"Ai fini di cui all'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, le disposizioni legislative adottate dallo Stato per l'adempimento degli obblighi comunitari, nelle materie di competenza legislativa delle regioni e delle province autonome, si applicano, per le regioni e le province autonome, alle condizioni e secondo la procedura di cui all'articolo 11, comma 8, secondo periodo."*

## Dalla data di entrata in vigore delle norme regionali di attuazione della Direttiva 2002/91/CE

- Non trovano più applicazione - nei rispettivi territori di competenza - le disposizioni del D.Lgs. 192/2005 e le disposizioni statali attuative (beninteso limitatamente alle sole "materie di legislazione concorrente"), restando riservata all'ordinamento comunitario e alla legislazione dello Stato la determinazione dei soli principi fondamentali.
- Resta in ogni caso, invece, riservato alla **competenza "esclusiva" dello Stato il potere di dettare norme sul contenuto e sulla forma dei contratti**, anche quando i contratti siano riferiti a fattispecie per le quali si applichino le norme regionali in materia di certificazione energetica; il secondo comma dell'art. 117 Cost. riserva, infatti, alla competenza "esclusiva" dello Stato la materia "ordinamento civile".

## E' riservato alla competenza delle Regioni

Nel rispetto dei principi espressi dalla Direttiva e dei principi fondamentali rimessi alla legislazione dello Stato

- 1) stabilire le fattispecie in relazione alle quali si espliciti l'obbligo di dotazione della certificazione energetica (cioè stabilire quando e quale tipo di edificio debba essere dotato di certificazione energetica);
- 2) determinare quali siano i requisiti (di forma e di contenuto) dell'Attestato di Certificazione Energetica e quali siano i soggetti abilitati alla redazione del documento.

## Rimane di esclusiva competenza dello Stato

- 1) stabilire principi fondamentali in materia di certificazione energetica;
- 2) emanare norme che regolano la forma e la struttura dei contratti in connessione con gli obblighi di dotazione della certificazione energetica;
- 3) stabilire le sanzioni civilistiche applicabili in caso di violazione dei relativi obblighi.

- Solo lo Stato può stabilire che in un determinato contratto debba darsi atto che la consegna della certificazione energetica è avvenuta.

## Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005

E' subordinato alle norme regionali e statali sull'obbligo di dotazione

Stabilendo che si deve dare atto della avvenuta consegna della certificazione energetica, è evidente che la norma trova applicazione **solo quando è previsto l'obbligo di dotazione della certificazione energetica**, che è stabilito:

- da norme regionali (e regolamenti attuativi) per quelle Regioni che hanno dato attuazione alla Direttiva;
- dalla norma statale (e regolamenti attuativi) per quelle Regioni che NON hanno dato attuazione alla Direttiva.

Non è soggetto al principio della clausola di cedevolezza

E' una norma che detta una regola per il contenuto di determinati contratti e pertanto rientra nella materia "ordinamento civile" (cioè sostanzialmente il diritto privato) che, per effetto del disposto del secondo comma dell'art. 117 Cost., è di competenza esclusiva dello Stato; essa **trova quindi applicazione su tutto il territorio nazionale**, indipendentemente dalla presenza o meno di norme regionali di attuazione della Direttiva.

- La consegna della certificazione energetica può aver luogo, evidentemente, solo qualora vi sia, per tipologia contrattuale e di edificio, obbligo di dotazione della certificazione energetica;
- l'obbligo di dotazione è, quindi, antecedente all'obbligo di consegna (e informazione);
- se non esiste obbligo di dotazione, non vi può pertanto essere obbligo di consegna (e informazione);
- se non esiste obbligo di consegna (e informazione), non vi può essere obbligo di effettuare la menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005;
- l'obbligo di dotazione (cioè stabilire quando e come un edificio debba essere dotato di certificazione energetica) rientra nella competenza legislativa regionale e pertanto sono le Regioni che devono stabilire quando tale obbligo esista; quando, invece, le Regioni non hanno dato attuazione alla Direttiva, l'obbligo di dotazione rimane evidentemente disciplinato dal D.Lgs. 192/2005 e dalle altre norme statali (anche regolamentari) di attuazione.

Il significato del nuovo comma 2 ter è quindi il seguente

- “Allorquando trovino applicazione le norme (statali o regionali) sull’obbligo di dotazione della certificazione energetica, nei contratti di compravendita (per l’esatta individuazione dei quali si rimanda al commento che segue) o di locazione deve essere inserita apposita clausola del contenuto indicato”

# Per quale motivo il legislatore nazionale ha emanato la norma che stiamo commentando?

Perché il legislatore nazionale in un provvedimento diretto ad altri fini (diretto cioè a dare attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) si è occupato - così sporadicamente - di certificazione energetica?

Il D.Lgs. 192/2005 disponeva che l'Attestato di Certificazione Energetica dovesse essere allegato in originale o in copia autentica all'atto di trasferimento e che la mancata allegazione determinava la nullità (relativa) dell'atto; le relative disposizioni, come ben noto, sono state abrogate dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

L'abrogazione ha portato l'Unione Europea ad aprire una procedura di infrazione nei confronti dello Stato Italiano per non puntuale attuazione della Direttiva 2002/91/CE, che, all'art. 7, stabilisce che l'Attestato di Certificazione Energetica deve essere messo a disposizione del proprietario in caso di nuova costruzione e che il proprietario lo deve mettere a disposizione del futuro acquirente in caso di **compravendita** o del conduttore in caso di **locazione**.

- Ci pare che le motivazioni che hanno indotto il legislatore ad emanare l'art. 13 del D.Lgs. 28/2011 debbano ricercarsi nell'intenzione di adeguare la normativa interna alla disposizione dell'art. 7 della Direttiva 2002/91/CE e quindi adempiere a quanto richiesto dalla U.E. con la detta procedura d'infrazione.
- Si poteva ragionevolmente sostenere, però, che il nostro ordinamento contenesse - già e comunque - un obbligo di consegna di tale documento; infatti l'art. 1477, terzo comma, C.C., stabilisce che *«Il venditore deve pure consegnare ... i documenti relativi ... all'uso della cosa venduta»* (documenti tra i quali non può non farsi rientrare, ad avviso di chi scrive, l'A.C.E.), anche se tale disposizione è pacificamente derogabile dalle parti. Senza dimenticare, inoltre, il disposto dell'art. 15, ottavo comma, del D.Lgs. 192/2005, che stabilisce una sanzione amministrativa pecuniaria in caso di mancata consegna dell'A.C.E., anche se tale disposizione si riferisce solo ad alcune fattispecie, che non esauriscono l'intero ambito applicativo dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

La nuova disposizione del comma 2-ter si applica solo in caso di “compravendita”, come testualmente stabilisce la nuova norma, ovvero in ogni caso di “trasferimento a titolo oneroso”?

## Si parla di “trasferimento a titolo oneroso”

Nell' art. 6 del D.Lgs. 192/2005 al comma 1-bis: *“Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualità ...*

- *a) a decorrere dal 1 ° luglio 2007, agli edifici ... nel caso di **trasferimento a titolo oneroso** dell'intero immobile;*
- *b) a decorrere dal 1 ° luglio 2008, agli edifici ... nel caso di **trasferimento a titolo oneroso** dell'intero immobile con l'esclusione ...*
- *c) a decorrere dal 1 ° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di **trasferimento a titolo oneroso**”.*

Sempre nel medesimo art. 6 al nuovo comma 2-quater (introdotto dal D.Lgs. 28/2011):

- *“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.”.*

## Si parla di “compravendita”

Nell’art. 7 comma 1 della Direttiva 2002/91/CE:

*“Gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, **compravendita** o locazione di un edificio, l’attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi”.*

Nel nuovo comma 2-ter dell’art. 6 del D.Lgs. 192/2005 (introdotto dal D.Lgs. 28/2011):

*“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 ... “*

## Tre possibili interpretazioni

- A) L'interpretazione letterale è nel senso che il nuovo comma 2-ter si applichi alle **sole compravendite** (nonché alle permutate, per le quali, in quanto compatibili, trovano applicazione le norme sulla compravendita).
- B) L'interpretazione che, a parere di chi scrive, pare preferibile è che l'applicazione debba intendersi estesa (oltre che a compravendite e permutate) anche ad altre **fattispecie analoghe**, e così assegnazioni, cessioni di azienda (nel patrimonio delle quali siano compresi edifici), vendite di eredità o di quota di eredità (nel cui compendio vi siano edifici), etc..
- C) L'interpretazione che ritiene che la norma vada applicata da ogni caso di **trasferimento a titolo oneroso** (così come l'obbligo di dotazione) è abbastanza seguita e pertanto, pur non essendo condivisa da chi scrive, è degna della massima attenzione.

## Tesi preferibile (secondo chi scrive!)

- Ci sembra preferibile la tesi che ritiene il nuovo comma sia applicabile alle compravendite, permute e fattispecie analoghe, con esclusione quindi dei decreti di trasferimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, dei conferimenti societari etc.
- Ci sembra evidente che il legislatore con il nuovo comma 2-ter abbia voluto porre rimedio al rilievo formulato dalla U.E. con la detta procedura di infrazione (mancanza di obbligo di messa a disposizione dell'A.C.E.) e che vi abbia posto rimedio seguendo pedissequamente la Direttiva, che prevede che tutti gli obblighi in ordine alla certificazione energetica debbano essere adempiuti (oltre che in caso di locazione) nel **solo caso di compravendita**;
- Peraltro ci pare troppo riduttivo ritenere la norma applicabile alla sola "compravendita", escludendo altre fattispecie che, sotto un diverso nomen juris, contengono un negozio simile (quanto ad effetti e ad obbligazioni delle parti).

## in Emilia Romagna

Per gli atti di trasferimento a titolo oneroso aventi ad oggetti edifici siti nel territorio dell'Emilia Romagna, la problematica assume rilievo estremamente ridotto.

Infatti la D.A.L. 156/2008, come modificata dalla D.G. 1362/2010, stabilisce una casistica di fattispecie giuridiche escluse dall'obbligo di certificazione energetica abbastanza ampia, per cui, probabilmente, l'unico caso dubbio rimane la transazione, che seguendo la tesi più rigorosa sarebbe assoggettata al nuovo comma 2-ter, mentre seguendo la tesi intermedia potrebbe esserne esclusa.

Per chiarire, un atto di transazione che comporti trasferimento di edificio determina l'obbligo di dotazione di A.C.E.; occorre quindi valutare se nel relativo atto si debba o no fare la menzione richiesta dal nuovo comma 2-ter. Data la scarsa frequenza dell'istituto il problema non ci pare rilevante.

# Le esclusioni operate in Emilia Romagna dalla D.G. 1362/2010

*Ai fini del presente Atto devono intendersi esclusi dalla definizione, anche se aventi ad oggetto immobili assoggettati alla disciplina in materia di certificazione energetica:*

*a) i seguenti atti e provvedimenti:*

- divisioni con o senza conguaglio;*
- conferimenti in società;*
- fusioni e scissioni societarie;*
- sentenze dell'autorità giudiziaria;*
- atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione;*
- provvedimenti dell'autorità giudiziaria relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi;*
- verbali di separazione personale fra coniugi;*

## Continua: le esclusioni in Emilia Romagna

*b) i seguenti atti, a condizione che l'acquirente dichiari, nell'atto stesso, di essere già in possesso delle informazioni sul rendimento energetico dell'edificio:*

- atti di trasferimento ad un soggetto che sia già titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sull'immobile;*
- atti di trasferimento fra coniugi e fra parenti in linea retta o affini di primo grado;*
- atti di trasferimento relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi, purchè derivanti da accordi assunti dai coniugi in sede giudiziaria, intendendosi per tale anche il verbale di separazione consensuale”.*

# Ipotesi di esclusione previste dalle norme regionali fattispecie giuridiche

L'applicazione del principio

“Allorquando trovino applicazione le norme (statali o regionali) sull'obbligo di dotazione della certificazione energetica, nei contratti di compravendita o di locazione deve essere inserita apposita clausola del contenuto indicato”

determina l'inapplicabilità del nuovo comma 2-ter a tutte le ipotesi in cui le norme regionali escludono che vi sia obbligo di dotazione.

Ad esempio il comma 2-ter non troverà applicazione per gli edifici siti in Emilia Romagna e Lombardia allorquando si tratti di “vendita al comproprietario”, ipotesi che le normative emiliana e lombarda, sia pure in termini diversi, escludono dall'ambito applicativo dell'obbligo di dotazione di Attestato di Certificazione Energetica

# Ipotesi di esclusione tipologie di edifici

Sempre in virtù del principio che vi può essere obbligo di informazione e consegna solo se vi è obbligo di dotazione, il nuovo comma 2-ter non troverà applicazione tutte le volte che oggetto dell'atto sia un edificio escluso (da norme statali o regionali) dall'obbligo di certificazione energetica, e così a titolo esemplificativo:

- in caso di cantine, autorimesse, magazzini non destinati alla vendita etc.
- in caso di edificio parzialmente diroccato (quando cioè non sia uno spazio di volume interamente definito da strutture edilizie esterne)
- in caso di edificio non ultimato

# L'Autodichiarazione del proprietario

- L'art. 9 (“Autodichiarazione del proprietario”) dell’Allegato “A” (“Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”) al D.M. 26 giugno 2009 prevede quanto segue:
- *“Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m2 e ai soli fini di cui al comma 1bis, dell’articolo 6, del decreto legislativo, mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell’acquirente, 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;*
  - *- i costi per la gestione energetica dell’edificio sono molto alti;”.*
- Ci si domanda se tale disposizione continui ad essere in vigore e come vada coordinata con il nuovo comma 2-ter dell’art. 6 del D.Lgs. 192/2005.

# Continua: l'Autodichiarazione l'art. 9 delle L.G.N. è abrogato?

## Argomentazioni a favore dell'abrogazione

- l'art. 9 dell'all. A al D.M. è norma di rango minore rispetto al nuovo comma 2-ter (decreto ministeriale da un lato e atto equiparato alla legge dall'altro)
- la documentazione in ordine alla certificazione energetica di cui al nuovo comma 2-ter non può essere l'Autodichiarazione che certamente certificazione non è (la certificazione deve promanare da tecnico abilitato e indipendente)

## Argomentazioni a favore della permanenza

- resta valido il **principio che se non c'è obbligo di dotazione non ci può essere alcuna consegna di A.C.E.**
- la documentazione può essere l'Autodichiarazione (si parla di *"documentazione in ordine alla ..."*)
- l'art. 9 prevede comunque un obbligo di informazione (*"mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente"*)

## Continua: l'Autodichiarazione

- E' quindi preferibile la tesi che ritiene che l'art. 9 dell'allegato A al D.M. sia rimasto pienamente efficace anche dopo il nuovo comma 2-ter
- Senza dimenticare (anche se ne è dubbia l'applicazione essendo l'art. 9 norma di rango minore rispetto all'art. 13 del D.Lgs. 28/2011) il disposto dell'art. 13-bis della legge 23 agosto 1988 n. 400 (introdotto dalla legge 18 giugno 2009 n. 69) , che stabilisce che *“il Governo, nell’ambito delle proprie competenze, provvede che ... ogni norma che sia diretta a sostituire, modificare o abrogare norme vigenti ovvero a stabilire deroghe indichi espressamente le norme sostituite, modificate, abrogate o derogate”*. L'abrogazione dell'art. 9 che prevede l'Autodichiarazione del proprietario (ove abrogazione vi sia) avrebbe quindi dovuto essere stata formulata espressamente.
- Si può ritenere comunque effettuata la consegna della documentazione anche quando l'Autodichiarazione sia contenuta, come il più delle volte accade, all'interno dell'atto e non in un documento a parte

# Le locazioni

- Il nuovo comma 2-ter si applica anche alle locazioni:
- *"2-ter. 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 ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater.**"*
- La disposizione limita l'applicabilità della norma alle sole ipotesi di edifici già dotati di certificazione energetica e ciò in contrasto con la Direttiva 2002/91/CE che, all'art. 7, non prevede tale circostanza (*"Gli Stati membri provvedono a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi."*)

## Continua: le locazioni

- La locuzione "*già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater*" (n.d.r. dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005) deve essere letta come "già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi delle altre disposizioni applicabili" ovvero "già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei punti 5.1 e 5.2 della D.A.L. Emilia Romagna 156/2008" in base al principio della prevalenza dell'obbligo di dotazione, che in Emilia Romagna è stabilito dalla D.A.L. 156/2008

# I commi 1, 1bis, 1 ter e 1 quater dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005

- **1.** Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.
- **1-bis.** Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:
  - a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;
  - b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1.000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;
  - c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.
- **1-ter.** A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte della medesima.
- **1-quater.** A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica.

## I punti 5.1 e 5.2 della D.A.L. Emilia Romagna 156/2008

- **5.1** Gli interventi di cui al punto 3.1, lett. a) del presente atto debbono essere dotati, al termine dell'intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.
- **5.2** L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore:
  - a) a decorrere dal 1 luglio 2008, agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con esclusione delle singole unità immobiliari;
  - b) a decorrere dal 1 luglio 2009, alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso;
  - c) a decorrere dal 1 luglio 2010, agli edifici e singole unità immobiliari soggetti a locazione con contratto stipulato successivamente a tale data.

## Continua: le locazioni

La differenza fra il riferimento al D.Lgs. 192/2005 operato dal comma 2-ter (il quale peraltro non avrebbe potuto avere altro riferimento che se stesso!) e alla D.A.L. E.R. 156/2008 è significativa in quanto:

- Il nuovo comma 2-ter si applica quando l'edificio è stato dotato di A.C.E. perché di "nuova costruzione": per il D.Lgs. è tale l'edificio il cui permesso di costruire sia stato richiesto dal 9 ottobre 2005, mentre per la D.A.L. la richiesta deve essere stata effettuata dall'1 luglio 2008 (anche se per quanto si dirà in seguito in Emilia Romagna tale differenza non è rilevante)
- Per gli edifici già esistenti la questione è più complessa. In primo luogo si può osservare che dopo l'abrogazione del comma 4 dell'art. 6 il D.Lgs. 192/2005 non contiene alcuna norma che imponga l'obbligo di dotazione di A.C.E. in caso di locazione, mentre la D.A.L. lo prevede espressamente
- (punto 5.1 L'attestato di certificazione energetica è altresì obbligatorio nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore: .... c) **a decorrere dall'1 luglio 2010** agli edifici e unità immobiliari soggetti a **locazione con contratto stipulato successivamente a tale data**)

# Le differenze del riferimento in caso di locazione a normativa statale o regionale (E.R.)

## **Decreto Legislativo 192/2005**

### **Nuove costruzioni:**

permesso richiesto dal 9 ottobre 2005

### **Edifici esistenti:**

se sono già dotati di ACE per

- precedente compravendita
- richiesta agevolazioni
- "edifici pubblici" per i quali è stato stipulato contratto di manutenzione impianto termico

## **D.A.L. 156/2008**

**SEMPRE**

# Continua: le locazioni

l'affitto e la cessione di azienda - la cessione del contratto e la sub-locazione

Alcune precisazioni:

- non è soggetto alle disposizioni del nuovo comma 2-ter il contratto di affitto o di cessione di azienda che determini, espressamente o meno, il subentro dell'affittuario - cessionario del contratto di locazione in corso con terzi;
- è invece soggetto alle disposizioni del nuovo comma 2-ter il contratto di affitto o di cessione di azienda che contenga un contratto di locazione da parte dell'affittante – cedente (proprietario dei muri) a favore dell'affittuario-cessionario;
- non è soggetto alle disposizioni del nuovo comma 2-ter il contratto di cessione di un contratto di locazione (anche se vi possono essere argomentazioni contrarie, per cui, anche data la scarsa rilevanza della fattispecie si potrebbe adottare un comportamento prudente);
- è invece soggetto alle disposizioni del nuovo comma 2-ter il contratto di sub-locazione.

# Gli obblighi in materia di certificazione energetica la Direttiva 2002/91/CE

La Direttiva 2002/91/CE ha individuato, in particolare, i seguenti obiettivi, imponendo a ciascun Stato membro l'obbligo di porre in essere gli strumenti normativi necessari per darvi attuazione:

- il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, stabilendo che una delle prescrizioni dirette a tale fine deve essere la certificazione energetica degli edifici (art. 1);
- la messa a disposizione dell'acquirente e del locatario, da parte del proprietario, in fase di compravendita e locazione dell'attestato di certificazione energetica, stabilendo che l'obiettivo degli attestati, quale obiettivo minimo imposto dalla Direttiva, è limitato alla fornitura di informazioni (art.7);
- l'adozione di misure necessarie per informare gli utilizzatori di edifici sui diversi metodi e sulle diverse prassi che contribuiscono a migliorare il rendimento energetico (art. 12).

## Continua: gli obblighi posti dalla Direttiva

La Direttiva 2002/91/CE evidenzia quindi tre obblighi:

- **l'obbligo di dotare** l'edificio dell'attestato di certificazione energetica;
- **l'obbligo di mettere l'attestato a disposizione** dell'acquirente e del conduttore;
- **l'obbligo di informazione** sulle diverse possibilità di migliorare il rendimento energetico degli edifici, obbligo che, nel caso di compravendita e locazione, si attua, nei confronti di acquirente e conduttore, mediante la messa a disposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica; ricordando che la Direttiva, all'art. 7, precisa che l'obiettivo dell'attestato è solo quello di fornire informazioni.

# Gli obblighi in materia di certificazione energetica il D.Lgs. 192/2005 – trasf. oneroso e vendita

Il D.Lgs. 192/2005 pone:

- all'art. 6, comma 1-bis: l'**obbligo di dotazione** dell'A.C.E. in caso di trasferimento a titolo oneroso (oltre che, all'art. 6 comma 1, in caso di nuova costruzione o di "ristrutturazione importante", quali emergenti dalle definizioni date, tramite il comma 1 dell'art. 6, rispettivamente dall'art. 2, comma 1, lettera "b", e dall'art. 3, comma 2, lettera "a") ; tale obbligo è soggetto alla clausola di cedevolezza;
- all'art. 6, comma 2-ter: l'obbligo per il venditore di fornire informazioni e di consegnare la documentazione in ordine alla certificazione energetica e, quindi, indirettamente un **obbligo di informazione e consegna**; tale obbligo NON è soggetto alla clausola di cedevolezza;
- all'art. 15 comma 7: uno specifico **obbligo di consegna** dell'A.C.E. (stabilito indirettamente mediante la previsione di una sanzione in caso di mancato adempimento dell'obbligo) al momento della consegna dell'immobile nella sola specifica ipotesi di costruttore in caso di nuova costruzione e "ristrutturazione importante" di cui sopra si è detto (ipotesi che, per come formulata, trova applicazione principalmente in caso di compravendita e assegnazione); tale disposizione ci pare sia sottratta alla clausola di cedevolezza, in quanto impone un obbligo di contenuto più privatistico che pubblicistico.

**Senza dimenticare** l'obbligo stabilito dal terzo comma dell'art. 1477 C.C. di "consegnare i titoli e i documenti relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta".

# Gli obblighi in materia di certificazione energetica il D.Lgs. 192/2005 - locazione

Il D.Lgs. 192/2005 pone:

- all'art. 6, comma 2-ter: l'obbligo per il locatore di fornire informazioni e di consegnare la documentazione in ordine alla certificazione energetica e, quindi, indirettamente un **obbligo di informazione e consegna**; tale obbligo NON è soggetto alla clausola di cedevolezza.

## Continua: gli obblighi in materia di certificazione energetica - il D.Lgs. 192/2005

- Il D.Lgs. 192/2005 detta disposizioni sul contenuto dell'attestato dirette a consentire di avere, mediante l'attestato stesso (e quindi in conformità alla Direttiva), ogni opportuna informazione sul rendimento energetico; il comma 6 dell'art. 6 stabilisce, infatti, che *“l'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti, a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato dai suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione”*, con ciò testualmente riproducendo il contenuto del comma 2, primo paragrafo, dell'art. 7 della Direttiva.

# Gli obblighi in materia di certificazione energetica la D.A.L. E.R. 156/2008 – trasf. a titolo oneroso

La D.A.L. Emilia Romagna 156/2008 pone:

- al punto 5.2: **l'obbligo di dotazione** dell'A.C.E. in caso di trasferimento a titolo oneroso;
- al punto 5.5: **l'obbligo di allegazione** dell'A.C.E. all'atto di trasferimento (*"Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento in copia originale o in copia autenticata"*).

# Gli obblighi in materia di certificazione energetica la D.A.L. E.R. 156/2008 - locazione

La D.A.L. Emilia Romagna 156/2008 pone:

- al punto 5.2: **l'obbligo di dotazione** dell'A.C.E. in caso di contratto di locazione;
- al punto 5.6: **l'obbligo di consegna** al locatario (*"Nel caso di locazione di interi immobili o unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base a quanto disposto ai punti 5.1 e 5.2 precedenti, lo stesso è consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso"*).

# L'obbligo di fornire informazioni

Il nuovo comma 2-ter, imponendo al compratore di dare atto di avere ricevuto (e da chi se non dal venditore ?) le informazioni in ordine alla certificazione energetica, sembra porre a carico del venditore un generico e non ben chiaro "obbligo di fornire informazioni". Tale obbligo posto a carico del venditore appare decisamente "fuori dal sistema"; non si vede infatti che tipo di informazioni possono essere date da chi non sia un "tecnico abilitato e indipendente".

La Direttiva 2002/91/CE parla di obbligo di informazione sulle diverse possibilità di migliorare il rendimento energetico degli edifici, ma precisa che tale obbligo, nel caso di compravendita e locazione, si attua, nei confronti di acquirente e conduttore, mediante la messa a disposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica; ricordiamo che la Direttiva, all'art. 7, precisa che l'obiettivo dell'attestato è solo quello di fornire informazioni.

Le "informazioni in ordine alla certificazione energetica" vengono quindi date con la consegna della certificazione stessa.

E' quindi possibile che "l'obbligo di fornire informazioni" sia in realtà privo di contenuto.

# Alla ricerca di un significato per l'obbligo di informazione

- Il D.Lgs. 28/2011 introduce un ulteriore comma all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 (il 2-quater), che è del seguente tenore: *“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.”*. Con tale disposizione lo Stato italiano si è “messo avanti”, ha cioè iniziato a dare attuazione alla nuova Direttiva in materia di rendimento energetico degli edifici (la Direttiva 2010/31/UE), che stabilisce:
- all'art. 12 punto 3: che gli Stati membri possono disporre che in caso di vendita o locazione di alcune tipologie di edifici prima della sua costruzione il venditore (n.d.r. o il locatore) *“fornisca una valutazione della futura prestazione energetica”*;
- all'art. 12 punto 4: che in caso di offerta in vendita o in locazione di alcune tipologie di edifici (già dotati di Attestato di Certificazione Energetica, che nella Direttiva 2010/31/UE viene denominato “Attestato di Prestazione Energetica”) *“in caso di offerta in vendita o in locazione ... l'indicatore di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare ... sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali”*.

- Alla luce di quanto sopra, per cercare di dare un significato all'obbligo di fornire informazioni, si potrebbe sostenere che le informazioni, che l'acquirente e il locatore devono dare atto di avere ricevuto, sono quelle che devono essere riportate negli annunci commerciali di cui al successivo nuovo comma 2-quater (e cioè l'indice di prestazione energetica). Se l'interpretazione data è corretta, e ci pare sia sorretta da un ragionevole principio di logicità, l'obbligo in ordine alle "informazioni" troverà applicazione a partire dall'1 gennaio 2012.
- Un'altra ipotesi potrebbe essere che l'obbligo di fornire informazioni si ricollega a quanto stabilito dall'art. 9 delle Linee Guida Nazionali ("Autodichiarazione del proprietario"): " ... *mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente ...* ".

# Le menzioni

Senz'altro il rispetto della norma è osservato con una menzione che ne riproduca pedissequamente il contenuto: **"La parte compratrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici"**.

Non è consentita una clausola negativa del tipo: "La parte compratrice dà atto di NON aver ricevuto ...".

Peraltro la norma non richiede (come in altri casi) una "dichiarazione" (di cui dover seguire testualmente il contenuto), ma una "clausola nella quale si dia atto" e pertanto con possibilità di utilizzare anche parole diverse, purchè il loro significato sia di "dare atto".

Non è neppure consentita una clausola "non veritiera" quando il Notaio sia a conoscenza che l'edificio non è dotato di A.C.E. , così come non è consentito al Notaio di non inserire la clausola quando ne sussistano i presupposti; il Notaio sarebbe in tali casi, vieppiù in caso di comportamento reiterato, soggetto a responsabilità disciplinare ai sensi dell'art. 135 della Legge Notarile (che prevede l'applicazione di pene disciplinari ai Notai *"che mancano ai propri doveri"*, in quanto certamente fra i doveri del Notaio vi è quello di applicare la legge).

Sarebbe comunque opportuno che il Notaio si ponesse nei confronti della nuova norma in una posizione "attiva", evidenziandone il contenuto sostanziale, e cioè che l'acquirente abbia consapevolezza del contenuto dell'Attestato (per quanto riguarda i suggerimenti per migliorare il rendimento energetico dell'edificio) e prenda atto della classe energetica attribuita.

## Continua: le menzioni

Potrebbe essere utile (anche al fine di prevenire discussioni in sede ispettiva) una clausola che dia atto dell'assenza dell'obbligo di dotazione e conseguentemente della inapplicabilità del nuovo comma 2-ter. A titolo di esempio:

### Clausola in caso di vendita fra parenti in linea retta o comproprietari (Emilia Romagna):

- *Le parti danno atto che, trattandosi di trasferimento a titolo oneroso fra comproprietari e parenti in linea retta di primo grado e considerato che la parte compratrice dichiara di essere già in possesso delle informazioni sul rendimento energetico dell'immobile in contratto, non occorre che detto immobile sia dotato, in occasione del presente atto, di Attestato di Certificazione Energetica, ciò ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna in data 4 marzo 2008 n. 156, come modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 20 settembre 2010 n. 1362.*
- *Le parti, inoltre, danno atto che, non esistendo, per quanto sopra detto, obbligo di dotazione della certificazione energetica, non trova applicazione il disposto di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni.*

## Clausola in caso di "Autodichiarazione del proprietario" (normativa nazionale):

- La parte venditrice, avvalendosi di quanto previsto al punto 9 ("Autodichiarazione del proprietario") delle "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", riportate in allegato "A" al Decreto 26 giugno 2009, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10 luglio 2009 n. 158, consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile in contratto, ai soli fini di cui all'art. 6 comma 1 bis del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni:
  - - dà atto che l'immobile è di superficie utile non superiore a metri quadrati 1.000;
  - - informa la parte compratrice dello stato in cui si trova l'immobile ed in particolare del suo scadente rendimento energetico e della possibilità di eseguire interventi migliorativi al fine di contenerne i consumi energetici;
  - - sceglie di ottemperare agli obblighi di legge attraverso la dichiarazione che segue.
- Indi, la parte venditrice rende la seguente dichiarazione:
- "Dichiaro ed affermo che l'immobile in contratto è di classe energetica "G" e che i costi per la gestione energetica dello stesso sono alti".
- La parte venditrice delega me notaio a trasmettere per suo conto alla Regione competente per territorio copia della riportata autodichiarazione, a norma dell'ultimo paragrafo del citato punto 9, trasmissione che verrà eseguita inviando copia autentica del presente atto.
- La parte compratrice dà atto, ai fini di quanto disposto al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. n. 192/2005, di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica, precisando che la documentazione è costituita dall'"Autodichiarazione" sopra riportata.

# Obbligo di dotazione derogabilità o inderogabilità?

Il nuovo comma 2-ter e le norme (statali e dell'Emilia Romagna) che stabiliscono l'obbligo di dotazione sono derogabili o inderogabili?

L'inderogabilità può derivare:

- dalla formulazione stessa della norma;
- dalla previsione della nullità dell'atto compiuto senza l'osservanza della norma;
- dalla ricostruzione dell'intenzione del legislatore;
- dalla funzione della norma e quindi dall'interesse che la norma tutela.

Ci pare che le norme che stabiliscono l'obbligo di dotazione siano  
**INDEROGABILI.**

L'inderogabilità è determinata principalmente dalla funzione che il legislatore vuole che le norme abbiano, nonché dalla loro formulazione.

# Inderogabilità dell'obbligo di dotazione

L'inderogabilità delle norme che stabiliscono l'obbligo di dotazione deriva **principalmente** dalla **funzione** che le norme mirano ad assolvere in connessione con **l'interesse pubblico tutelato** (far sì che tutti gli edifici siano, prima o poi, muniti di certificazione energetica e che quindi di ciascun edificio si possa conoscere il rendimento energetico e quindi sollecitare nei cittadini, che devono entrare in possesso di tutte le informazioni relative, il formarsi di una consapevole coscienza sulla necessità di contenere i consumi energetici).

Le norme vanno poi lette secondo la loro **formulazione** che non sembra permettere uno spazio discrezionale; formulazione che assume inequivocabile significato in connessione con la loro funzione e con l'interesse che tutelano.

La legge statale (art. 6 del D.Lgs. 192/2005) stabilisce:

- al comma 1 che “... *gli edifici di nuova costruzione ... **sono dotati** ... al termine della costruzione ...*”;
- al comma 1-bis che “*le disposizioni del presente articolo **si applicano** ... nel caso di trasferimento a titolo oneroso*”.

La normativa dell’Emilia-Romagna (punti 5.1 e 5.2 della D.A.L. 156/2008) stabilisce:

- “*Gli interventi di cui al punto 3.1, lett. a) del presente atto **debbono essere dotati**, al termine dell’intervento e a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, rilasciato da un soggetto accreditato.*”
- “*L’attestato di certificazione energetica è altresì **obbligatorio** nei casi e con le gradualità nel seguito indicate e con onere a carico rispettivamente del venditore e del locatore: ... a decorrere da ... , agli edifici, nel caso di trasferimento a titolo oneroso ...* “

## Inderogabilità del nuovo comma 2-ter

Per gli stessi motivi ci pare che anche la norma di cui al nuovo comma 2-ter sia inderogabile e ciò per effetto della **funzione** della norma che è quella di stabilire (indirettamente mediante l'obbligo di menzione) un obbligo di consegna della certificazione energetica ove non lo si consideri già presente nell'ordinamento e comunque quella di rendere evidente negli atti l'assolvimento degli obblighi in merito alla certificazione energetica; per le locazioni, inoltre, viene stabilito, sempre indirettamente, a livello di legge statale l'obbligo di dotazione prima non presente.

La **formulazione** della norma letta in connessione con la sua formulazione contribuisce a ritenerla inderogabile (*“Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è **inserita** apposita clausola con la quale ... “*)

# Ci possono essere spazi alla derogabilità?

- Le possibilità di deroga sono limitate alle ipotesi in cui l'interesse pubblico che sottende alla funzione della norma venga "scavalcato" da un interesse privato che nel caso particolare assuma maggior rilevanza; si pensi:
- a casi eccezionali e singolarmente valutabili, di estrema urgenza e indilazionabilità per l'acquirente di addivenire alla stipulazione anche in assenza di certificazione energetica, in relazione ai quali l'interesse pubblico connesso alla funzione della norma trovi ragionevole compressione per effetto della più estesa rilevanza che assume, nel caso specifico, la valutazione dell'interesse privato di addivenire alla conclusione del contratto, salva la posticipazione dell'obbligo della dotazione, in modo che il caso eccezionale si traduca unicamente in un differimento temporale e non in mancata dotazione;

- ai casi di trasferimento di edifici diruti o fatiscenti o di edifici che l'acquirente abbia in animo di demolire o ristrutturare, in relazione ai quali non può non vedersi uno scarso interesse delle disposizioni in materia a vederne classificato il rendimento energetico, con la conseguenza che, in tali casi, l'obbligo di dotazione perde la sua valenza pubblica, anche per effetto di una sorta di perequazione - in questi casi limite - fra normativa nazionale e norme regionali, le quali ultime non prevedono (e quindi non consentono) una soluzione analoga a quella della Autodichiarazione del proprietario (che evidentemente trova una applicazione più ampia, ma disciplinata normativamente).

# Violazione degli obblighi di dotazione e di informazione e consegna

In primo luogo si deve osservare che **non è prevista alcuna sanzione espressa** per la violazione:

- dell'obbligo di dotazione stabilito dal D.Lgs. 192/2005 (art. 6 commi 1 e 1bis);
- dell'obbligo di dare atto negli atti di compravendita e locazione che l'acquirente ha ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica stabilito dal D.Lgs. 192/2005 (art. 6 comma 2-ter);
- dell'obbligo di dotazione stabilito dalla D.A.L. Emilia Romagna 156/2008 (punti 5.1 e 5.2);
- dell'obbligo di allegazione dell'A.C.E. all'atto di compravendita stabilito dalla D.A.L. Emilia Romagna 156/2008 (punto 5.5);
- dell'obbligo di consegna dell'A.C.E. al locatario stabilito dalla D.A.L. Emilia Romagna 156/2008 (punto 5.6).

# Sanzioni

- Unica sanzione espressa prevista dal D.Lgs. 192/2005 e dalla D.A.L. E.R. 156/2008 (altre normative regionali prevedono sanzioni pecuniarie) e quella posta dall'art. 15, comma 7, del D.Lgs. 192/2005: *“7. Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5.000 euro e non superiore a 30.000 euro”*.
- Il D.Lgs. 192/2005 stabiliva la nullità relativa dell'atto al quale non venisse allegato l'Attestato di Certificazione Energetica; tale disposizione è stata abrogata dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008 n. 133.
- Occorre ora domandarsi quale sia la sorte di un contratto di compravendita o di locazione che non contenga la menzione richiesta dal comma 2-ter o che abbia per oggetto un edificio non dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

- Ci si deve domandare se la mancanza dell'apposita clausola può determinare la "nullità virtuale" di cui al primo comma dell'art. 1418 C.C. (*"Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative"*). La preoccupazione che può sorgere è che la nullità dell'atto per violazione dell'obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, già stabilita dal legislatore statale e dallo stesso poi abrogata, possa, per così dire, "rientrare dalla finestra" del primo comma dell'art. 1418 C.C. in caso di mancato inserimento della "apposita clausola" stabilita dal comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005.
- La domanda va posta anche in relazione all'obbligo di dotazione stabilito dalla legge Emilia Romagna, perché anche la violazione di una norma regionale può essere violazione di norma imperativa e quindi comportare la nullità ex art. 1418 primo comma C.C..

# La Cassazione (S.U. 26724/2007)

- La Corte di Cassazione (S.U. sentenza n. 26724 del 19 dicembre 2007), escludendo che la violazione di norme di comportamento degli intermediari finanziari determini nullità del contratto, ha individuato:
- **norme imperative che si riferiscono alla struttura ed al regolamento contrattuale** (cosiddette **regole di validità**), la cui inosservanza produce **nullità**, e
- **norme imperative che impongono un comportamento alle parti** (cosiddette **regole comportamentali**), la cui inosservanza si riflette sul piano risarcitorio e non su quello della nullità, con la differenza che violazioni a norme comportamentali realizzate nella fase antecedente la conclusione del contratto danno luogo a responsabilità precontrattuale con conseguente obbligo di solo risarcimento del danno, mentre se compiute nella fase di conclusione del contratto danno luogo a responsabilità contrattuale per inesatto adempimento, con possibilità di determinare oltre ad obblighi risarcitori, anche la risoluzione del contratto.

## Violazione dell'obbligo di dotazione e dell'obbligo di menzione ex comma 2-ter

**L'obbligo di dotazione** è certamente obbligo comportamentale (cioè l'obbligo per il venditore di dotare l'edificio di A.C.E.) e pertanto la mancata dotazione comporta violazione di una regola comportamentale (e non di struttura del contratto) e quindi, secondo la Cassazione, non determina nullità virtuale ex art. 1418 primo comma C.C.. L'obbligo di dotazione rimane norma inderogabile, ma la sua violazione si riflette **NON** sul piano della validità del contratto.

**La menzione di cui al nuovo comma 2-ter** (*“è inserita apposita clausola...”*) inizialmente sembra invece che ponga una regola di struttura del contratto; in realtà si tratta di menzione che si riferisce anch'essa a comportamento (il fornire informazioni e documentazione) e pertanto la sua violazione non potrà avere riflessi sulla validità del contratto.

# Un'ulteriore considerazione (sulla nullità relativa)

- Un altro argomento, di carattere più sistematico, sostiene la tesi che la violazione dell'obbligo di cui al nuovo comma 2-ter non comporta "nullità virtuale" è costituito dalla precedente sanzione della "nullità relativa". Il legislatore, allorquando aveva previsto la nullità per mancata allegazione, aveva espressamente stabilito che si trattasse di "nullità relativa", cioè di nullità che solo l'acquirente potesse far valere. Le motivazioni di tale scelta sono evidenti e non ci sembra che debbano essere qui ribadite.
- Ora, se il mancato inserimento della clausola determinasse, ex art. 1418 primo comma, la nullità, non potrebbe certo trattarsi di "nullità relativa", in quanto, perché così sia, deve essere espressamente stabilito dalla norma. Il legislatore, quindi, che prima ha stabilito che la mancata allegazione dell'A.C.E. determinava sì nullità, ma che tale effetto non poteva tradursi in un ulteriore danno per l'acquirente, dopo aver abolito tale sanzione, avrebbe ora posto in essere un meccanismo tale per cui la mancata menzione di un comportamento (sia che il comportamento sia stato eseguito sia che non lo sia stato) determina la nullità anche in danno dell'acquirente? Non ci pare possibile.
- Se così fosse verrebbe a mancare la tutela principale che la "nullità relativa" intende fornire al "tutelato" e cioè la possibilità di addivenire ugualmente alla stipulazione dell'atto munito della clausola "nulla", salva la possibilità di far valere successivamente in sede giudiziaria la nullità della clausola per usufruire dei meccanismi perequativi forniti dall'ordinamento (risarcimento danni, riduzione del prezzo etc.), ma mantenendo fermi gli effetti positivi della conclusione del contratto.
- **In conclusione si può affermare che la mancanza della "apposita clausola" non produce, "nullità virtuale" ex art. 1418, primo comma C.C..**

## E il notaio ?

- Occorre, ora chiedersi, se all'atto che non contenga l'apposita clausola, sia applicabile il disposto dell'art. 28, I comma, n. 1), l. not., che vieta al notaio di ricevere atti *“espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico”*.
- In primo luogo si rileva che la formula usata (*“è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto ...”*) non pare proprio voler significare che l'atto compiuto in violazione del disposto sia un atto *“espressamente proibito”* dal nuovo comma 2-ter 8 (né, certamente e vieppiù, *“manifestamente contrario al buon costume o all'ordine pubblico”*). Sappiamo che successive elaborazioni, che hanno ricondotto nell'alveo dell'art. 28 anche atti viziati da *“nullità virtuale”* (e quindi *“proibiti”*, ma non *“espressamente”*) hanno poi tradotto l'avverbio *“espressamente”* in *“inequivocamente”*.
- *“Inequivocamente”* significa che l'atto è proibito per *“inequivoca”* opinione giurisprudenziale e dottrinale.

- La dottrina e la giurisprudenza maggioritaria hanno oramai chiarito che, per atto proibito ex art. 28 l. not., non debba intendersi “ogni atto espressamente (rectius: inequivocabilmente) proibito dalla legge”, ma solo **l’atto inequivocamente nullo**. Di conseguenza il notaio che riceva un atto in violazione del nuovo comma 2-ter in commento non incorre nel divieto di cui all’art. 28, l comma, n. 1, l. not., in quanto, per quanto sopra detto, non pone in essere un atto nullo.
- Si può affermare infatti che il disposto dell’art. 28 l.n. deve trovare applicazione solo in presenza di interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali consolidate (quando cioè si tratti di atto “inequivocamente proibito dalla legge”) e non certo in caso di interpretazioni incerte e non pienamente condivise.

## La Cassazione (3526/2008 – 24867/2010)

- Ricordiamo una sentenza della Corte di Cassazione (Sezione III sentenza n. 3526 del 14 febbraio 2008), in materia di “Responsabilità disciplinare del Notaio ex art. 28 Legge Notarile – Violazione del divieto di ricevere atti espressamente proibiti dalla legge”), che stabilisce, per un caso di mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica, che l’ambito di applicazione dell’art. 28 l. not. deve ritenersi riferito ai soli atti viziati da nullità assoluta e non agli atti inefficaci, meramente annullabili o inficiati da nullità relativa.
- Ricordiamo una successiva pronuncia di Cassazione (Sezione III sentenza n. 24867 del 9 dicembre 2010) che ha - incidentalmente - precisato che l’ambito di applicazione dell’art. 28 l.n. ricomprende gli atti viziati da nullità relativa, ma solo quando la nullità sia rilevabile dal Giudice.

## Continua: la Cassazione (21493/2005)

- Ricordiamo un'altra precedente importante pronuncia della Cassazione (Cass. civ., Sez. III, 07/11/2005, n.21493), nella quale espressamente si legge:
- L'art. 28, comma primo, n. 1, della L. 16 febbraio 1913, n. 89, vieta al notaio di ricevere "atti espressamente vietati dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico". Come questa Corte ha già statuito (Cass., 11 novembre 1997, n. 11128; Cass., 4 novembre 1998, n.11071; Cass., 19 febbraio 1998, n. 1766; Cass., 12 aprile 2000, n. 4657) il divieto in questione attiene ad ogni vizio che dia luogo a nullità assoluta dell'atto, con esclusione dei vizi che diano luogo solo all'annullabilità o all'inefficacia dell'atto ovvero alla nullità relativa.
- Detto orientamento merita di essere condiviso. Infatti il divieto di cui all'art. 28, n. 1, della L. N. si riferisce solo a quegli atti che la legge, in considerazione del loro contenuto, ritenga di non dover riconoscere per la tutela di un interesse superiore, sottratto alla disponibilità della parte.
- Gli "atti proibiti dalla legge" sono, in sostanza, gli atti nulli.

## Altre considerazioni

In ogni caso, a maggior supporto di quanto sostenuto, si può affermare che la sanzione della nullità appare irragionevole e sproporzionata per i seguenti motivi:

- deve comunque essere tutelata la libera circolazione dei beni;
- la tutela che l'ordinamento pone al mancato adempimento degli obblighi di certificazione energetica è comunque adeguata (risoluzione, risarcimento, responsabilità), senza dimenticare che lo stesso legislatore ha ritenuto "esagerata" la sanzione della nullità (relativa) abrogando la norma che la stabiliva;
- il legislatore ha ora espressamente previsto l'obbligo di "dare atto" e anche in tale occasione non ha voluto prevedere la così grave sanzione della nullità, lasciando quindi intendere di come la violazione della norma debba porsi su piani diversi da quello della validità del contratto.

## Alcune conclusioni

- L'obbligo di dotazione, in quanto diretto a realizzare un interesse pubblico, è da considerare inderogabile, essendo sottratta alle parti la valutazione sulla "opportunità" di dotare l'edificio di A.C.E., valutazione demandata esclusivamente alla legge.
- In conseguenza dell'esistenza dell'obbligo di dotazione, sono vigenti gli obblighi di informazione e consegna (e comunque è vigente e inderogabile l'obbligo di cui al nuovo comma 2-ter) e pertanto il notaio ha l'obbligo di riportare negli atti l'apposita clausola.
- L'applicazione del nuovo comma 2-ter è peraltro vigente solo quando in base alle norme, statali o regionali, vigenti per territorio, è previsto l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Certificazione Energetica.
- L'eventuale violazione dei predetti obblighi non si pone, fra le parti, sul piano della validità del contratto (cioè non ne determina nullità), ma su altri piani quali il risarcimento del danno o la riduzione del prezzo o la risoluzione per inadempimento.

- Il Notaio ha l'obbligo di applicare la legge e di informare le parti delle disposizioni di legge e delle interpretazioni dottrinali e giurisprudenziali consolidate, rimanendo, in caso contrario, soggetto alle responsabilità conseguenti (ricordiamo la funzione antiprocessuale dell'attività notarile).
- Il Notaio che non assolve la formalità di legge (cioè che non inserisce in atto l'apposita clausola) è comunque soggetto, vieppiù in caso di comportamento reiterato, a responsabilità disciplinare, non ai sensi dell'art. 28, I comma, n. 1), l. not., ma per effetto di quanto disposto dall'art. 135 della stessa legge (che prevede l'applicazione di pene disciplinari ai Notai *"che mancano ai propri doveri"*).
- L'obbligo di dotazione può subire deroghe, d'accordo fra le parti, solo ed esclusivamente in presenza di circostanze specifiche ed eccezionali che determinino la prevalenza, sull'interesse pubblico, dell'interesse dell'acquirente ad addivenire alla stipulazione ovvero in relazione alle quali vengano a mancare le ragioni che giustificano, in modo obiettivo, l'applicazione delle norme in materia di certificazione energetica.

- In tali ipotesi il Notaio non dovrà inserire in atto l'apposita clausola di cui al comma 2-ter, ma dovrà dare atto delle specifiche ed eccezionali circostanze che hanno indotto le parti a concordare la deroga alle norme sulla certificazione energetica.
- Tali fattispecie non daranno luogo ad alcuna forma di invalidità dell'atto e non costituiranno comportamento disciplinarmente rilevante per il Notaio, purchè siano idoneamente motivate e quindi non siano pretestuose e purchè non si presentino con ripetività tale da poter trovare giustificazione unicamente in un comportamento compiacente (cioè quando il Notaio non "abbia mancato ai propri doveri").
- Si è già detto che sono da escludere le possibilità di non inserire senza giustificato motivo (da valutarsi nel senso restrittivo sopra evidenziato) l'apposita clausola o di inserirla in modo negativo.
- Deroghe al comportamento sopra evidenziato possono essere ammesse solo eccezionalmente solo se la prestazione del ministero del Notaio sia frutto di intimazione delle parti ex art. 27 l.n. (sarà opportuno, in tal caso, dare atto che le parti hanno prima chiesto e poi, dopo un iniziale rifiuto, intimato al Notaio di prestare il proprio ministero).

**FINE**