

Studio n. 342-2011/C

## **Certificazione energetica degli edifici - Il comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192**

*Approvato dalla Commissione Studi Civilistici dell'8 giugno 2011*

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *L'art. 13 del D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto il comma 2-ter all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere 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".*

*La ripartizione di competenza legislativa sulla materia è operata dalla Costituzione con l'art. 117, che stabilisce:*

- al comma 2: che la materia "ordinamento civile" (e quindi il dettare regole di forma e contenuto dei contratti) è riservata alla competenza esclusiva dello Stato;*
- al comma 3: che la materia "rendimento energetico nell'edilizia" è riservata alla competenza regionale (c.d. "legislazione concorrente"), nel rispetto dei principi fondamentali riservati alla legislazione dello Stato, e ciò per effetto della connessione delle materie "governo del territorio" (e quindi edilizia ed urbanistica) e "produzione, trasporto e distribuzione dell'energia";*
- nell'ambito delle materie di competenza regionale è riservata alle Regioni, salvo l'esercizio del potere sostitutivo da parte dello Stato in caso di inerzia regionale.*

*Dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali e/o delle norme regolamentari regionali attuative della Direttiva 2002/91/CE, non trovano più applicazione - nei rispettivi territori di competenza - le relative disposizioni statali.*

*Il principio da porre a base dell'interpretazione della norma si può riassumere come segue:*

- la consegna della certificazione energetica dovrà aver luogo, evidentemente, solo qualora vi sia obbligo di dotazione della certificazione energetica;*
- il comma 2-ter non troverà applicazione, pertanto, ogni qualvolta le norme (statali o regionali) che siano vigenti in base al territorio in cui è ubicato l'edificio escludano l'obbligo di dotazione.*

*Pur considerando che il comma 2-ter parla di "compravendita" e che quindi l'applicazione potrebbe essere limitata solo a compravendita e fattispecie analoghe, si consiglia una interpretazione più "sistematica" applicando la disposizione a tutti gli atti di trasferimento a titolo oneroso per i quali è vigente l'obbligo di dotazione della certificazione energetica*

*La violazione degli obblighi inderogabili di dotazione, informazione e consegna non potrà avere riflessi sul piano della validità ed efficacia dei contratti, ma sarà fonte di responsabilità a carico dell'alienante/locatore inadempiente, con le conseguenze all'uopo previste dall'ordinamento (risarcimento danni, riduzione del prezzo o risoluzione del contratto).*

\*\*\*

**Sommario:** 1. La norma; 2. La competenza legislativa in materia; 3. La prevalenza dell'obbligo di dotazione; 4. L'abrogato obbligo (statale) di allegazione; 5. I contratti compresi nel perimetro applicativo; 6. Tipologie contrattuali escluse; 7. Le locazioni; 8. Le tipologie di edifici; 9. L'Autodichiarazione del proprietario; 10. La classe "G" della Toscana; 11. L'Autodichiarazione della Valle d'Aosta; 12. Il ruolo del Notaio; 13. Il contenuto degli obblighi; 14. Nullità: sì o no?; 15. Applicabilità dell'art. 28 L.N; 16. Derogabilità o inderogabilità.

\*\*\*

## **1. La norma**

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 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), con entrata in vigore prevista, dal primo comma dell'art. 47, per "il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana" e quindi il 29 marzo 2011.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente *"Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee – Legge comunitaria 2009"* e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

Il decreto si occupa di certificazione energetica degli edifici all'art. 13, che è del seguente letterale tenore:

*"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.”.

Delle nuove disposizioni normative introdotte nel D.lgs. 192/2005 quella che maggiormente interessa l'attività notarile è contenuta nella prima parte del comma 2-ter dell'art. 6.

## **2. La competenza legislativa in materia**

Prima di commentare la disposizione occorre una breve premessa sulla ripartizione di competenze legislative dettata, sulle materie in argomento, dall'art. 117 della Costituzione, che dispone quanto segue:

*"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.*

*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 .*

*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.*

*Spetta alle Regioni la potestà legislativa in riferimento ad ogni materia non espressamente riservata alla legislazione dello Stato.*

*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.*

*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- ".*

La materia della "certificazione energetica degli edifici" (o del "rendimento energetico nell'edilizia") non è espressamente indicata nella Costituzione; 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" possa essere collocato.

Ci pare che si debbano prendere in considerazione due materie, entrambe richiamate al terzo comma dell'art. 117, 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 connessione di tali materie permette, senza particolari difficoltà interpretative, di collocare il "rendimento energetico nell'edilizia" nell'ambito della competenza legislativa regionale (c.d. materie di "legislazione concorrente"), nel rispetto dei principi fondamentali espressi dalla legislazione statale (art. 117 Cost. terzo comma).

Il quinto comma dell'art. 117 Cost., poi, attribuisce alle Regioni la potestà di dare attuazione ed esecuzione agli atti dell'Unione Europea nell'ambito delle materie di competenza regionale (e quindi la competenza di dare attuazione alla Direttiva n. 2002/91/CE sul "Rendimento energetico nell'edilizia" spetta alle Regioni) nel rispetto delle norme di procedura stabilite da legge dello Stato, che deve disciplinare le modalità di esercizio del potere sostitutivo in caso di inadempienza. Al riguardo è intervenuta 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*"), che 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.

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.*"), successivamente 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"), che all'art. 17 contiene la prescritta "clausola di cedevolezza", 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." -.*

Pertanto, dalla data di entrata in vigore delle leggi regionali e/o delle norme regolamentari regionali attuative 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 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".

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il rapporto tra normativa statale e normative regionali, in relazione all'attuazione della Direttiva 2002/91/CE, in estrema sintesi, si può risolvere come segue:

*- è di 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;*

*- è di competenza delle Regioni (nel rispetto dei principi fondamentali espressi dalla normativa statale e dalla Direttiva 2002/91/CE):*

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.

In ogni caso, restando fermo per il Notaio il dovere di rispettare la legge, dovranno essere rispettate, fino a che siano in vigore, anche quelle norme regionali che prescrivono obblighi per la redazione dei contratti, con ciò invadendo un campo riservato alla competenza esclusiva dello Stato.

### **3. La prevalenza dell'obbligo di dotazione**

Il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 detta una regola per il contenuto di contratti e pertanto rientra nella materia "ordinamento civile" 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. Si riferisce però ad una (o entra in connessione con una) fattispecie (l'obbligo di dotare un edificio di certificazione energetica), di competenza regionale, che è disciplinata:

- da norme regionali nei territori di quelle Regioni che hanno dato attuazione alla Direttiva 2002/91/CE;
- da altre norme dello stesso D.lgs. 192/2005 e da altre disposizioni statali di attuazione nei territori delle Regioni che non hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva.

Considerato che l'art. 13 del D.lgs. 28/2011 ha altresì modificato l'art. 1 del D.lgs. 192/2005, stabilendo espressamente che il D.lgs. n. 192/2005 disciplina i "criteri generali" per "il trasferimento delle relative informazioni (n.d.r. in ordine alla certificazione energetica degli edifici) in sede di compravendita e locazione", si può dedurre, abbastanza agevolmente, che il D.lgs. 192/2005 non è chiamato a disciplinare, in modo compiuto e definitivo, il trasferimento delle informazioni relative alla certificazione energetica in sede di compravendita e di locazione, ma lascia aperto uno spazio alla normazione di dettaglio che è dichiaratamente e principalmente devoluto alla competenza delle regioni e delle province autonome.

E' pertanto necessario regolare il rapporto fra il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (che disciplina il contenuto dei contratti), oltre che con le norme statali che disciplinano l'obbligo di dotazione della certificazione energetica, anche, e soprattutto, con le norme regionali, vigenti per territorio, che disciplinano la medesima materia, in modo che, comunque, su tutto il territorio

nazionale, vengano attuati il trasferimento delle informazioni “energetiche” e la consegna della documentazione in ordine alla certificazione energetica ad acquirenti e locatari.

La prima considerazione da prospettare, e dalla quale ci pare non si possa prescindere, è che si può essere obbligati a consegnare un documento solo quando si è obbligati a predisporlo; l’obbligo di fornire informazioni e di consegnare la documentazione in ordine alla certificazione energetica, di cui al comma 2-ter e che peraltro rinvia da tale disposizione in modo indiretto, può trovare applicazione solo quando è vigente l’obbligo di dotare l’edificio de quo di certificazione energetica. Se così non fosse, sarebbe sempre la norma statale a stabilire quando sussiste l’obbligo di dotazione della certificazione energetica, mentre tale competenza, abbiamo visto, non spetta allo Stato quando le Regioni hanno dato attuazione alla Direttiva 2002/91/CE.

Le norme che stabiliscono l’obbligo di dotazione devono pertanto avere prevalenza sul comma 2-ter, nel senso che quest’ultimo trova applicazione solo quando sia vigente l’obbligo di dotazione (quanto meno nella maggioranza dei casi; diremo in seguito di come si atteggiino in relazione al comma 2-ter l’“Autodichiarazione del proprietario” prevista dalle Linee Guida Nazionali, la quasi analoga “Dichiarazione” prevista dalla normativa della Valle d’Aosta e la norma toscana che, in assenza di A.C.E., stabilisce che l’edificio deve essere automaticamente considerato in classe G).

Alla luce di quanto detto, il significato da attribuire al comma 2-ter è 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”.*

La norma non detta una prescrizione assoluta e cioè che essa si debba applicare ad ogni contratto *“di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari”*, indipendentemente dall’assoggettamento o meno della fattispecie (per la tipologia contrattuale o per il tipo di edificio) all’obbligo di dotazione della certificazione energetica. Il comma 2-ter non regola in alcun modo l’obbligo di dotazione; stabilisce unicamente che si deve dare atto che sono stati adempiuti gli obblighi di informazione e consegna, che sono necessariamente “a valle” dell’obbligo di dotazione.

Conseguentemente:

- in riferimento agli edifici siti nei territori delle Regioni che non hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva 2002/91/CE: l’ambito applicativo del comma 2-ter è delineato dalle altre disposizioni del medesimo D.lgs. 192/2005 e dalle relative disposizioni statali di

attuazione (in primis le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici) che disciplinano l'obbligo di dotazione;

- in riferimento agli edifici siti nei territori di quelle Regioni che hanno invece dato attuazione alla Direttiva: l'ambito applicativo del comma 2-ter è delineato dalle singole norme regionali che disciplinano l'obbligo di dotazione, in quanto trova applicazione la "clausola di cedevolezza" di cui all'art. 17 del D.lgs. 192/2005 (e pertanto le norme statali in materia di dotazione non sono vigenti, in quanto "sostituite" dalle relative disposizioni regionali);
- peraltro il comma 2-ter, pur se contenuto all'interno del D.lgs. 192/2005, non è soggetto alla clausola di cedevolezza (in quanto trattasi di norma di diritto privato, che stabilisce una regola da osservare nella redazione dei contratti di compravendita e locazione) e pertanto è vigente in tutto il territorio nazionale.

In conclusione si può affermare quanto segue:

- in presenza di obbligo di dotazione della certificazione energetica sono presenti gli obblighi di informazione e consegna rivenienti indirettamente dal comma 2-ter;
- di conseguenza nei relativi contratti deve essere inserita l'apposita clausola prevista dal comma 2-ter;
- detti obblighi possono trovare, però, applicazione diversificata sul territorio nazionale in relazione alle diverse fattispecie di norme regionali e ciò con riferimento sia ad ipotesi di esclusione dall'obbligo di dotazione o ad ampliamenti dello stesso, sia a diverse modalità stabilite dalle singole norme regionali per rendere effettiva l'informazione "energetica" che acquirente e locatario devono ricevere.

#### **4. L'abrogato obbligo (statale) di allegazione**

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 delle norme che disponevano l'obbligo di allegazione dell'A.C.E. in caso di atto di trasferimento (e, in caso di locazione, l'obbligo di messa a disposizione del conduttore o di consegna allo stesso) 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.

Il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 sembra quindi diretto ad adeguare la normativa interna alla disposizione dell'art. 7 della Direttiva 2002/91/CE, anche se tale ricostruzione "storica" non è particolarmente significativa ai fini dell'interpretazione della norma.

Per la verità, il nostro ordinamento conteneva - 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"* e fra tali documenti deve intendersi probabilmente compresa anche la documentazione relativa alla certificazione energetica (e quindi l'A.C.E.). La disposizione codicistica è però certamente derogabile dalle parti, mentre la disposizione del comma 2-ter, come vedremo, ha carattere di inderogabilità.

Inoltre, il disposto dell'art. 15, ottavo comma, del D.lgs. 192/2005 stabilisce una sanzione amministrativa pecuniaria in caso di mancata consegna dell'A.C.E. e quindi determina un obbligo di consegna di tale documento, obbligo però ristretto solo ad alcune (quali richiamate dall'art. 15, settimo comma, del D.lgs. 192/2005) delle fattispecie soggette ad obbligo di dotazione.

## **5. I contratti compresi nel perimetro normativo**

Il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 prevede l'inserimento dell'apposita clausola nei soli contratti di compravendita e di locazione e non ad altre fattispecie - diverse da compravendita e locazione - che la normativa statale o singole normative regionali fanno rientrare nel perimetro applicativo delle disposizioni in materia di certificazione energetica.

Ci si deve porre quindi la domanda di quale sia l'interpretazione da dare a tale disposizione, avendo presente che il legislatore nel D.lgs. 192/2005 parla di "compravendita" o "vendita" per tre volte:

- nel comma 2-ter dell'art. 6 (*"Nei contratti di compravendita ... è inserita apposita clausola..."*);
- alla lettera "c" del comma 2 dell'art. 1 (così modificata dal medesimo art. 13 del D.lgs. 28/2011) dove, nell'individuare il campo operativo del D.lgs. (*"Il decreto disciplina ... "*), si enunciano espressamente *"i criteri generali ... per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione"*;
- al comma 2-quater dell'art. 6 (dove peraltro vengono utilizzati entrambi i termini di "trasferimento a titolo oneroso" e "vendita", in modo quindi abbastanza confuso) prescrive che *"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 risposte possibili sono tre:

- a) il comma 2-ter si applica alle sole ipotesi di compravendita (e permuta, alla quale si applicano in quanto compatibili le norme sulla compravendita) e locazione;
- b) il comma 2-ter si applica, oltre che a compravendita, permuta e locazione, anche a fattispecie analoghe alla compravendita, quali assegnazioni, cessioni di azienda, vendite di eredità, trasferimenti fra coniugi in sede di separazione personale o scioglimento degli effetti civili del matrimonio etc.; rimarrebbero escluse quindi alcune fattispecie di trasferimento a titolo oneroso, quali, principalmente, i decreti di trasferimento da parte dell'Autorità Giudiziaria ed i conferimenti societari (altre operazioni societarie, quali fusioni, scissioni e trasformazioni, sono escluse *ab origine* dagli obblighi in materia di certificazione energetica);
- c) il comma 2-ter si applica a tutte le ipotesi di trasferimento a titolo oneroso, che è la tipologia cui sia la norma statale (6, comma 1-bis, del D.lgs. 192/2005) sia la maggior parte delle norme regionali fanno riferimento ai fini del sorgere dell'obbligo di dotazione della certificazione energetica (solo le normative del Piemonte e della Liguria fanno riferimento alla compravendita).

La soluzione "a", che è sorretta dal dato letterale, non trova però alcun altro argomento a sostegno (se non quello, per la verità non particolarmente significativo, della - probabile - motivazione "storica" e cioè la necessità di adeguare la normativa interna allo stretto dato letterale dell'art. 7 della Direttiva, ove si parla esclusivamente di compravendita e locazione) ed è comunque in contrasto con la "*ratio legis*", perché porterebbe ad escludere alcune tipologie contrattuali (ad esempio l'assegnazione di immobili da società cooperativa) in ordine alle quali gli obblighi di informazione e consegna trovano, invece, ampia giustificazione.

La soluzione "b" sembra essere la più corretta sotto il profilo interpretativo del testo letterale del comma 2-ter, ma non sotto l'aspetto sistematico se confrontata con l'intero testo del D.lgs. 192/2005.

La soluzione "c" è preferibile, appunto, sotto il profilo sistematico (in ogni altra parte del D.lgs. 192/2005 - fatta eccezione per le tre ipotesi sopra indicate - si parla di "trasferimento a titolo oneroso"). Inoltre, l'utilizzo di entrambi i termini "trasferimento a titolo oneroso" e "vendita" nel comma 2 quater dell'art. 6 è indice che per il legislatore essi hanno sostanziale equivalenza e ciò è senz'altro argomento a sostegno della tesi "c". E' questa quindi la soluzione che si consiglia di seguire, anche considerando che quando l'edificio è soggetto ad obbligo di

dotazione, e quindi è dotato di A.C.E., la applicazione del comma 2-ter non costituisce certo un gravoso adempimento.

Per le Regioni ove è previsto l'obbligo di dotazione solo in caso di "compravendita" (Piemonte e Liguria), la soluzione deve essere la medesima che viene data a quali sono, in tali Regioni, le tipologie contrattuali soggette ad obbligo di dotazione.

Per quanto riguarda le locazioni, è opportuno fare presente quanto segue:

a) le disposizioni in materia di certificazione energetica trovano applicazione (oltre che in caso di contratto di locazione):

- in caso di autonomo contratto di sub-locazione;

- in caso di sub-locazione ai sensi dell'art. 36 Legge 392/1978;

- in caso di contratto di locazione finanziaria;

- in caso di cessione di azienda o di affitto di azienda contenente anche contratto di locazione dei locali in cui viene svolta l'attività aziendale, quando detti locali siano di proprietà del cedente o dell'affittante l'azienda;

b) le disposizioni in materia di certificazione energetica non trovano invece applicazione:

- in caso di autonoma cessione di contratto di locazione;

- in caso di cessione di contratto di locazione ai sensi dell' art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392;

- in caso di cessione di contratto di locazione finanziaria.

A norma dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (*"Sublocazione e cessione del contratto di locazione: Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante ..."*) in caso di cessione o affitto di azienda, il "subentro" nel contratto di locazione dipende da autonoma volontà negoziale di sub-locare l'immobile ovvero di cedere il contratto di locazione, con la conseguenza che:

– in caso di sub-locazione si avrà un contratto (sia pure derivato) fra cedente/affittante e cessionario/affittuario avente ad oggetto la locazione dell'immobile "aziendale" e, come tale, soggetto alle prescrizioni in materia di certificazione energetica;

– in caso di cessione si avrà un contratto avente per oggetto la cessione del contratto di locazione e quindi non soggetto alle prescrizioni in materia energetica.

Le considerazioni sopra riportate vanno coordinate con le norme della Lombardia e del Friuli (per questa quando saranno in vigore), che prevedono espressamente il contratto di affitto di azienda come fattispecie che determina il sorgere dell'obbligo di dotazione.

## 6. Tipologie contrattuali escluse

Si potrebbe sostenere che una norma regionale che escluda dalle ipotesi di obbligatoria dotazione di A.C.E. un certo tipo di compravendita (si pensi alle ipotesi di vendita al comproprietario previste dalla normativa della Lombardia e dell'Emilia Romagna) rimane in ambito di competenza regionale - e quindi è dotata di piena efficacia - solo quando si tratta di valutare il solo obbligo di dotazione, ma non quando diventa rilevante per derogare a norma statale in materia di diritto privato (il comma 2-ter); la norma regionale verrebbe ad invadere un campo (quello dei contratti) che è di competenza esclusiva statale. Così argomentando, si potrebbe dedurre che le norme regionali, che escludono alcune tipologie di compravendita dall'ambito applicativo della certificazione energetica, non possono costituire ipotesi di esclusione dell'applicabilità del comma 2-ter.

Ed è - invece - proprio in ipotesi di tal fatta, che il principio precedentemente esposto ("vi possono essere obblighi di informazione e consegna solo quando esiste obbligo di dotazione") trova piena attuazione, quando cioè norme regionali escludono dall'ambito applicativo dell'obbligo di dotazione alcune tipologie contrattuali.

Alla obiezione di alcuni, che ci si potrebbe trovare in presenza di esclusioni operate dalla normativa regionale in maniera "irragionevole" (e quindi "incoerente" con i principi comunitari e statali in materia di certificazione energetica), si deve rispondere, come già detto, che una norma regionale, anche se "irragionevole" o "incoerente", è in vigore e deve essere rispettata e la sua "irragionevolezza" od "incoerenza" va risolta secondo gli ordinari strumenti predisposti in via generale dall'ordinamento, e pertanto declaratoria di illegittimità costituzionale, ove si tratti di norme di rango legislativo, annullamento in sede giurisdizionale o disapplicazione da parte del giudice civile, ove si tratti di norme di grado inferiore.

Si può quindi confermare che, trovando il comma 2-ter applicazione solo allorché è vigente l'obbligo di dotazione, tale disposizione non si applica a quelle ipotesi di compravendita che alcune normative regionali escludono dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica.

Naturalmente tale considerazione vale anche nel caso contrario, nel senso che il comma 2-ter troverà applicazione quando una norma regionale assoggetta all'obbligo di dotazione una fattispecie che secondo la normativa statale è esclusa da tale obbligo. Si pensi all'ipotesi della normativa della Regione Toscana, che esclude dall'obbligo di dotazione i fabbricati isolati di superficie inferiore a 25 mq., mentre il D.lgs. 192/2005 esclude l'obbligo quando detti edifici hanno superficie inferiore a 50 mq..

## 7. Le locazioni

Il comma 2-ter non prevede che gli obblighi di consegna e informazione debbano essere attuati in occasione di ogni contratto di locazione, ma solo allorquando oggetto della locazione sia un edificio già dotato *“di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater”*.

La norma deve essere interpretata nel senso che l’obbligo di fornire informazioni e di consegna esiste non solo allorquando l’edificio sia già dotato di A.C.E., ma anche quando ne *“avrebbe dovuto essere dotato”*. Diversamente, la violazione dell’obbligo di dotazione in occasione di compravendita o di nuova costruzione legittimerebbe - e non pare proprio che così possa essere - la *“non consegna”* in caso di successiva locazione.

La limitazione dell’obbligo alle sole ipotesi di *“edificio già dotato di A.C.E.”* è in contrasto con il precetto contenuto nella Direttiva 2002/91/CE (che non pone tale limitazione) e quindi non dà ad essa puntuale applicazione

La disposizione è, comunque, perfettamente in sintonia con quanto già previsto nel D.lgs. 192/2005 con il comma 4 dell’art. 6 (comma poi abrogato dal D.L. 112/2008), che stabiliva che *“nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all’originale in suo possesso”*.

Si può notare che, a seguito del detto D.L. 112/2008, non esisteva più una disposizione statale che stabilisse alcun obbligo in ordine alla certificazione energetica in materia di locazioni. Prima dell’entrata in vigore del comma 2-ter, nei territori delle Regioni che non hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva 2002/91/CE (per i territori siti nelle altre Regioni si deve avere riguardo, ovviamente, alla relativa normativa regionale), i contratti di locazione erano completamente esclusi dall’ambito applicativo delle norme in materia di certificazione energetica.

Ora, nei territori soggetti alla normativa statale, in caso di locazione, il locatore è tenuto a fornire informazioni e consegnare la documentazione in ordine alla certificazione energetica, quando l’edificio debba essere dotato di A.C.E. in quanto:

- sia di nuova costruzione, intendendosi per tale l’edificio costruito o ristrutturato come stabilito all’art. 3, comma 2, lettera *“a”* del D.lgs. 192/2005 in forza di permesso di costruire richiesto dal 9 ottobre 2005 in avanti (comma 1);
- sia stato oggetto di precedente atto di trasferimento a titolo oneroso (comma 1-bis);

- abbia avuto accesso a incentivi e agevolazioni fiscali finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche (comma 1-ter);
- sia interessato da contratto, nuovo o rinnovato, relativo alla gestione dell'impianto termico o di climatizzazione se di proprietà pubblica ovvero anche se di proprietà privata, ma in tal caso solo qualora figuri come committente un soggetto pubblico (comma 1-quater).

Il legislatore del D.lgs. 28/2011, nel prevedere che gli obblighi in materia di locazione debbono intendersi vigenti solo quando l'edificio sia già dotato di A.C.E., ha evidentemente fatto riferimento alle relative disposizioni statali. Ciò non significa che anche per gli edifici siti nei territori delle Regioni che hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva 2002/91/CE il riferimento debba sempre essere operato ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005. La preesistenza dell'obbligo di dotazione deve essere valutata, per gli edifici situati in detti territori, con riferimento alle rispettive norme regionali. La disposizione va quindi letta *“nel caso di locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater per gli edifici siti nei territori di quelle Regioni e Province autonome che non hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva 2002/91/CE ed in base alle rispettive norme regionali o provinciali per gli edifici che si trovano nei territori delle Regioni e delle Province autonome che, invece, hanno dato autonoma attuazione alla Direttiva, detto attestato è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso”*.

Pertanto in presenza di norme regionali, si pensi all'Emilia-Romagna, alla Lombardia, al Piemonte, alla Toscana, alla Liguria etc., che stabiliscono che, in occasione di ogni contratto di locazione, l'immobile deve sempre essere dotato di Attestato di certificazione energetica, il comma 2-ter va letto senza la condizione *“se già dotati”*.

Il comma 2-ter ha portata innovativa in relazione all'obbligo di dotazione in caso di locazione, oltre che nei territori delle Regioni che non hanno dato attuazione alla Direttiva, nella Regione della Valle d'Aosta dove, dopo la L.R. 2 marzo 2010 n. 8, non esiste (esisteva) obbligo di dotazione in caso di locazione. La mancata previsione della certificazione energetica in ogni caso di locazione, da parte della normativa della Valle d'Aosta, costituisce infatti una mancata attuazione (parziale, ma sempre mancata) della Direttiva e pertanto nella materia della locazione trova piena attuazione la normativa statale, anche in ordine all'obbligo di dotazione. Pertanto, se l'edificio è già dotato (o deve essere dotato) di A.C.E. (in forza della normativa regionale) al locatario devono essere fornite le informazioni e deve essere consegnata la documentazione in ordine alla certificazione energetica.

## 8. Le tipologie di edificio

Abbiamo detto che la locuzione contenuta nel comma 2-ter “edifici o di singole unità immobiliari” va letta nel senso che deve trattarsi di edificio o di singola unità immobiliare che siano soggetti all’obbligo di dotazione della certificazione energetica secondo le rispettive norme, regionali o statali, vigenti per territorio.

Nessun problema sussiste ovviamente per quanto riguarda le esclusioni portate dallo stesso D.lgs. 192/2005, ma ugualmente nessun problema deve sussistere per quanto riguarda esclusioni portate dalle norme statali regolamentari di attuazione. Ci riferiamo ovviamente al D.M. 26 giugno 2009 e, in particolare, all’art. 2 dell’Allegato “A” (“Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”) secondo il cui disposto non rientrano fra le categorie di edifici soggette alle disposizioni in materia di certificazione energetica box, cantine, autorimesse, depositi etc.. Ci si potrebbe domandare se tali esclusioni vigono anche in relazione agli obblighi portati dal comma 2-ter in quanto trattasi di norma di rango superiore.

La risposta da dare è senz’altro affermativa per più di una ragione, la prima delle quali è portata dal principio che già più volte abbiamo affermato e cioè che vi può essere applicazione del comma 2-ter solo se esiste obbligo di dotazione. Inoltre, si può rilevare che le esclusioni di cui l’art. 2 delle Linee Guida Nazionali non sono operate direttamente da tale disposizione, che è meramente ricognitiva (infatti usa il verbo “sottolinea”) di un principio già presente nella legislazione statale (e peraltro pienamente condiviso dalla Direttiva 2002/91/CE). Il principio è quello che si ritrae:

- dalla definizione di “prestazione energetica” data dall’art. 2, comma 1, lettera “c”, del D.lgs. 192/2005 (*“la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell’edificio”*);
- dalla definizione di “attestato di certificazione energetica” data dall’art. 2, comma 1, lettera “d”, del D.lgs. (*“il documento .... attestante la prestazione energetica”*).

Un edificio, il cui “uso normale secondo la sua destinazione tipologica” non prevede l’impiego di energia (locali adibiti al ricovero di cose, automezzi e merci, senza permanenza stabile di persone), non deve essere valutato ai fini del suo rendimento energetico, in quanto il suo utilizzo “normale” non richiede consumo di energia, nè termica, nè illuminante; l’impiego è solo sporadico ed eventuale, non dipendente dall’uso “standard” dell’edificio. Non essendoci consumo di energia, non occorre determinare la prestazione energetica dell’edificio (cioè la quantità annua di energia consumata o consumabile) e quindi non occorre che sia dotato di Attestato di

Certificazione Energetica.

Ugualmente preminenti saranno esclusioni od ampliamenti operati da norme regionali con riguardo alle tipologie di edifici che sono soggette ad obbligo di dotazione. La valutazione, che la norma regionale dà alla idoneità di un edificio a generare obbligo di dotazione, agisce nell'ambito di competenza legislativa regionale e pertanto le "esclusioni regionali" in materia di tipologia degli edifici non possano essere oggetto di sindacato da parte dello Stato.

Le tipologie di edificio che per norma statale o regionale sono escluse dall'obbligo di dotazione sono pertanto fuori dal perimetro applicativo del comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005.

### **9. 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 m<sup>2</sup> 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 può domandare se tale disposizione continui ad essere in vigore e come vada coordinata con il comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005.

Si potrebbe sostenere che l'"Autodichiarazione del proprietario", dopo il comma 2-ter, non sia più applicabile sulla base delle seguenti considerazioni:

- l'art. 9 dell'Allegato A al D.M. è norma di rango minore rispetto a quella in commento (decreto ministeriale da un lato e atto equiparato alla legge dall'altro);
- il comma 2-ter prevede l'obbligo della consegna della "documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici" e quindi dell'Attestato di Certificazione Energetica, che non può certo essere sostituito dalla "Autodichiarazione del proprietario" (che non provenendo da soggetto indipendente e qualificato di "certificazione" non ha nulla), anche per la mancanza dei suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica.

Riteniamo, invece, si debba dare alla domanda risposta affermativa, in quanto:



- se manca obbligo di dotazione il comma 2-ter non può trovare applicazione;
- il comma 2-ter non ha abrogato l'art. 9 delle Linee Guida, in quanto trattasi di disposizioni operanti in settori intersecanti, ma diversi (la legge statale in materia di obblighi connessi alla stipulazione di un contratto e il decreto ministeriale in materia di obbligo di dotazione o, meglio, di "non dotazione");
- l'art. 13-bis della legge 23 agosto 1988 n. 400 (introdotto dalla legge 18 giugno 2009 n. 69) 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"*, anche se trattandosi di norme di rango diverso la disposizione del detto art. 13-bis potrebbe non essere applicabile all'ipotesi in esame;
- a ben vedere il comma 2-ter può comunque trovare applicazione, sia pure con alcuni correttivi, anche in caso di "Autodichiarazione del proprietario" in quanto:
  - a) la "documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici" che deve essere consegnata all'acquirente e al conduttore può essere la stessa "Autodichiarazione del proprietario", con la precisazione che si potrà considerare "consegnata" anche l'"Autodichiarazione" che sia contenuta nello stesso atto, come il più delle volte accade;
  - b) l'obbligo di informazione previsto dal comma 2-ter trova già esplicitazione nelle previsioni dell'art. 9 delle Linee Guida (*"mantenendo la garanzia di una corretta informazione dell'acquirente"*).

La procedura dell'"Autodichiarazione del proprietario" è quindi ancora in vigore e la documentazione da consegnare all'acquirente sarà la stessa "Autodichiarazione" e la consegna si intenderà ugualmente eseguita anche in caso di "Autodichiarazione" contenuta in atto.

## **10. La classe "G" della Toscana**

La normativa vigente in Toscana in materia di certificazione energetica (L.R. 24 novembre 2005 n. 39 modificata con L.R. 23 novembre 2009 n. 71) stabilisce che la mancata dotazione della certificazione energetica, in vigenza del relativo obbligo, determina automaticamente l'inquadramento dell'edificio in classe energetica "G".

Occorre coordinare tale disposizione con il comma 2-ter. Ci si deve domandare cioè se tale disposizione costituisce una ipotesi di mancanza di obbligo di dotazione, che conseguentemente determina l'inapplicabilità del comma 2-ter.

Ci pare che la questione non debba però porsi su tale piano. La mancata dotazione della certificazione energetica con automatico inquadramento in classe "G" non è una ipotesi di esonero dall'obbligo di dotazione, ma è, come è stato acutamente osservato, dotazione essa stessa. Il comma 2-ter trova quindi applicazione, ma tale applicazione deve essere coordinata con la specificità della fattispecie in esame.

L'acquirente non dovrà pertanto dare atto di aver ricevuto la documentazione (che non esiste), ma solo le informazioni in ordine alla certificazione energetica. In tal senso il comma 2-ter innova sulla "norma toscana" imponendo un obbligo di informazione a carico del venditore (analogo a quello previsto in caso di "Autodichiarazione del proprietario").

### **11. La Dichiarazione della Valle d'Aosta**

La normativa vigente in Valle d'Aosta contiene una disposizione sostanzialmente analoga a quella dell'"Autodichiarazione del proprietario" di cui all'art. 9 delle Linee Guida Nazionali.

Infatti i commi 9, 10 e 11 dell'art 7 della L.R. 21 aprile 2008, n. 21, come introdotti dalla L.R. 2 marzo 2010 n. 8, consentono che in luogo della messa a disposizione dell'acquirente dell'Attestato di Certificazione Energetica in caso di trasferimento a titolo oneroso, il proprietario può rilasciare all'acquirente una "Dichiarazione" attestante la scadente qualità energetica dell'edificio, gli elevati costi per la gestione energetica dello stesso e l'appartenenza dell'edificio alla classe energetica più bassa.

Valgono pertanto le medesime considerazioni già formulate per l'"Autodichiarazione del proprietario" e per la Classe G della Toscana, con l'avvertenza che, in Valle d'Aosta il documento da consegnare all'acquirente (la L.R. parla di "dichiarazione da rilasciare all'acquirente") sarà la stessa "Dichiarazione" (come per l'ipotesi di cui all'art. 9 delle linee Guida Nazionali). Ci pare che l'obbligo di fornire informazioni sia già previsto dal contenuto della "Dichiarazione", con il ricevimento della quale (anche se riportata in atto) l'acquirente potrà dare atto di avere ricevuto "le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici".

### **12. Il ruolo del Notaio**

Fermo restando che l'adempimento dell'obbligo imposto dal comma 2-ter si raggiunge riportando in atto la menzione che "l'acquirente o il locatario dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici", lo scopo che la norma si prefigge è che in occasione di ogni compravendita ("trasferimento a titolo oneroso", per quanto sopra detto) e locazione l'acquirente e il conduttore ricevano adeguate

informazioni sul rendimento energetico dell'edificio, siano messi a conoscenza della classe energetica di appartenenza, ricevano in consegna l'A.C.E. e siano così forniti dei dati necessari per valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio e ricevano i suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della prestazione energetica.

Il Notaio deve accingersi a dare applicazione alla norma senza dimenticare tale ottica e quindi, per quanto di sua competenza, si dovrà adoperare per una applicazione sostanziale (e non solo formale) della norma. Sarà pertanto opportuno che il Notaio ponga in essere le cautele che riterrà necessarie per rendere effettiva e consapevole l'informazione che ogni acquirente deve ricevere in ordine al rendimento energetico dell'edificio che va ad acquistare e ciò non solo con menzioni in atto, ma anche con i consigli e le informazioni che, di volta in volta, la sensibilità del Notaio riterrà opportuni; probabilmente potrà essere sufficiente invitare ad una lettura "informata" (e guidata) dell'A.C.E.,

A partire dall'1 gennaio 2012, in caso di contratto preliminare di vendita di edificio che è stato oggetto di annunci commerciali, sarà buona regola far sì che l'A.C.E. sia consegnato all'acquirente, quanto meno in copia, già al momento della sottoscrizione del preliminare stesso; infatti il comma 2-quater dell'art. 6, di cui si dirà in seguito, prevede che 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 devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

Per concludere:

- dal punto di vista formale il Notaio nulla dovrà fare se non inserire negli atti la clausola richiesta dal comma 2-ter;
- dal punto di vista sostanziale il Notaio, invece e quanto meno, dovrà informare l'acquirente dei diritti che la legge gli attribuisce e cioè il diritto ad avere una corretta e consapevole informazione sul rendimento energetico dell'edificio che va ad acquistare;
- sarà in ogni caso opportuno che, ove l'A.C.E. non sia allegato all'atto, vengano riportati in atto i dati necessari per individuare il documento (nominativo del tecnico che l'ha redatto, data del rilascio, eventuale numero identificativo etc.).

### **13. Il contenuto degli obblighi**

La norma è confezionata in modo abbastanza “grezzo”, in quanto non indica il soggetto obbligato (che peraltro non può che essere il venditore/locatore), non stabilisce il contenuto preciso dell’obbligo di informazione e dà gli obblighi come già preesistenti nell’ordinamento.

L’oggetto dell’obbligo di consegna è “la documentazione in ordine alla certificazione energetica” che non può che essere l’Attestato di Certificazione Energetica, salva l’ipotesi dell’“Autodichiarazione del proprietario” prevista dalle Linee Guida Nazionali e dell’analoga “Dichiarazione” prevista in Valle d’Aosta e salvi i diversi documenti che alcune normative regionali prevedono in sostituzione della certificazione energetica. L’obbligo di consegna sarà comunque assolto anche con l’allegazione dell’A.C.E. all’atto, senza necessità che ne venga materialmente consegnata all’acquirente una copia. Pertanto, in ordine all’obbligo di consegna, il comma 2-ter:

- ha portata innovativa relativamente alla normativa statale (che non prevede espressamente obbligo di consegna, se non per quanto in precedenza detto) ed a quelle normative regionali che non prevedono né obbligo di consegna, né obbligo di allegazione;
- non ha invece portata innovativa relativamente a quelle normative regionali che già prevedono obbligo di consegna od obbligo analogo o sostitutivo (allegazione).

La dichiarazione dell’acquirente di avere ricevuto la documentazione in ordine alla certificazione energetica si riferirà quindi (e sarà opportuno che di ciò si faccia menzione in atto):

- il più delle volte all’Attestato di Certificazione Energetica;
- al diverso documento che alcune normative regionali prevedono come sostitutivo dell’A.C.E.;
- alla “Autodichiarazione del proprietario” nell’ipotesi prevista dall’art. 9 delle Linee Guida Nazionali;
- alla “Dichiarazione” prevista dalla normativa della Valle d’Aosta nell’ipotesi di cui abbiamo detto al Capitolo 11.

Nell’ipotesi di cui abbiamo detto al Capitolo 10 (automatico classamento in Classe G, per la Toscana), l’acquirente non potrà dare atto di avere ricevuto documentazione, in quanto non è previsto alcun documento “in ordine alla certificazione energetica”; la dichiarazione prevista dal comma 2-ter dovrà riguardare solo le “informazioni energetiche”.

L’obbligo indiscriminato di fornire informazioni a carico di un soggetto (venditore o locatore) che non sia un professionista abilitato e indipendente non sembra sorretto da alcuna logica sistematica e pertanto va coordinato con l’intera normativa, anche comunitaria.

Certamente lo scopo della normativa in materia di certificazione energetica è che ad acquirente è locatario vengano fornite le informazioni “energetiche” dell’edificio; ricordiamo infatti:

- l’art. 7 della Direttiva 2002/91/CE che stabilisce che *“l’obiettivo degli attestati di certificazione è limitato alla fornitura di informazioni”*;
- l’art. 12 della Direttiva 2002/91/CE che impone *“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”*;
- l’art. 1 comma 2, lettera “g”, e comma 3, lettera “d”, del D.lgs. 192/2005 ove si legge: *“la promozione dell’uso razionale dell’energia... anche attraverso l’informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali”*;
- l’art. 6, comma 6, del D.lgs. 192/2005 che stabilisce 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”*.

L’informazione è affidata principalmente all’Attestato di Certificazione Energetica che deve essere redatto da esperti qualificati e indipendenti; al riguardo si ricordano:

- l’art. 10 della Direttiva 2002/91/CE che prevede che *“Gli Stati membri si assicurano che la certificazione degli edifici e l’elaborazione delle raccomandazioni che la corredano ... vengano effettuate in maniera indipendente da esperti qualificati e/o riconosciuti, qualora operino come imprenditori individuali o impiegati di enti pubblici o di organismi privati”*;
- l’art. 1, comma 2, lettera “e” del D.lgs. 192/2005 che stabilisce che devono essere previsti *“i criteri per garantire la qualificazione e l’indipendenza degli esperti incaricati della certificazione energetica”*;
- l’art. 4, comma 1, lettera “c”, del D.lgs. 192/2005 che parla dei *“requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l’indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici”*.

La dichiarazione dell’acquirente di avere ricevuto le informazioni in ordine alla certificazione energetica avrà per oggetto:

- il più delle volte le informazioni ricavate dall’Attestato di Certificazione Energetica o dal diverso documento che alcune normative regionali prevedono come sostitutivo dell’A.C.E.;
- le informazioni ricevute dall’alienante nell’ipotesi di “Autodichiarazione del proprietario” prevista dall’art. 9 delle Linee Guida Nazionali;

- le informazioni contenute nella “Dichiarazione” prevista dalla normativa della Valle d’Aosta nell’ipotesi di cui abbiamo detto al Capitolo 11;
- le informazioni ricevute dall’alienante nell’ipotesi di cui abbiamo detto al Capitolo 10 (automatico classamento in Classe G, per la Toscana);
- dall’1 gennaio 2012 anche l’indice di prestazione energetica riportato negli eventuali annunci commerciali di vendita dell’edificio.

In merito a tale ultimo argomento, si fa infatti presente che il comma 2-quater dell’art. 6 del D.lgs. 192/2005, anch’esso introdotto dall’art. 13 del D.lgs. n. 28/2011, prescrive che *“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”*. Nel caso in cui la vendita non sia stata preceduta da annunci commerciali, l’indice di prestazione energetica verrà conosciuto dall’acquirente al momento della consegna dell’A.C.E..

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 *“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”*.

In ogni caso non si può dimenticare che una delle finalità del D.lgs. 192/2005 è “il trasferimento delle informazioni “energetiche” in sede di compravendita e locazione”, di cui il D.lgs. contiene i “criteri generali” (art. 1, comma 2, lettera “c”). E’ quindi chiara volontà del legislatore che in sede di trasferimento a titolo oneroso e locazione debba già essere avvenuto il “trasferimento delle informazioni in ordine alla certificazione energetica all’acquirente e al locatario”.

#### **14. Nullità: sì o no?**

Occorre ora domandarsi quale sia la sorte di un contratto di compravendita o di locazione

che non contenga la menzione richiesta.

Dopo aver fatto presente che il legislatore non ha previsto sanzione espressa in caso di violazione della norma, ci si deve domandare se la mancanza dell'apposita clausola possa determinare la "nullità virtuale" di cui al primo comma dell'art. 1418 C.C. (*"Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative"*). E' stato osservato da importante dottrina che, comunque, si tratterebbe di sanzione certamente "eccessiva", sia considerando la formulazione della norma sia la funzione che essa intende assolvere. 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 I comma dell'art. 1418 per effetto del disposto del comma 2-ter dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 in caso di mancato inserimento della "apposita clausola".

Ricordiamo che 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.

Ad una prima analisi, la norma parrebbe essere, invero, una norma in ordine alla struttura ed al regolamento contrattuale (l'inserimento della apposita clausola), ma, individuato il contenuto sottostante e sostanziale, pare evidente come l'obbligo si riferisca ad un comportamento (cioè all'obbligo di informazione e consegna), la cui violazione non si può riflettere sulla validità e sull'efficacia del contratto.

In maniera analoga si deve ragionare in ordine all'obbligo di dotazione ed agli obblighi di consegna e informazione sottostanti al comma 2-ter: la loro violazione in caso di trasferimento a titolo oneroso non può comportare nullità del relativo contratto. Si tratta di obblighi che riguardano un comportamento (la dotazione della certificazione energetica a carico del

venditore/locatore, la consegna della stessa e il trasferimento delle relative informazioni) e non la struttura negoziale; pertanto la mancata dotazione sarà fonte di responsabilità a carico del venditore/locatore inadempiente e non si rifletterà sulla validità ed efficacia del negozio. Ricordiamo inoltre che alcune disposizioni regionali (vedi Lombardia, Piemonte, Liguria) stabiliscono delle sanzioni pecuniarie in caso di mancata dotazione e tale previsione è probabilmente di per sé già sufficiente ad escludere la nullità virtuale (il primo comma dell'art. 1418, infatti, finisce con l'inciso *“salvo che la legge disponga diversamente”*).

Un altro argomento aiuta a confermare la tesi che qui si sostiene: il legislatore, allorché aveva previsto la nullità per mancata allegazione, aveva espressamente stabilito che si dovesse trattare 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.

Il legislatore, che prima aveva stabilito che la mancata allegazione dell'A.C.E. determinasse sì nullità, ma che tale effetto non poteva tradursi in un ulteriore danno per l'acquirente e quindi aveva previsto la “nullità relativa”, e che poi ha ritenuto di abolire tale sanzione, avrebbe ora posto in essere un meccanismo tale per cui la mancata dotazione o 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?

Ciò non pare ammissibile e costituisce ulteriore argomento per sostenere che la violazione degli obblighi di dotazione, consegna e informazione e conseguentemente la mancanza della attestazione da parte dell'acquirente che tali obblighi sono stati adempiuti non possono produrre nullità del contratto, rimanendo in facoltà dell'acquirente avvalersi dei rimedi perequativi forniti dall'ordinamento (risarcimento danni, riduzione del prezzo etc.), mantenendo fermi gli effetti positivi della conclusione del contratto.

La mancanza della “apposita clausola”, sia che dipenda dalla mancanza dell'assolvimento degli obblighi sottostanti, sia che sia frutto di mera omissione, non può quindi produrre nullità virtuale ex art. 1418, primo comma C.C..

### **15. Applicabilità dell'art. 28 L.N.**

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 comma 2-ter (né, certamente e vieppiù, “manifestamente contrario al buon costume o all’ordine pubblico”). Tale considerazione potrebbe già essere sufficiente per escludere, nell’ipotesi considerata, l’applicabilità dell’art. 28, I comma, n. 1), l. not..

La Cassazione, dopo ampissimo dibattito giurisprudenziale, ha tradotto l’avverbio “espressamente” in “inequivocamente” intendendo con ciò che il divieto posto al notaio è di ricevere atti che la legge proibisce espressamente (“è vietato ...”) o, quando la proibizione non sia espressa, che siano ritenuti proibiti “inequivocamente” e cioè sulla base di interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali consolidate; il disposto dell’art. 28 l. not. non trova quindi applicazione in caso di interpretazioni incerte e non pienamente condivise.

La dottrina e la giurisprudenza maggioritaria hanno oramai chiarito che, per atto proibito ex art. 28 l. not., debba intendersi solo l’atto nullo.

L’atto portante violazione del comma 2-ter, cioè privo dell’apposita clausola:

- non produce nullità per quanto detto al precedente capitolo;
- non è espressamente nè inequivocamente proibito dalla legge;

e pertanto il Notaio che lo riceva non incorrerà nel divieto di cui all’art. 28, I comma, n. 1, l. not., salva comunque l’eventuale responsabilità disciplinare ai sensi dell’art. 135 L.N. (che prevede l’applicazione di pene disciplinari ai Notai *“che mancano ai propri doveri”*).

La dottrina ha ulteriormente approfondito l’analisi per valutare se vi sia completa identità fra nullità ex primo comma art. 1418 C.C. e nullità rilevante ai fini dell’art. 28, I comma, n. 1, l. not.

Ricordiamo come Giovanni Casu (*“Funzione notarile e controllo di legalità”* Rivista del Notariato, 1998, n. 4) sottolinei che il “Notaio latino” è investito di un compito di consulenza che può spingerlo a consigliare alle parti, in vista del raggiungimento dell’interesse che intendono perseguire, di addivenire ugualmente alla stipulazione di un atto, anche se affetto da vizi, purchè siano dalla legge qualificati di non particolare gravità in quanto relativi a diritti disponibili.

Una prima opinione dottrinale (in particolare Tondo *“Responsabilità notarile nel controllo di legittimità degli atti”* Milano, 1998) sostiene che il disposto dell’art. 28 L.N. (I comma, n. 1) si riferisce alla categoria degli atti illeciti, cioè ai negozi a causa illecita (art. 1343 c. c.: «La causa è illecita quando è contraria a norme imperative, all’ordine pubblico o al buon costume»); l’art. 28 l. not. si collegherebbe quindi all’art. 1343 c.c. piuttosto che all’art. 1418 c.c. Tale orientamento dottrinale è però contraddetto dalla Corte di Cassazione (S.U. sentenza 11 novembre 1997, n.

11128), la quale ha stabilito chiaramente che la violazione dell'art. 1418, I comma, c.c. è sufficiente ad integrare la fattispecie di cui al n. 1) del I comma dell'art. 28 l. not.

Una seconda opinione (Angeloni: "Responsabilità del notaio e clausole abusive" Giuffrè, 1999) ritiene che l'art. 28 l. not. debba applicarsi alle sole ipotesi in cui il notaio abbia violato norme che stabiliscono, in modo espresso, la nullità in caso di mancata osservanza del precetto normativo. Anche tale orientamento è contraddetto dalla Cassazione con la medesima citata sentenza n. 11128/97.

Un'ulteriore tendenza dottrinale tende a distinguere fra nullità sostanziale e nullità formale, ritenendo quest'ultima non sia idonea a rappresentare la fattispecie di cui all'art. 28 l. not. Su tale argomento si rinviene il primo scostamento della Corte di Cassazione rispetto al precedente orientamento: infatti la Corte (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"), stabilisce, per un caso di mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica, che l'ambito di applicazione dell'art. 28 l. not. deve ritenersi circoscritto ai soli atti viziati da nullità assoluta e non agli atti inefficaci, meramente annullabili o inficiati da nullità relativa. Ricordiamo che una successiva pronuncia (Sezione III sentenza n. 24867 del 9 dicembre 2010) 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.

Trattandosi di argomento oggetto di bibliografia sterminata e di amplissimo dibattito giurisprudenziale, le osservazioni sopra riportate non vogliono che essere un breve spunto.

## **16. Derogabilità o inderogabilità**

La più frequente delle domande che molti si pongono sull'argomento e, particolarmente, dopo l'introduzione del comma 2-ter, è in ordine alla derogabilità o inderogabilità delle relative disposizioni.

L'obbligo di dotazione è derogabile? Il comma 2-ter è derogabile? L'obbligo di fornire informazioni e di consegna è derogabile?

Si può osservare, preliminarmente, che l'inderogabilità di una norma 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.

In ordine all'obbligo di dotare l'edificio di certificazione energetica, si può affermare che le norme che disciplinano tale obbligo abbiano carattere inderogabile per le seguenti considerazioni:

a) la funzione che le norme mirano ad assolvere è di interesse pubblico (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);

b) la formulazione della norma non pare consentire diversa interpretazione; la legge statale (art. 6 del D.lgs. 192/2005) infatti 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"*.

In maniera analoga si esprimono le norme regionali; anzi la maggioranza di esse usa locuzioni che contengono la parola "obbligatorio" e che quindi hanno una formulazione ancor maggiormente indice di inderogabilità.

In relazione al comma 2-ter le domande da porsi sono due:

- è inderogabile l'obbligo di inserire l'"apposita clausola"?
- sono inderogabili gli obblighi di informazione e consegna sottostanti?

In ordine alla prima domanda (si può derogare dall'inserire l'apposita clausola?) la risposta è agevole: il contenuto letterale del comma 2-ter (*"... è inserita apposita clausola ..."*) non lascia margine alla derogabilità: se informazione e consegna sono avvenuti la clausola "deve" essere inserita. Peraltro non si vede il motivo per non inserirla quando gli obblighi cui la menzione fa riferimento sono stati adempiuti.

La risposta alla seconda domanda (sono derogabili gli obblighi di informazione e consegna?) va data con riguardo:

- alla formulazione del comma 2, lettera "c", dell'art. 1 del D.lgs. 192/2005 ove si legge espressamente che il decreto disciplina *"i criteri generali ... per il trasferimento delle relative (n.d.r.: in ordine alla certificazione energetica) informazioni in sede di compravendita e locazione"*, formulazione che non lascia spazio alla possibilità che le informazioni non vengano trasferite;
- ai principi generali della normativa comunitaria e statale dai quali si evince chiaramente che obiettivo principale delle disposizioni in materia di certificazione energetica è quello di

informare l'acquirente e il locatario sul rendimento energetico dell'edificio che vanno, rispettivamente, ad acquistare o ricevere in locazione;

- alla funzione che la consegna della certificazione energetica mira ad assolvere, funzione che si connette ai principi generali di cui sopra si è detto; si tratta di funzione caratterizzata, quindi, da interesse pubblico. Si ricordi, al riguardo, l'art. 6, comma 6, del D.lgs. 192/2005 che stabilisce che l'A.C.E. deve contenere i dati necessari per consentire *“ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio”*.

E' di tutta evidenza, quindi, che gli obblighi di informazione e consegna non possono essere derogati.

La novità portata dal comma 2-ter è che ora non è più possibile dilazionare l'adempimento dell'obbligo di dotazione, come a volte in precedenza avveniva, ad un momento successivo alla stipulazione dell'atto. Dal comma 2-ter emerge chiaramente che al momento della stipulazione dell'atto l'acquirente e il locatario devono avere già ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica; non è quindi possibile che ciò avvenga in un momento successivo.

L'unico spazio di derogabilità dell'obbligo di dotazione (con conseguente inapplicabilità dell'obbligo di informazione e consegna e quindi senza che debba essere fatta la menzione di cui al comma 2-ter) può esistere (nei territori di quelle Regioni che hanno dato attuazione alla Direttiva 2002/91/CE, escluse Valle d'Aosta e Toscana) quando vi sia un affievolimento dell'interesse pubblico; si pensi a quelle ipotesi, da valutare comunque con estrema prudenza, di edifici collabenti o fatiscenti o comunque in pessimo stato di conservazione che l'acquirente abbia in animo, in tempi brevi, di demolire o ristrutturare integralmente, in relazione ai quali non si può non vedere lo scarso interesse pubblico a che ne sia classificato il rendimento energetico.

Tali ipotesi sono già “coperte” normativamente:

- nei territori delle Regioni che non hanno dato attuazione alla Direttiva dalla “Autodichiarazione del proprietario” di cui all'art. 9 delle Linee Guida Nazionali;
- in Toscana dalla possibilità di non dotare l'immobile di A.C.E., con automatico inserimento in classe “G”;
- in Valle d'Aosta dalla “Dichiarazione” che il proprietario può rilasciare all'acquirente.

E' quindi da escludere la possibilità di ricevere dichiarazioni non conformi a quella prevista dal comma 2-ter; non sono ammesse pertanto dichiarazioni del tipo:

- la parte acquirente dà atto di non aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica;

- la parte acquirente rinuncia a ricevere le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica;
- la parte alienante è esonerata dal fornire informazioni in ordine alla certificazione energetica ed alla consegna di tale documentazione;
- le parti convengono che gli obblighi in materia di certificazione energetica vengano adempiuti dopo la stipulazione del presente atto;
- le parti convengono di derogare agli obblighi in materia di certificazione energetica.

In estrema sintesi, si può affermare:

- che 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;
- che gli obblighi in materia di certificazione energetica non possono essere neppure posticipati ad un momento successivo alla stipulazione dell’atto di trasferimento o della locazione;
- che, quando è vigente l’obbligo di dotazione, sono vigenti gli obblighi di informazione e consegna;
- che è obbligatorio riportare negli atti l’apposita clausola di cui al comma 2-ter;
- che la violazione degli obblighi in materia di certificazione energetica non può incidere sulla validità ed efficacia del contratto, ma può generare responsabilità a carico del soggetto inadempiente;
- che il Notaio ha l’obbligo di applicare la legge ed è tenuto ad informare le parti delle disposizioni di legge che li riguardano, potendo rimanere soggetto, in caso contrario e vieppiù se il comportamento dovesse essere reiterato, a responsabilità disciplinare ai sensi dell’art. 135 L.N. (che prevede l’applicazione di pene disciplinari ai Notai “*che mancano ai propri doveri*”).

*Alberto Valeriani*

*(Riproduzione riservata)*