



LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA NEGLI EDIFICI

Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 d.lgs. 192/2005: prime note

Nell'imminenza della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo in tema di promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, il Consiglio Nazionale, nella seduta dell'11 marzo 2011, ha deliberato di diffondere prime note, per fornire alcune immediate indicazioni operative, riservando all'approfondimento della Commissione Civilistica una trattazione organica e più approfondita.

Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 è stato inserito a seguito dell'apertura di una procedura di infrazione a carico dello Stato Italiano, che – in difformità rispetto alla Direttiva Comunitaria – aveva abrogato l'obbligo di consegna della certificazione energetica. Cosicché, si è previsto che *“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”*.

1. Il coordinamento con le normative regionali

La materia, com'è noto, ha differenti fonti normative (statali e regionali, in quelle regioni nelle quali si è data attuazione alla Direttiva 2002/91/CE, e cioè in Emilia Romagna, Liguria, Lombardia, Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Valle d'Aosta, Puglia, Toscana).

Alle Regioni (che in base all'art. 117, comma 3, Cost. devono legiferare in materia di governo del territorio e di produzione, trasporto e distribuzione di energia) competono le scelte normative sulla *“dotazione”* e sulle *modalità di formazione* della certificazione energetica. Allo Stato (art. 117, comma 2, Cost.) è riservata la materia dell'ordinamento civile, e quindi la disciplina dei contratti, della loro forma, del loro contenuto, dei vizi, delle sanzioni (si allude alla disciplina delle nullità e dell'annullabilità).

Nella fattispecie che esaminiamo, una disposizione normativa statale si esprime in termini di *obbligo di consegna* in riferimento ad una *documentazione* che dev'essere *predisposta e redatta* secondo la disciplina regionale (ove la disciplina regionale esiste).

Quindi, in quelle fattispecie nelle quali la disciplina regionale *esclude* l'obbligo di dotazione (gli esempi più significativi sono la vendita di quota al comproprietario, e gli edifici tendenzialmente neutri quanto al consumo energetico, quali i box, le cantine, le autorimesse, i



depositi) non può sussistere l'obbligo di consegna e quindi la norma non trova applicazione: del che sarà utile, ancorché non strettamente necessario, dar conto nell'atto notarile.

2. I contratti ai quali si applica la norma.

Il novellato art. 6 del d.lgs. 192/2005, nel (nuovo) comma 2-ter (per le ricordate ragioni di adeguamento alla normativa comunitaria, in seguito all'apertura della procedura di infrazione) prende in considerazione la *compravendita* e la locazione; il d.lgs. 192/2005 (e la quasi totalità delle normative regionali) prendevano in considerazione le ipotesi di "*trasferimento a titolo oneroso*". Questa "asimmetria" non deve indurre ad una equiparazione, ma sono certamente equiparabili alla compravendita, le fattispecie ad essa sicuramente assimilabili, come la permuta, la vendita di eredità, di quota di eredità o di azienda (nelle quali siano ricompresi edifici o unità immobiliari per le quali sussiste l'obbligo di dotazione).

3. Gli edifici ad alto consumo di energia: la cd. "classe G"

Nelle Regioni che non hanno una disciplina propria, e quindi nelle quali trova applicazione la sola normativa statale, per gli edifici e le unità immobiliari *ad alto consumo energetico*, l'art. 9 dell'allegato "A" al D.M. 26 giugno 2009, così dispone:

Per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a 1000 m² e ai soli fini di cui al comma 1-bis, 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;*

Entro quindici giorni dalla data del rilascio di detta dichiarazione, il proprietario ne trasmette copia alla Regione o Provincia autonoma competente per territorio.

Questa "Autodichiarazione del proprietario" continua ad essere in vigore, completando il quadro normativo. Ciò consente che la "certificazione energetica" possa essere sostituita dall'"Autodichiarazione" (contenuta nell'atto notarile o in documento separato): ciò garantisce, comunque, come la stessa norma conferma una *corretta informazione* all'acquirente.



4. Possono le parti convenire di dispensare il venditore?

La norma in commento, ovviamente, non consente più “deroghe consensuali” alla consegna della documentazione.

5. Chi certifica nelle regioni prive di normativa d’attuazione?

Come già segnalato nelle note del CNN del 3 agosto 2009, in attesa dei decreti attuativi previsti dall’art. 4 del d.lgs. 192/2005, trova applicazione il d.lgs. 115/2008, che nel suo art. 18 comma 6 rinvia all’allegato 3, nel quale si dispone come segue:

Sono abilitati ai fini dell'attività di certificazione energetica, e quindi riconosciuti come soggetti certificatori i tecnici abilitati, così come definiti al punto 2.

2. Si definisce tecnico abilitato un tecnico operante sia in veste di dipendente di enti ed organismi pubblici o di società di servizi pubbliche o private (comprese le società di ingegneria) che di professionista libero od associato, iscritto ai relativi ordini e collegi professionali, ed abilitato all'esercizio della professione relativa alla progettazione di edifici ed impianti, asserviti agli edifici stessi, nell'ambito delle competenze ad esso attribuite dalla legislazione vigente.

6. Si tratta di una norma formale o sostanziale? Come si disciplina, nel testo del contratto, l’attuazione della norma?

E’ innegabile la crescente attenzione del legislatore ad una attenta e consapevole valutazione delle caratteristiche energetiche degli edifici, così come è evidente che il miglioramento di esse corrisponde ad un interesse che è ad un tempo individuale e collettivo. Pertanto, pur essendo formalmente sufficiente la pura e semplice (formale) riproduzione delle parole usate dal legislatore, la migliore e più corretta interpretazione della normativa (in senso sostanziale) suggerisce di inserire nella clausola specifici riferimenti alla documentazione consegnata (numeri di identificazione, data, autore dell’ACE; riferimenti ricognitivi dell’autodichiarazione, se trasmessa all’acquirente in un momento anteriore al rogito).

7. Quali le sanzioni per il mancato inserimento, nel contratto, dell’“apposita clausola”?

Su questo punto non è possibile, in queste prime note, fornire una risposta esauriente e adeguatamente motivata. La Commissione Civilistica dell’Ufficio Studi ha già iniziato una riflessione che porterà, nelle prossime settimane, all’emanazione di uno studio. E’ solo possibile accennare ad una riflessione critica sulla tesi della nullità, apparsa nei giorni scorsi in alcuni articoli



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

della stampa specializzata, che in base all'art. 1418 c.c. si realizza nei casi in cui la legge non dispone diversamente.

Guido De Rosa

COORDINATORE DELLA COMMISSIONE STUDI CIVILISTICI