



Professionisti|24

[Home](#) | [Ambiente e Sicurezza](#) | [Appalti](#) | [Diritto](#) | [Edilizia](#) | [Fisco](#) | [Lavoro](#) | [Management](#) | [Pubblica Amministrazione](#)

** EDILIZIA **

PROFESSIONISTI 24 > Edilizia

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

La mancata consegna dell'attestato di certificazione energetica legittima la richiesta di risoluzione del contratto e quella di risarcimento dei danni subiti.

a cura dell'Avv. Raffaele Cusmai - CARPINETI-CUSMAI Studio Legale



** Le altre news **

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

La mancata consegna dell'attestato di certificazione energetica legittima la richiesta di risoluzione del contratto e quella di risarcimento dei danni subiti.

LEGGE COMUNITARIA 2008

Edifici rumorosi: chi non rispetta i requisiti acustici nella progettazione e nella costruzione non dovrà più risarcire i compratori

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione energetica degli edifici dal 1° luglio 2009

CONDOMINIO

Installare l'antenna televisiva su proprietà altrui è consentito solo in alcuni casi

MEDIAZIONE IMMOBILIARE

Mancata stipula del definitivo dopo la scadenza del mandato: diritto alla provvigione

COMPRAVENDITA

Casa: comprare e vendere, dalle parole agli "atti"

CONDOMINIO

Compensi extra all'amministratore per interventi straordinari allo stabile

CENTRI STORICI

'Ultimo miglio' nelle zone pedonali

EDITORIA ELETTRONICA

Repertorio di Urbanistica ed Edilizia

Com'è ormai noto il 1° luglio è scattato l'obbligo per i venditori di immobili di consegnare ai compratori al momento del rogito, oppure anche successivamente previo accordo tra le parti non essendo ciò previsto legislativamente a pena di nullità del contratto di vendita, l'attestato di certificazione energetica (ACE) dell'immobile compravenduto, ai sensi dell'articolo 6, comma 1-bis, lettera c) del d.lgs. n.192/2005, come successivamente modificato dal d.lgs. n.112 del 2008.

Detto certificato va ad ampliare il novero dei documenti (permesso di costruire, certificato di abitabilità), relativi alla proprietà ed all'uso della cosa venduta che, ai sensi dell'art. 1477 cod. civ., il venditore deve consegnare al compratore. Pertanto, la mancata consegna dell'ACE, se è vero che **non rende la vendita invalida, legittima tuttavia l'acquirente a domandare la risoluzione del contratto per inadempimento del venditore**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1477-1453-1455 cod. civ., in quanto è interesse del compratore acquisire la proprietà di un bene conforme alla normativa vigente anche in materia di efficienza energetica, per i rilevanti risvolti fiscali (oltre che in materia di urbanistica/edilizia su cui si concentra in particolare l'attenzione dell'acquirente, nonché del notaio rogante per i connessi profili di responsabilità civile professionale), con conseguente **diritto dell'acquirente alla restituzione del prezzo versato ed al risarcimento dei danni subiti, sia patrimoniali, costituiti in linea teorica dall'interesse negativo** (danno emergente: spese e perdite connesse strettamente con le trattative, ad es. spese di viaggio e di corrispondenza; lucro cessante: vantaggio che l'acquirente avrebbe potuto procurarsi con altre contrattazioni) e **dall'interesse positivo** (vantaggi che si sarebbero conseguiti e danni che si sarebbero evitati qualora non fosse stato posto in essere dalla controparte l'evento impeditivo del rapporto) **che non patrimoniali** (moralì, per la sofferenza contingente patita) eventualmente subiti. La risarcibilità delle voci di danno descritte dovrà essere naturalmente valutata con riferimento al singolo caso concreto.

Altro profilo di rischio per il venditore è costituito dall'eventualità che nella prassi venga accolta un'interpretazione estensiva dell'art. 15, comma 7, del d.lgs. n. 192 del 2005, tale

da ricomprendere anche costui, oltre al costruttore dell'immobile, tra i **sogetti passivi della sanzione amministrativa pecuniaria, da 5.000 a 30.000 euro**, derivante dalla mancata consegna al proprio avente causa (proprietario secondo il dato letterale ed acquirente secondo l'interpretazione estensiva) dell'originale della certificazione energetica.

Il testo dei provvedimenti citati ed i commenti di autorevoli esperti sono disponibili, per gli abbonati, nella banca dai **"Codice degli Immobili"**.

RISULTATI ★★★★★ 2 VOTI



CONDIVIDI

L'INFORMAZIONE DEL SOLE 24 ORE SUL TUO CELLULARE

ABBONATI A: Top News

COMMENTI: 0

SCRIVI IL TUO COMMENTO:

Nome* (min 3 lettere):

Email*:

WebPage / Blog:

Mostra i miei dati

Copia il codice*: 92496

Caratteri disponibili: 1000

* Campi obbligatori

Leggi le condizioni:

Finalità del trattamento dei dati personali:
I dati conferiti per postare un commento sono limitati al nome e all'indirizzo e-mail. I dati sono obbligatori al fine di autorizzare la pubblicazione del commento e non saranno pubblicati insieme al commento salvo esplicita indicazione da parte dell'utente. Il Sole 24 ORE si riserva di rilevare e conservare i dati identificativi, la data, l'ora e indirizzo IP del computer da cui vengono pubblicati i commenti al fine di consegnarli, dietro richiesta, alle autorità competenti. Ogni ulteriore diffusione dei dati anagrafici dell'utente e di quelli rilevabili dai commenti postati deve intendersi direttamente

Accetta le condizioni



Link Area Prodotto

PERIODICI

- Edilizia e Territorio
- Il Sole 24 ORE Arketipo
- Ambiente&Sicurezza

Tutti i periodici ... >

LIBRI

- Progettare e costruire il consolidamento. Le fondazioni
- Codice dell'edilizia e dell'urbanistica
- Norme tecniche per le costruzioni

Tutti i libri ... >

BANCHE DATI

- Repertorio di Urbanistica ed Edilizia
- Codice degli Immobili
- Codice di Ambiente e Sicurezza

Tutte le banche dati ... >

SOFTWARE GESTIONALI

- Studio24 Edilizia

Tutti i software gestionali ... >

Viaggi24

Offerte Voli
Approfitta delle offerte e... parti subito per Ibiza!

[Leggi l'articolo >](#)

Shopping24

<p>Verri Jeans da uomo modello quattro tasche in puro cotone €477.00 (70%) € 53.00 iva incl.</p> <p style="text-align: right;"> Compra</p>	<p>Verri Giubbotto full zip in tessuto tecnico €523.00 (70%) € 156.00 iva incl.</p> <p style="text-align: right;"> Compra</p>
---	--

