

Certificato energetico nei rogiti, prime indicazioni dal Notariato

MARTEDÌ 15 MARZO 2011 16:53

Secondo il Notariato, il mancato inserimento della clausola prevista dal Decreto Rinnovabili non provoca la nullità del contratto

“Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di 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”.

È quanto prevede il **nuovo comma 2-ter dell'articolo 6 del D.lgs 192/2005**, inserito con il Decreto Rinnovabili (di imminente entrata in vigore) a seguito dell'apertura di una procedura di infrazione a carico dell'Italia, che con la Legge n. 133/2008 aveva abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6 e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D. Lgs. 192/2005, i quali prevedevano l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica agli atti di trasferimento a titolo oneroso degli immobili.

Quali le sanzioni?

Con la nuova norma sorge l'interrogativo di quali siano le eventuali sanzioni previste per il mancato inserimento, nel contratto, dell'apposita clausola di cui parla il nuovo comma 2-ter. Su questo punto **il Consiglio nazionale del Notariato pare orientato a ritenere che tale mancato inserimento non determini la nullità del contratto.**

Questo parere è contenuto in una nota con le prime indicazioni operative sul tema (in attesa di uno studio più dettagliato), che il Consiglio nazionale del Notariato ha diramato ieri e di cui riportiamo di seguito il testo.

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 esaminata dal Notariato, 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.

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).

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.

Possono le parti convenire di dispensare il venditore?



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

Chi certifica nelle regioni prive di normativa d'attuazione?

Come già segnalato nelle note del Consiglio nazionale del Notariato 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.

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).

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 Civiltica dell'Ufficio Studi del Consiglio nazionale del Notariato 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 della stampa specializzata, che in base all'art. 1418 c.c. si realizza nei casi in cui la legge non dispone diversamente.

Leggi anche: ["Certificato energetico nei rogiti, ora l'Italia è unita"](#)

Articoli correlati:

- [15/03/2011 - Certificatori energetici, niente abilitazione in Puglia](#)
 - [15/03/2011 - Forum nazionale sulla Certificazione Energetica](#)
 - [15/03/2011 - Dal 2012 obbligatorio l'ACE per gli annunci immobiliari](#)
 - [14/03/2011 - I criteri di sostenibilità nella routine progettuale](#)
 - [13/03/2011 - Certificato energetico nei rogiti, ora l'Italia è unita](#)
 - [08/03/2011 - PIACENZA, 1 MLN DI EURO DA REGIONE PER RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA](#)
-