

**ADEMPIMENTI DERIVANTI DAL DECRETO LEGISLATIVO N° 192-2005 IN MATERIA DI
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI E DELLE SINGOLE UNITA'
IMMOBILIARI – FUNZIONE DEL NOTAIO IN MERITO**

Com'è noto, il D.lgs. N. 192 del 2005 ha previsto l'obbligo di Certificazione energetica degli edifici individuando precise scadenze a seconda delle caratteristiche del bene.

Con tale decreto è stata, dunque data attuazione *alla Direttiva del Parlamento Europeo del 16 dicembre 2002, n. 91 che imponeva agli Stati membri di dotarsi di previsioni normative volte a disciplinare la materia del rendimento energetico degli edifici ossia la verifica e l'attestazione del loro fabbisogno di energia.*

Tale certificazione, infatti, serve a conoscere le caratteristiche dell'edificio e dei suoi impianti energetici al fine di determinare, attraverso una serie di calcoli effettuati da tecnici specializzati e accreditati, quanta energia serve per riscaldare e raffrescare, produrre acqua calda, illuminare etc.

Il legislatore nazionale ha stabilito regole precise in merito agli edifici che devono essere dotati di certificazione energetica, alle caratteristiche della certificazione, nonché relativamente alle scadenze da cui decorre il citato obbligo di dotare l'immobile di certificazione.

Al riguardo, occorre tuttavia osservare come la materia oggetto del D.lgs. rientri nell'ambito della competenza delle Regioni sicché gli Enti locali hanno adottato autonomi atti normativi volti a disciplinare il rendimento e la certificazione energetica per cui le norme del decreto del 2005 si applicano integralmente finché non vengano adottate le normative regionali in tale materia.

Al riguardo, va ricordato come i rapporti tra il d.lgs. 192/ 2005 e le legislazioni regionali sono disciplinate da un articolo specifico del citato Decreto intitolato "clausola di cedevolezza" ai sensi del quale *"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 (...)"*;

Ciò significa che le disposizioni della legge nazionale troveranno applicazione sino a che le Regioni non adotteranno atti normativi che disciplinino la materia della certificazione energetica.

Si pongono quindi due possibili alternative:

- 1) per le Regioni che hanno già adottato leggi in materia occorrerà fare riferimento a tali provvedimenti normativi e pertanto l'obbligo di predisporre il certificato anche con riferimento alle scadenze dovrà essere valutato in base alla singola legge regionale. Resta inteso che fino all'entrata in vigore di tali provvedimenti si applicherà la normativa nazionale e sarà di conseguenza necessario dotare l'immobile di attestazione di qualificazione energetica;

- 2) per le Regioni che non hanno adottato provvedimenti in tal senso trova integrale applicazione il D.lgs. 192 del 2005.

La Regione Liguria è tra quelle che hanno adottato una propria legge in materia, avendo disciplinato la materia attraverso la legge regionale 2007, n. 22 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale del **6 giugno 2007, n. 11**), il cui Titolo IV è dedicato espressamente al rendimento energetico degli edifici e nel quale sono stabiliti sia i criteri ai quali si deve attenere nella progettazione degli edifici sia le regole in tema di dotazione degli immobili già esistenti della certificazione di rendimento energetico.

La norma di riferimento è l'art. 28, il quale stabilisce sia gli immobili soggetti all'obbligo di certificazione sia la decorrenza di tale obbligo in base alle caratteristiche dell'immobile stesso. Per quanto concerne gli immobili per cui è richiesto il certificato occorre rilevare come tra essi siano compresi sia gli edifici nuovi che quelli già esistenti, rilevando tale elemento non con riguardo alla sussistenza dell'obbligo di dotazione, bensì con riferimento al termine di decorrenza.

L'art. 28, stabilisce, infatti che *"Ogni edificio di nuova costruzione nonché ogni edificio esistente di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati oggetto di ristrutturazione edilizia integrale di cui all'articolo 26, comma 1, lettera b) deve essere dotato di attestato di certificazione energetica, a cura del costruttore e redatto secondo quanto stabilito dal Regolamento di cui all'articolo 29.*

Ogni immobile che non ricada nel campo di applicazione di cui al comma 1 deve essere dotato, all'atto della compravendita o della locazione, di attestato di certificazione energetica secondo le seguenti scadenze (...)".

L'obbligo di certificazione energetica riguarda pertanto tutti gli immobili e non soltanto quelli di nuova costruzione.

Come detto l'obbligo ha diversa decorrenza e se per gli immobili di nuova costruzione esso è entrato in vigore contestualmente alla legge regionale, per gli altri immobili l'art. 28 ha previsto diverse scadenze e in particolare:

- 1) entro sei mesi dall'emanazione del Regolamento di cui all'articolo 29 della medesima legge 22 del 2007 per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati;
- 2) entro dodici mesi dall'emanazione del Regolamento di cui all'articolo 29 per gli edifici fino a 1000 metri quadrati;
- 3) entro diciotto mesi dall'emanazione del Regolamento di cui all'articolo 29 per le singole unità immobiliari.

Il regolamento di cui all'art. 29 della medesima legge, è stato adottato dalla Giunta regionale in data 8 novembre 2007, n. 6 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale del 28 novembre 2007, n. 19 ed è entrato in vigore il successivo 13 dicembre 2007.

L'imprecisa dizione adottata dal legislatore regionale per cadenzare l'entrata in vigore dell'obbligo di dotazione del certificato energetico, ha fatto sorgere dubbi, sulla data da cui far decorrere il termine dilazionatorio stabilito dall'art. 28.

In particolare, si è posto il problema di verificare se il termine "emanazione" utilizzato nell'art. 28, debba riferirsi all'adozione da parte della Giunta ovvero all'entrata in vigore del regolamento.

Applicando la prima lettura, la scansione temporale dell'obbligo di dotazione del certificato energetico può essere così precisata:

- 1) sei mesi dall'emanazione del regolamento e quindi dal 9 maggio 2008 per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati;
- 2) dodici mesi dall'emanazione del regolamento e quindi dal 9 novembre 2008, per gli edifici fino a 1000 metri quadrati;
- 3) diciotto mesi dall'emanazione del regolamento e quindi dal 9 maggio 2009, per le singole unità immobiliari.

Applicando la diversa interpretazione, le scadenze diventano:

- 1) il 13 giugno 2008 per gli edifici superiori a 1000 metri quadrati;
- 2) il 13 dicembre 2008, per gli edifici fino a 1000 metri quadrati;
- 3) il 13 giugno 2009, per le singole unità immobiliari.

Problema diverso rispetto alla dotazione del certificato è quello concernente i riflessi della normativa in esame sull'attività notarile e in particolare sugli atti di compravendita immobiliare.

Una prima questione è stata definitivamente risolta a seguito di diversi interventi legislativi.

Il testo originario del d.lgs. 192 del 2005, prevedeva l'allegazione del certificato ai contratti di compravendita immobiliare statuendo che *"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica e' allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"*.

Il successivo articolo 15 del medesimo decreto sanzionava con la nullità la mancata allegazione del certificato energetico nelle ipotesi in cui la cessione riguardasse un immobile che doveva esserne dotato.

Tali disposizioni sono state abrogate dal comma 2 *bis* dell'art 35 del D.l. 112 del 2008, aggiunto dalla legge di conversione.

Al momento pertanto non esiste a livello di legge nazionale alcun obbligo di allegazione del certificato energetico, né tale obbligo sussiste in virtù della normativa comunitaria, giacché la Direttiva Comunitaria 91 del 2002, di cui il d.lgs. 192 del 2005 costituisce il recepimento nell'ordinamento interno, non prevede alcun obbligo di allegazione.

La legge regionale della Liguria nel disciplinare per quanto di competenza la materia aveva ripetuto le previsioni nazionali in tema di allegazione e nullità. L'art. 28 prevedeva, al comma terzo, l'obbligo di allegazione del certificato energetico all'atto di trasferimento dell'immobile.

Tale obbligo era sanzionato con la nullità relativa dell'atto dall'art. 33, comma tredicesimo della medesima legge.

Tale obbligo e la relativa sanzione sono stati abrogati con la legge regionale 24 novembre 2008, n. 42, pubblicata sul Bollettino Ufficiale del 26 novembre 2008, n. 17, sicché attualmente pertanto non sussiste più l'obbligo di allegare il certificato energetico all'atto di trasferimento neppure a livello di legislazione regionale.

Tuttavia, per un lungo periodo di tempo si è avuta la situazione in cui la previsione di nullità del contratto per mancata allegazione del certificato energetico era prevista esclusivamente dalla norma di carattere regionale. Ciò ha portato la dottrina non solo notarile a interrogarsi in merito alla legittimità di una simile previsione, ossia se sia ammissibile che la validità di un contratto di diritto privato possa essere inficiata dal mancato rispetto di una previsione contenuta in una legge regionale, ancorché emanata in materia riservata alla competenza delle Regioni.

Al riguardo, è stato correttamente rilevato come l'esercizio della potestà legislativa regionale trovi un limite in materia di rapporti tra privati derivanti direttamente da principi costituzionali volti a tutelare valori che si pongono su un piano di preminenza giuridico e assiologico rispetto alla tutela dell'autonomia, anche legislativa degli enti locali (Cfr. CNN Studio 710-2008/C *I limiti dell'incidenza normativa secondaria statale e della legislazione regionale sulla disciplina privatistica del rapporto contrattuale (a proposito della normativa regolamentare sulla garanzia di conformità degli impianti e della legislazione regionale sul certificato energetico)*).

È stato correttamente osservato come ancor prima della riforma del Titolo V della Costituzione la Corte costituzionale avesse elaborato attraverso una giurisprudenza consolidata, il c.d. *limite del diritto privato* alla potestà legislativa regionale (sentt. nn. 154/1972, 441/1994, 408/1995, 307/1996, 326/1998, 82/1998, ord. n. 243/2000).

In particolare, l'incompetenza della legge regionale a disciplinare profili di rilievo civilistico era individuata sul *principio di unità e indivisibilità* della Repubblica (art. 5 Cost.), per cui la disciplina dei rapporti privati attiene all'unità dell'ordinamento statale, non potendosi in via di principio ammettere che essa sia "intaccata dalle autonomie regionali, il cui ambito naturale è costituito dai rapporti di diritto pubblico".

La più recente pronuncia della Corte prima della riforma (la sent. n. 352 del 2001) aveva ribadito il limite del diritto privato al potere legislativo regionale, in quanto «fondato sull'esigenza sottesa al principio costituzionale di eguaglianza, di garantire nel territorio nazionale l'uniformità della disciplina dettata per i rapporti tra privati».

Il limite del diritto privato dunque si giustifica nell'ottica del rispetto del principio di uguaglianza del quale l'uniformità di disciplina sull'intero territorio nazionale dei rapporti tra privati costituisce espressione.

Le conclusioni cui era giunta la Corte costituzionale possono ritenersi valide anche a seguito della riforma del Titolo V della Costituzione operata con la legge cost. 18 ottobre 2001, n. 3.

La miglior dottrina ha, anzi, rilevato come il nuovo testo dell'art. 117 consenta di superare in radice sia le oscillazioni della Corte costituzionale sul punto, giacché il secondo comma del novellato articolo indica fra gli oggetti di legislazione esclusiva dello Stato l'«ordinamento civile» alla lettera l) e la «determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale» alla lettera n). Il raccordo esegetico tra le previsioni di cui alle lettere l) ed n) del 2° comma dell'art. 117 porta pertanto a ritenere che la giurisprudenza della Corte si orienterà (per quanto riguarda la gran parte dei rapporti privatistici) nel senso di una conferma del principio che ravvisa nella disciplina unitaria dello Stato la garanzia effettiva di eguaglianza fra tutti i membri dell'intera collettività nazionale (i questo senso Lipari, *Il diritto privato tra fonti statali e legislazione regionale*, in *Giur. it.*, 2003, fasc. 3).

Le considerazioni che precedono avevano pertanto indotto a ritenere come costituzionalmente illegittima la previsione della legge regionale che sanzionava con la nullità la mancata allegazione del certificato energetico.

Come detto la previsione di nullità è stata successivamente abrogata, tuttavia le considerazioni svolte con riferimento ai rapporti tra legislazione nazionale e regionale possono essere tenuti presenti al fine di valutare l'incidenza delle disposizioni in materia di certificazione energetica sui contratti di compravendita immobiliare e di locazione dei beni immobili.

Traendo le fila di quanto sin qui detto, si può rilevare come sussista l'obbligo per il proprietario di dotare l'immobile del certificato energetico e di consegnarlo all'acquirente dello stesso.

Tale obbligo non è derogabile per accordo delle parti in quanto si tratta di previsione normativa che è volta a tutelare non solo interessi privati ma anche interessi di carattere pubblicistico relativi al miglioramento della resa energetica degli edifici, nonché al contrasto all'inquinamento, sicché deve ritenersi che la disposizione in esame abbia carattere imperativo e non possa essere derogata dall'autonomia negoziale dei privati.

Non sarebbe pertanto possibile un accordo nel contratto di compravendita con il quale si dà atto che l'immobile non è dotato di certificato energetico e che il compratore rinuncia alla consegna dello stesso.

Del resto, è sufficiente riferirsi all'art. 1477 del Codice Civile, il quale pone a carico del Venditore l'obbligo di consegnare all'Acquirente, non solo i titoli ed i documenti relativi alla proprietà (c.d. Atti di provenienza), ma altresì quelli inerenti l'uso della cosa oggetto del negozio traslativo.

Nell'ambito dei documenti inerenti l'uso della cosa, va certamente ricompreso l'attestato di certificazione energetica, poiché la presentazione del medesimo, in forza di quanto disposto dall'art. 2 comma 282 L. 244/2007 (c.d. Legge finanziaria 2008), è condizione *sine qua non* per il rilascio del certificato di agibilità.

Inoltre, l'art. 7 comma 1 della Direttiva Comunitaria 2002/91 (ancorchè le disposizioni di una direttiva siano idonee a creare obblighi solo nei confronti degli Stati membri e non direttamente in capo ai privati cittadini dei singoli Stati), continua a stabilire che gli Stati

provvedano che in fase di costruzione, compravendita e locazione, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione dal proprietario, o che esso lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario.

L'art. 6 comma 1 bis del D.Lgs. 192/2005, anche dopo le intervenute abrogazioni, prevede l'obbligo di dotazione, in occasione del trasferimento a titolo oneroso dell'immobile(e quindi logicamente, ancorchè implicitamente, ne impone l'obbligo di consegna all'acquirente).

Tale obbligo se non derogabile, tuttavia, deve essere interpretato in linea con i principi in materia contrattuale trovando essi applicazione in virtù di quanto innanzi evidenziato.

Pertanto l'inadempimento all'obbligo di dotazione e consegna esporrà il venditore alle sanzioni previste per tale ipotesi, ma non potrà produrre l'invalidità del contratto.

Al riguardo, esclusa del tutto qualsivoglia ipotesi di nullità, può porsi il problema se la mancata consegna possa determinare la risoluzione del contratto per inadempimento della parte venditrice.

La dottrina propende per la risposta negativa, considerando come l'obbligo di certificazione energetica non attenga alle caratteristiche essenziali della cosa venduta, ma costituisca un adempimento rivolto a garantire una maggiore informazione dell'acquirente (Cfr. Rizzi, il certificato energetico. Le nuove norme in tema di garanzia di conformità degli impianti ai sensi del nuovo d.m. 37/2008, in Quaderni del Notariato, n. 22, Milano, 2009).

In sostanza il certificato energetico non costituisce attestazioni di caratteristiche dell'immobile che debbano essere presenti ai fini della validità della vendita, così come non costituisce una certificazione concernente l'adeguamento o la conformità degli impianti e delle strutture alle norme di legge.

Esso svolge come detto una funzione informativa in merito alla quantità di energia richiesta dall'immobile, mentre non fornisce altre informazioni circa la regolarità degli impianti elettrici etc.

Ne consegue che il mancato adempimento dell'obbligo di consegna del certificato energetico, se di regola espone il venditore al risarcimento del danno, tuttavia non legittima l'acquirente a chiedere per ciò solo la risoluzione del contratto, non potendo costituire esso un inadempimento grave ai sensi del codice civile, né potendosi automaticamente dedurre dalla mancata certificazione una carenza delle caratteristiche essenziali dell'immobile compravenduto.

L'autonomia negoziale può giungere fino al punto di trasferire pattiziamente l'obbligo di dotazione sull'acquirente a titolo oneroso (purché l'obbligazione della dotazione e della consegna in sé, non venga eliminata), come pure può intervenire sulla tempistica relativa all'adempimento dell'obbligo, il quale sorge in occasione dell'atto di trasferimento a titolo oneroso, non costituendo, peraltro, il perfezionamento dell'atto medesimo il termine ultimo per l'esecuzione dell'obbligazione (a questo punto ambulatoria per volontà delle parti, sull'una o sull'altra delle medesime), ma solo il presupposto in occasione del quale si ha il sorgere dell'obbligazione in oggetto.

In sintesi, se come detto, l'obbligo di certificazione non è disponibile tra le parti, tuttavia attenendo a profili non riguardanti i contenuti essenziali dell'atto, le parti possono regolare tra di loro i profili accessori rispetto a tale obbligo e in particolare sarà possibile per le parti disciplinare di comune accordo l'onere e il tempo della consegna (sul punto vd. lo scritto di Rizzi citato supra).

Le parti potranno sia stabilire che la consegna del certificato avverrà entro un termine certo dalla stipula dell'atto sia che l'onere di dotazione si a carico del compratore.

Relativamente al primo punto è stato osservato che la legge pone l'obbligo di consegna non nel momento del trasferimento, bensì nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

Inoltre, l'avvenuta abrogazione dell'obbligo di allegazione rende evidente la valutazione di non volere che la certificazione sia precedente alla stipula del contratto di compravendita.

Analogamente può dirsi per quanto concerne il sostenimento dell'onere di certificazione che può essere traslato sul compratore, tenendosi conto di tale accordo nell'ambito della determinazione del prezzo (eventualmente anche in via transattiva, e ciò con particolare riferimento ai contratti preliminari stipulati medio tempore).

Non sembra che su tali aspetti possa influire la normativa regionale, la quale come detto non può porsi in contrasto con i principi dell'ordinamento civile che rappresentano materie sottratte alla competenza legislativa regionale e che ne costituiscono comunque limiti di validità.

A tal proposito si pone una problematica di non facile soluzione.

Riprendendo le considerazioni svolte sul tema a livello generale, possiamo distinguere sinteticamente due teorie di segno, purtroppo diametralmente, opposte.

Ci si domanda, cioè, come operi l'abrogazione dei commi 8 e 9 dell'art. 15 D.Lgs 192/2005, nonché dei commi 3 e 4 dell'art. 6 dello stesso decreto, dal momento che tale abrogazione non è stata scortata dalla previsione di qualsivoglia altra disposizione volta a recepire nell'ordinamento interno dei singoli Stati, gli obblighi di cui all'art. 7 della Direttiva 2002/91 CE.

Tale vuoto legislativo, è ancor più profondo, ed incerto, in riferimento a quelle regioni (quale ad es. la Regione Liguria), che hanno legiferato usufruendo del principio c.d. Di "cedevolezza" sopra richiamata.

A questo punto, passiamo ad esaminare le due opposte tesi.

A) 1. Le Regioni non hanno competenza in materia di Diritto Civile, secondo quanto disposto dall'art. 117 della Costituzione.

2. Le norme che pongono l'obbligo della dotazione e della consegna, sono di esclusiva competenza dello Stato.

3. Le norme regionali che prevedono tali obblighi devono ritenersi meramente ricettizie della disciplina contenuta nella legge nazionale (ad es. la regione Liguria prevede l'obbligo anche in materia di contratto di locazione, mentre la normativa nazionale lo prevede solo per il contratto di compravendita, essendo stato abrogato il comma 4

dell'art. 6 D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192, sia pure in spregio all'art. 7.1 della Direttiva 2002/91 CE) e, conseguentemente:

4. dall'abrogazione della norma recepita, deriverebbe l'automatica abrogazione delle norme regionali in materia e ciò, anche grazie alla vigenza dell'art. 10 Legge n. 62/1953 c.d. Legge Scelba;

B) 1. Le Leggi ed i regolamenti locali, non possono considerarsi abrogati, ma viziati da illegittimità Costituzionale.

2. la normativa locale continuerà, pertanto, ad applicarsi (salvo interventi abrogativi specifici, come è avvenuto per la regione Liguria, in tema di obbligo di allegazione), fino a quando, sollevato il vizio di incostituzionalità, riferibile alla ripartizione di competenze legislative tra Stato e Regioni, venga dichiarata l'incostituzionalità della norma, con la sua conseguente caducazione, solo dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione.

In forza dell'art. 3 1° comma D.Lgs 192/2005, risultano peraltro esclusi gli edifici marginali (cioè quelli che non comportano un consumo energetico), quelli inagibili, i manufatti che non rientrano nella nozione di edificio, di cui all'art. 2 lett. a) D.Lgs 192/2005, quelli privi di qualsiasi impianto, ed, infine, i fabbricati isolati di superficie utile inferiore a 50 mq.

Alla luce di queste considerazioni può affermarsi come l'obbligo di certificazione possa essere nei suoi aspetti accessori regolati con apposite pattuizioni tra le parti, le quali dovranno trovare spazio nel contratto di compravendita.

In questo quadro si inserisce la funzione del Notaio, al quale spetta il compito di informare correttamente le parti circa i caratteri e le implicazioni derivanti dalla normativa in tema di rendimento energetico.

In sostanza, spetta al Notaio incaricato di stipulare l'atto di compravendita immobiliare, o ancor prima della redazione del contratto preliminare, seppure non in veste di pubblico ufficiale, informare correttamente le parti dell'esistenza dell'obbligo di dotare l'immobile del certificato energetico e dell'inderogabilità di tale obbligo. Nonostante l'insussistenza di cause di nullità per la violazione dell'obbligo esso è pur sempre richiesto dalla legge e deve essere adempiuto dalle parti, alle quali occorre ribadire l'inderogabilità della previsione in esame, nonché gli interessi pubblicistici e di tutela sottesi alla stessa.

Ciò si inserisce nella funzione propria del Notaio di garante della legalità, con conseguente obbligo dello stesso di informare correttamente le parti in merito ai rispettivi obblighi e diritti e al loro rispetto da parte dei contraenti.

Allo stesso modo, il Notaio dovrà informare le parti delle possibilità che l'autonomia privata concede loro in relazione agli adempimenti in materia di rendimento energetico.

Nel tormentato quadro legislativo, sopra delineato, il ruolo di garante svolto dal Notaio non può e non deve limitarsi alla pedissequa applicazione della norma e quindi, nell'incertezza della

medesima nella ricerca di strumenti negoziali, magari non ostensibili ai terzi, mirati esclusivamente alla manleva di responsabilità in relazione al proprio operato. Certo il Notaio, non rientrando negli organi giurisdizionali o amministrativi, non è dotato del potere di disapplicare la norma interna ritenuta in contrasto con le direttive comunitarie. Non ha alcun obbligo di conformare la propria attività professionale né alla norma comunitaria, né, ovviamente, a quella nazionale abrogata, né, infine, a quella regionale, se la ritiene a sua volta automaticamente abrogata da quella nazionale.

Conseguentemente deve escludersi ogni obbligo di documentazione a carico del Notaio: con certezza assoluta, se egli si trovi a svolgere il proprio operato in una regione, che non abbia legiferato in materia di prestazione energetica degli edifici; con un convincimento non scevro da dubbi interpretativi, qualora si tratti di regioni che abbiamo emanato norme primarie, o secondarie, ritenendo di operare nell'ambito della propria potestà normativa "cedevole di dettaglio".

Ciò premesso, non è però sicuramente casuale che proprio per gli edifici e/o porzioni di edifici preesistenti, si sia scelto di far emergere la situazione dell'immobile in riferimento al suo "status energetico" proprio in occasione degli atti traslativi a titolo oneroso, che vedono quotidianamente i Notai impegnati quali "garanti della legalità".

Al Notaio incombe, infatti, il preciso dovere di informazione e di approfondimento, nei confronti delle parti dell'atto, anche avvalendosi di tecnici nella specifica materia.

Tale obbligo sorge, a mio parere, già in un momento precedente, poiché l'"occasione" del trasferimento a titolo oneroso, si crea spesso molto tempo prima del perfezionamento dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà, e cioè sin dal momento della conclusione del contratto preliminare. Tale contratto, come è noto ad effetti puramente obbligatori, non rientra certo nel perimetro legislativo di cui all'art. 6 comma 1 bis D.Lgs n. 192/2005.

Tuttavia, è proprio in questo momento che deve esplicitarsi il dovere di informazione di cui sopra, poiché, se le necessarie conoscenze sulle prestazioni energetiche verranno rese disponibili solo successivamente alla determinazione del prezzo, l'erroneo affidamento creatosi nella promessa parte acquirente, potrà determinare, se non la risoluzione del contratto, quantomeno, un'azione di risarcimento del danno.

E' inoltre possibile, che proprio in sede di contratto preliminare, la promessa parte venditrice abbia garantito un specifica prestazione energetica dell'appartamento, mentre, successivamente, in sede di atto, a seguito della dotazione e della consegna dell'apposito A.C.E. , l'immobile risulti appartenere ad una classe energetica inferiore, rispetto a quella promessa. In tal caso, potrà trovare applicazione l'art. 1497 C.C. , in tema di mancanza delle qualità promesse, con la conseguente risoluzione del contratto. Nulla vieta, poi, che le parti possano pattiziamente convenire l'obbligo dell'allegazione dell'A.C.E. Al contratto preliminare o a quello definitivo portante il trasferimento a titolo oneroso dell'immobile. E' solo il caso di ricordare che non è l'esistenza della sanzione a determinare l'imperatività e l'inderogabilità di una norma di Legge.

Pertanto, il Notaio dovrà rendere edotte le parti sin dalla stipula del contratto preliminare, dell'esistenza dello specifico obbligo in capo al venditore, di dotazione e di consegna dell'A.C.E. Alla parte compratrice. Dovrà dare atto dell'avvenuta consegna del medesimo in forza di una espressa clausola contenuta nel contratto di trasferimento.

In particolare, il Notaio dovrà prospettare ai clienti la possibilità di differire la consegna o di traslare l'onere della certificazione sul compratore, spiegando agli stessi le ragioni di tale possibilità e le conseguenze che ne derivano.

In ogni caso nell'atto dovranno trovare spazio apposite clausole volte a rendere evidente le scelte dei contraenti in merito all'obbligo di certificazione energetica.

Se il certificato è predisposto dal venditore e consegnato alla parte di ciò si darà atto nella compravendita, certificando l'adempimento dell'obbligo.

Nell'ipotesi in cui le parti si accordino per il differimento della consegna o per la traslazione del costo di tale accordo di darà conto in atto, precisando i termini dello stesso e in particolare la scadenza entro cui avverrà la consegna, che stante l'indisponibilità dell'obbligo deve necessariamente essere indicato.

I compiti che deve svolgere non sono soltanto imposti dalla legge che vuole la figura del Notaio pubblico come garante della legalità, ma si risolvono nella concreta tutela degli interessi dei partecipanti all'atto. È da rilevare come gli obblighi in tema di rendimento energetico possano creare occasioni di controversie tra compratore e venditore in merito alla corretta esecuzione del contratto, per cui la presenza di una precisa regolazione dei rispettivi interessi realizzata dalla corretta informazione e dall'adeguamento della volontà delle parti alla legge compiuta dal Notaio consente di evitare l'insorgere di liti tra le parti, in ossequio alla funzione antiprocessualista del Notaio, efficacemente sintetizzata da Carnelutti con le parole "tanto più Notaio, tanto meno Giudice".

Fonte: Avv. Piero Biglia di Saronno Notaio in Genova

Genova, 8 maggio 2009