

L'attestato di certificazione energetica degli edifici

Sarmeola 20 marzo 2009

La certificazione energetica e gli atti a titolo oneroso: obblighi a carico dei soggetti coinvolti

Il dlgs 192/2005 certificazione energetica

Ruolo di primaria importanza per l'obiettivo del contenimento consumi energetici perseguito dal dlgs 192/2005 è riconosciuto alla cd. "*certificazione energetica*":

- come *strumento di controllo "ex post"* degli interventi edilizi
- come *strumento di "informazione" dell'acquirente o del conduttore* da valere:
 - sia come incentivo per gli attuali proprietari per rendere l'immobile più "appetibile" sul mercato
 - sia come sensibilizzazione per gli acquirenti a perseguire obiettivi di "*contenimento dei consumi energetici*".

Il dlgs 192/2005 certificazione energetica

Il dlgs prevede due "attestati" :

- *l'attestato di qualificazione energetica (AQE)* disciplina introdotta dal *dlgs 29 dicembre 2006 n. 311* opera come *strumento di controllo "ex post"* dell'adeguatezza degli interventi edilizi (*art. 8 comma secondo*);
- *l'attestato di certificazione energetica (ACE)*, già previsto nel testo originario del *dlgs 192/2005*, opera come *strumento di "informazione"* circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza degli edifici.

I due attestati svolgono *ruoli e funzioni ben distinte* e non sono tra loro "fungibili"

Si distinguono anche in relazione al "*certificatore*":

- *l'AQE* viene predisposto ed asseverato da un professionista non necessariamente "terzo",
- *L'ACE* dovrà essere rilasciato da "*esperti*" o "*organismi*" "*terzi*", vanno garantiti "*la qualificazione e l'indipendenza*"

Il dlgs 192/05 ed il DL 112/08

A.C.E.: strumento di informazione. Da assicurare in caso di trasferimento con allegazione all'atto traslativo (secondo la previsione normativa originaria)

Il D.L. 112/08 ha INVECE abrogato l'art. 6 c. 3-4 e l'art. 15 c. 8-9 dlgs 192/05 (con effetto dal 22 agosto 2008)

Per gli atti traslativi l'abrogazione riguarda solo l'obbligo di ALLEGAZIONE (e la relativa sanzione di nullità)

E' rimasto fermo l'obbligo di DOTAZIONE: art. 6 commi 1-1bis-1ter-1quater dlgs 192

Attualmente l'obbligo di dotazione riguarda:

A) I "NUOVI EDIFICI" (6 c.1): ossia gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005 (in caso di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento)

Il dlgs 192/2005: la dotazione

B) GLI EDIFICI RADICALMENTE RISTRUTTURATI (6 c.1): ossia gli edifici *di superficie utile superiore a 1000 mq.* che siano stati *oggetto di interventi di ristrutturazione radicale* in forza di titolo *presentato DOPO l'8 ottobre 2005*; per "ristrutturazione radicale" si intendono:

- *la ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000mq*
- la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq*

C) GLI EDIFICI "AGEVOLATI"(6c.1ter): ossia gli immobili sui quali siano stati eseguiti, *successivamente al 1 gennaio 2007, interventi* finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche *per i quali si intenda accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura*, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici

Il dlgs 192/2005: la dotazione

D) GLI EDIFICI "PUBBLICI" (6c.1quater): ossia edifici pubblici o detenuti da soggetti pubblici per i quali DOPO il 1 luglio 2007 siano stati rinnovati ovvero stipulati nuovi contratti *relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione*

E) GLI EDIFICI PREESISTENTI (6c1.bis): TUTTI gli altri edifici (che comportino un “*consumo energetico*”).

Il dlgs 192/2005 limitava l'obbligo di dotarsi dell'ACE in caso di “nuovi edifici”(A) e di edifici “ristrutturati” (B)

Con il *dlgs 311/2006* tale obbligo è *stato esteso*:

- *agli edifici “agevolati” (C)* (con effetto dal 2 febbraio 2007 in presenza di interventi posti in essere dal 1 gennaio 2007)
- *agli edifici pubblici (D)* (con effetto *dal 1 luglio 2007* semprechè dopo tale data siano stati rinnovati o stipulati nuovi contratti di gestione degli impianti)
- *agli edifici preesistenti (E)*

Il dlgs 192/2005: la dotazione

Peraltro per gli *”edifici preesistenti* l’obbligo di dotazione sorge solo nel caso di *loro trasferimento a titolo oneroso* e secondo una differenziata *decorrenza temporale*:

a) *a decorrere dal 1° luglio 2007*, per gli atti traslativi aventi per oggetto gli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

b) *a decorrere dal 1° luglio 2008*, per gli atti traslativi aventi per oggetto gli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;

c) *a decorrere dal 1° luglio 2009* per gli atti traslativi aventi per oggetto le singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso

Il dlgs 192/2005: la dotazione

Edifici preesistenti: sino al 30 giugno 2009 la **DOTAZIONE** riguarderà tutti gli edifici, a prescindere dall'epoca di costruzione, con **ESCLUSIONE**, delle singole unità immobiliari di superficie inferiore a 1000 mq.

Singole unità: *porzioni di un più ampio organismo edilizio contraddistinto dalla condivisione di strutture edilizie portanti e portate edificato sulla base di progetto edilizio unitario*

L'obbligo di dotazione per questi edifici, peraltro, sorge **SOLO** nel caso di loro **TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO**.

Il dlgs 192/2005: la dotazione

Sono **ESCLUSI** dall'obbligo di dotazione:

- gli *edifici "marginali"* che non comportano un consumo energetico (*ad es: portici, pompeiane, legnaie, ecc.*);
- gli *edifici "inagibili"* che non comportano un consumo energetico (*ad es. fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati non utilizzabili*);
- i *manufatti* non riconducibili alla definizione di edificio ex art. 2 lett. a) dlgs 192/2005 (*ad esempio: una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.*)
- i *fabbricati privi di qualsiasi impianto* per i quali il calcolo della prestazione energetica non può essere basato neppure sulla presunzione di utilizzo di apparecchi alimentati dalla rete elettrica
- i *fabbricati isolati* con una superficie utile inferiore a 50 mq. (esclusione ex art. 3 u.c. lett. c) dlgs 192/2005

Il dlgs 192/2005: la consegna

L'obbligo di DOTAZIONE implica un obbligo di CONSEGNA?

Si ritiene di SI. Lo si ricava da:

- art. 1477 c.c.: obbligo consegna documenti relativi all'uso dei beni (applicabile in via estensiva a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso)
- art. 7 c.1 Direttiva 2002/91/CE: obbligo di messa a disposizione dell'acquirente della certificazione energetica
- art. 6 c1bis dlgs 192: per i fabbricati preesistenti dotazione al momento del trasferimento; ha un senso se funzionale alla consegna
- art. 6 c. 1bis dlgs 192: per i fabbricati preesistenti dotazione con “onere a carico del venditore”

Il dlgs 192/2005: la consegna

Quali sanzioni se non c'è la consegna?

- Può parlarsi di inadempimento di “*non scarsa importanza* ai fini dell'art. 1453 c.c.?

Si ritiene di NO. Non è prescritto obbligo di adeguamento ma obbligo di informazione, che può essere adempiuto anche dopo la stipula dell'atto.

Riferimento: giurisprudenza *Cassazione* in tema di agibilità (contratto non risolubile se certificato può essere agevolmente ottenuto)

- diversa soluzione se viene garantita una determinata prestazione energetica
- sanzione amministrativa a carico costruttore/venditore che ometta di consegnare l'ACE al proprietario/acquirente

Il dlgs 192/2005: la derogabilità

L'obbligo di DOTAZIONE è derogabile?

La questione non si pone per:

- *“nuovi edifici” e “edifici radicalmente ristrutturati”* (condizione per agibilità + sanzione amministrativa)
- *“fabbricati agevolati”* (condizione per agevolazioni)

Per i *“fabbricati preesistenti”* non sono più previste conseguenze negative (prima lo strumento per assicurare la DOTAZIONE era l'allegazione a pena di nullità)

Si ritiene **NON DEROGABILE** l'obbligo di dotazione:

- tutela non solo interessi di parte (acquirente) ma anche un interesse generale (art. 3 dlgs 192: certificazione energetica in funzione del *“contenimento dei consumi energetici”*)
- va tenuto conto dell'art. 7 c1 Direttiva 2002/91/CE (che non impone l'allegazione ma richiede la messa a disposizione cui è funzionale la DOTAZIONE)

Il dlgs 192/2005: la derogabilità

Può l'obbligo di dotazione essere assunto dall'acquirente?

Può essere adempiuto dopo la stipula dell'atto?

Si ritiene di SI. Prima era escluso perché la DOTAZIONE era funzionale all'ALLEGAZIONE

Ciò che è inderogabile è che il bene, in occasione di un atto traslativo, venga dotato dell'ACE per mettere il nuovo proprietario nelle condizioni di intervenire sui consumi.

Tale finalità non è pregiudicata se la dotazione è chiesta dall'acquirente e avviene dopo la stipula.

Serve un “*patto espresso*” per derogare al disposto art. 6 c. 1bis (che pone l'onere a carico del venditore)

Nessun contrasto con l'art. 6 c.1bis che richiede la dotazione in caso (non nel momento) di trasferimento.

Il dlgs 192/2005: ruolo Notaio

La mancanza di effetti negativi dalla mancata dotazione/consegna dell'ACE non deve portare a svalutare la normativa

Notaio garante legalità deve assicurare la sua applicazione

Funzione antiprocessuale: evitare contenziosi tra le parti

Il Notaio sarà tenuto:

- *compiere completa e capillare attività di informazione*
- *dare atto dell'avvenuta DOTAZIONE*
- *dare atto della consegna*
- *consacrare il patto espresso nel caso di deroga alle modalità di adempimento dell'obbligo di dotazione (onere a carico dell'acquirente eventualmente dopo la stipula)*

Dotazione - fabbricati preesistenti

Per i fabbricati preesistenti l'art. 6 c.1bis prevede l'obbligo di **DOTAZIONE** solo in caso di TRASFERIMENTO A TITOLO ONEROSO. A titolo esemplificativo:

- **COMPRAVENDITA**

- **PERMUTA**

(quando tra i beni permutati vi sia un edificio che comporti consumo energetico)

- **ASSEGNAZIONI ALLOGGI DA COOPERATIVE EDILIZIE AI PROPRI SOCI**

(diversa la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" di tale atto)

- **DATIO IN SOLUTUM**

(quanto in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico")

Dotazione - fabbricati preesistenti

● TRANSAZIONE

(se per comporre o per pervenire la controversia si trasferisca un edificio che comporti “consumo energetico”)

● CONFERIMENTO DI EDIFICI IN SOCIETÀ

● ASSEGNAZIONE DI EDIFICI DA SOCIETÀ (A SEGUITO DI LIQUIDAZIONE, DI RECESSO DI SOCIO, ECC.)

(diversa la soluzione se si accede alla tesi della natura “divisionale” dell’atto di liquidazione a seguito di scioglimento argomentando ex art. 2283 c.c.)

● COSTITUZIONE DI RENDITA VITALIZIA e VITALIZIO ALIMENTARE

(se a fronte della costituzione della rendita o dell’assunzione dell’obbligo di assistenza si trasferisca un edificio che comporti “consumo energetico”)

Dotazione - fabbricati preesistenti

- **CESSIONE O CONFERIMENTO DI AZIENDA**

(se si tratta di azienda comprendente tra i beni aziendali degli edifici che comportino “consumo energetico”)

- **DECRETO EX PROCEDURA ESECUTIVA**

anche in questo caso si è in presenza di un fenomeno traslativo a titolo oneroso, con immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto dell'acquirente ad una completa informazione dello "status energetico" dell'edificio.

... gli atti **ESCLUSI**

Resta **ESCLUSO** l'obbligo di **DOTAZIONE** in caso di atti a titolo gratuito, di atti traslativi comunque non a titolo oneroso o di atti senza effetti traslativi. A titolo esemplificativo

- **DONAZIONE**
- **PATTO DI FAMIGLIA**

(Il patto di famiglia è considerato dalla dottrina prevalente "atto a titolo gratuito" e come non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso)

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

(Atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso)

... gli atti **ESCLUSI**

- **ASSOGGETTAMENTO AL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI**

(Si tratta di convenzione matrimoniale, riconducibile alla categoria delle donazioni indirette, e come tale non riconducibile alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso)

- **COMODATO - LOCAZIONE - LEASING**

(Trattasi di contratti privi di effetti "traslativi")

- **COSTITUZIONE DI SERVITU'**

(Con la servitù viene imposto un "peso" a carico di un immobile a servizio di altro immobile. Manca, invece, l'immissione nel mercato di un immobile)

... gli atti **ESCLUSI**

● TRUST

(Deve essere esclusa per il TRUST la natura di atto traslativo a titolo oneroso, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali)

● DIVISIONE

(E' da escludere l'obbligo di dotazione per le divisioni SENZA conguagli, data la natura dichiarativa e non costitutiva della divisione Più cautela è consigliabile per il caso di divisioni CON conguagli, specie se in presenza di conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale con collegata cessione di quota)

● COSTITUZIONE DI IPOTECA

(l'ipoteca ha funzione solo di garanzia)

...

... gli atti **ESCLUSI**

● FUSIONE E SCISSIONE SOCIETARIE

(La riforma del diritto societario ha confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi di tali operazioni, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo (in questo senso anche Cass. Sez. Unite 8 febbraio 2006 n. 2637)

● TRASFORMAZIONE

(si tratta di operazioni che non hanno effetti traslativi; dubbi per la trasformazione eterogena da ed in comunione di azienda)

● CESSIONI DI AZIONI E QUOTE DI SOCIETA' PROPRIETARIE DI EDIFICI

(In questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili)

...

Il preliminare

Trattasi di atto ad effetti obbligatori, privo di effetti traslativi: *dovrebbe essere escluso* l'obbligo di DOTAZIONE dell'attestato di certificazione energetica.

Tuttavia se si ha riguardo alla ratio della normativa appare evidente come sia al momento della stipula del preliminare che il potenziale acquirente deve essere messo a conoscenza dei consumi e dell'efficienza energetica dell'immobile.

Si tratta infatti di circostanze che non possono non avere *diretta influenza sul consenso* e *sulle condizioni* dello stipulando contratto preliminare (ed in primis sulla determinazione del prezzo).

La scelta legislativa di escludere il preliminare dal novero degli atti la cui stipula fa sorgere *l'obbligo di dotazione della certificazione energetica* appare quindi *poco coerente* con gli obiettivi che la normativa si prefigge di raggiungere con l'attività di informazione.



Sarmeola 20 marzo 2009

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

