

Attestato di prestazione energetica: gli adempimenti delle parti contrattuali

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Attestato di prestazione energetica e vendite onerose

Per l'attestato di prestazione energetica (di seguito anche brevemente APE) ci limiteremo ad una breve analisi della legislazione nazionale, senza entrare nel merito delle singole fattispecie attinenti tale certificato, ma circoscrivendo l'ambito di interesse ai soli doveri imposti dalla vigente normativa per le alienazioni a titolo oneroso. A recepimento della direttiva comunitaria 2002/91/CE sul rendimento energetico nel settore edilizia, è stato promulgato il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, in vigore dall'8 ottobre 2005. La norma ha subito continue e profonde modifiche nel corso degli anni.

Di seguito si riportano quelli che sono gli obblighi gravanti su parte proponente/promittente venditrice, ponendo l'attenzione dell'acquirente e dei suoi consulenti sui doveri "giuridici" e sul contenuto del certificato (da far sempre analizzare da un tecnico specializzato):

a) **l'obbligo di DOTAZIONE.** Per la materia trattata nel presente libello non appare utile approfondire il ruolo dell'APE nelle alienazioni a titolo gratuito, mentre appare di fondamentale importanza rammentare all'acquirente come sia, ad oggi, sua facoltà pretendere l'APE già alla stipula del preliminare di vendita. Il comma 2 dell'art. 6 d.lgs. 192/2005, come introdotto dal d.l. 63/2013 infatti recita: "in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime". Ma non basta; si ritiene, infatti, deprecabile la prassi delle agenzie immobiliari che invece di richiedere l'APE prima di commercializzare l'immobile, si limitino a riportare nel relativo avviso di vendita che l'APE è "in corso di rilascio". Tale prassi contrasta inesorabilmente con l'art. 6, comma 8, d.lgs. 192/2005 la quale stabilisce che "nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente".

Dunque l'acquirente dovrà pretendere sin dall'avvio delle trattative di conoscere il rendimento energetico dell'immobile e dovrà farsi consegnare l'APE alla stipula del preliminare o, in mancanza di un preliminare, una volta raggiunto l'accordo per addivenire alla stipula dell'atto definitivo. Mentre appare altrettanto pacifico che non si preveda alcuna allegazione in sede di preliminare, tanto che l'eventuale mancata allegazione dell'APE al contratto non produrrà alcuna sanzione e non integrerà alcuna causa invalidante.

Val la pena ricordare infine come allo stato non sia più possibile sostituire l'APE con un'"AUTODICHIARAZIONE classe G" a mezzo della quale il venditore dichiarava che l'immobile apparteneva alla peggiore delle classi energetiche previste dal sistema di certificazione nazionale (la classe "G") e che, conseguentemente, i costi di gestione energetica dell'edificio erano molto alti. Detta disposizione è stata espressamente abrogata dal decreto Ministero dello sviluppo economico 22 novembre 2012 (art. 2, comma quarto). Pertanto, con decorrenza 28 dicembre 2012, non è più possibile avvalersi dell'"autodichiarazione di classe G".

b) **l'obbligo di ALLEGAZIONE.** Reintrodotto dalla legge 4 agosto 2013 n. 90, in sede di conversione del d.l. 4 giugno 2013 n. 63, e per la cui violazione, il d.l. 23 dicembre 2013 n. 145 ha previsto una sanzione pecuniaria in luogo della sanzione della nullità. L'art. 6, comma 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal d.l. 145/2013, stabilisce testualmente che "copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto ..." in tutti gli atti a titolo oneroso mentre non è più previsto l'obbligo di allegazione per gli atti traslativi a titolo gratuito.

c) **l'obbligo di CONSEGNA.** L'acquirente dichiarerà in atti di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici, pena una sanzione. L'art. 6, comma 2, d.lgs. 192/2005 recita: "in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime. Dunque all'esito delle trattative (preliminare o, in mancanza, il definitivo) il venditore dovrà consegnare all'acquirente l'attestato di prestazione energetica (fermo, restando, l'obbligo per l'alienante di provvedere all'allegazione al contratto definitivo) tanto che l'art. 6, comma 3, d.lgs. 192/2005 prevede che l'acquirente dia atto "di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici";

d) **l'obbligo di INFORMATIVA.** Chi scrive ritiene che la ratio della norma sia quella di informare al dettaglio l'acquirente circa il rendimento energetico del fabbricato sin dall'inizio delle trattative, tanto che ai fini probatori si dovrà attestare in atto che l'obbligo informativo è stato diligentemente assunto. All'uopo l'art. 6, comma 3, d.lgs. 192/2005, nel testo riscritto dal d.l. 145/2013, stabilisce che "nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici" (disposizione introdotta dal d.l. 63/2013, e successivamente modificata dal d.l. 145/2013). Ovviamente la disciplina dell'art. 6, comma 3, d.lgs. 192/2005, relativa all'obbligo di informativa, trova applicazione solo se oggetto di trasferimento sia un fabbricato per il quale sussista l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, in relazione a quanto disposto dall'art. 6 comma 2, medesimo d.lgs. 192/2005; pertanto, si rimane al di fuori dell'ambito di applicazione di detta norma ogni qualvolta si sia in presenza di fabbricato per il quale sia escluso l'obbligo di dotazione della certificazione energetica (33). Va da sé che l'obbligo di informativa è da ritenersi intimamente connesso all'obbligo di dotazione,

sicché la dichiarazione di avvenuta informativa sussiste per tutti quegli atti che (in quanto aventi oggetto un fabbricato esistente) costituiscono il “presupposto” stesso per la dotazione dell’attestato di prestazione energetica.

Puoi consultare una bozza da utilizzare per assolvere ai predetti doveri in

<https://www.diritto.it/attestato-prestazione-energetica-gli-adempimenti-delle-parti-contrattuali/>