



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

**PRIME NOTE INTERPRETATIVE
RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITA'**

(anche per gli atti traslativi a titolo gratuito)

A cura dell'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato – settore studi pubblicistici

E' stata definitivamente approvata dal Senato la legge di conversione del D.L. n. 63/2013.

Rispetto al testo del DL. 63/2013, in sede in conversione, è stata introdotta una nuova disposizione (il comma 3bis dell'art. 6 del Dlgs n. 192/2005) di grande rilevanza per l'attività notarile, la quale prevede che ***“L’attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”***.

La norma pone non pochi dubbi, anche sul piano dell'interpretazione sistematica, e suscita alcune perplessità interpretative, sin dalla sua prima lettura.

A seguire primissime note interpretative basate sui testi normativi approvati dal Senato che è stato possibile reperire.

La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del D.L. n. 63/2013 è prevista per la giornata di sabato 3 agosto 2013 e, salvo diversa disposizione che dovesse risultare dal testo finale, entrerà in vigore il giorno successivo. In tal caso il testo normativo ufficiale verrà pubblicato su CNN Notizie di lunedì 5 agosto.

1) L'obbligo di allegazione è limitato al solo contratto di compravendita o deve ritenersi esteso a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso?

La norma stabilisce testualmente che l'attestato di prestazione energetica debba essere allegato ***“al contratto di vendita”***.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Appare subito evidente che il contenuto precettivo della norma risulta ora privo di sistematicità, avendo il legislatore affiancato al *genus* degli atti a titolo gratuito, non quello degli atti a titolo oneroso, ma la sola compravendita

Non è chiaro perché il legislatore abbia operato tale scelta. Se la “*ratio*” della norma che impone l’allegazione dell’attestato di prestazione energetica è quella di assicurare all’acquirente (ora anche a titolo gratuito) una completa informazione circa la prestazione energetica nonché di fornire raccomandazioni per il miglioramento del rendimento energetico dell’edificio, l’obbligo di allegazione dovrebbe ritenersi, per logica coerenza, sussistente per ogni atto comportante il trasferimento dell’edificio.

Una limitazione dell’applicabilità della nuova disciplina al solo atto di vendita apparirebbe pertanto poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire (soprattutto oggi che l’obbligo di allegazione è anche previsto per gli atti traslativi a titolo gratuito).

Sicuramente se ne deve ammettere l’applicazione all’atto di *permuta*, quanto meno argomentando ex art. 1555 c.c. (*le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto con questa compatibili*), mentre, al contrario, si deve escludere che la disciplina in esame si applichi agli atti di divisione in ragione della loro natura dichiarativa.

Per quanto riguarda gli altri atti traslativi a titolo oneroso, in relazione a quella che pare essere la “*ratio*” della disciplina in materia di efficienza energetica, più che in relazione al dato testuale, sembra più opportuno fare riferimento all’effetto economico del negozio avente per oggetto edifici energeticamente rilevanti, per cui si dovrà ritenere plausibile la sussistenza dell’obbligo di allegazione in occasione della stipula di tutti quegli atti che comportino l’immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici comportanti un consumo energetico.

Il legislatore ha, in realtà, utilizzato il medesimo termine (“*vendita*”) che si rinviene nella *Direttiva comunitaria* 2010/31/UE. Ma si può fondatamente ritenere, in relazione a quella che è la “*ratio*” della normativa in commento, che, sia nell’uno (*direttiva*) che nell’altro caso (*legge attuativa*), il termine “*vendita*” possa essere stato utilizzato in senso lato, quale sinonimo di “alienazione”, comprensivo, pertanto, di ogni atto traslativo a titolo oneroso.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Sarà quindi opportuno procedere -anche sulla scorta delle precedenti conclusioni cui si era pervenuti in ordine all'interpretazione del termine "vendita"¹ - quanto meno in via prudenziale (tenuto conto della grave sanzione della nullità assoluta prevista dalla disposizione in commento), all'allegazione *dell'attestato di prestazione energetica* in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos comportanti il trasferimento, a titolo "oneroso", di edifici. Con ciò non potendosi escludere che successivi approfondimenti, in considerazione del canone di stretta interpretazione delle norme che prevedono nullità, portino a ridurre il perimetro applicativo della norma.

2) L'obbligo di allegazione riguarda tutti gli atti a titolo gratuito?

In base alla nuova norma sono soggetti all'obbligo di allegazione gli atti a titolo gratuito che comportino "il trasferimento di immobili".

Dal generico riferimento "agli atti a titolo gratuito", consegue che la disciplina in esame dovrà intendersi riferita non solo alla fattispecie negoziale disciplinata dagli articoli 769 ss. cod. civ., ma anche ad ogni altro negozio nel quale – anche senza spirito di liberalità – vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito.

Nei casi in cui, cioè, a fronte del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da una delle parti contrattuali a favore dell'altra, quest'ultima non sopporti alcun sacrificio, non essendo tenuta né a corrispondere un corrispettivo in denaro o in natura, né ad obbligarsi ad un determinato comportamento. E quindi, ad esempio, il patto di famiglia (*con il quale si trasferisca un'azienda comprendente edifici ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura mediante il trasferimento di edifici*), il trust (non auto dichiarato), ecc. Ne restano esclusi gli atti a titolo gratuito privi di effetti traslativi (ad esempio la convenzione comportante la costituzione di un fondo patrimoniale senza trasferimento di proprietà dell'immobile, il vincolo di destinazione ex 2645 ter c.c., ecc.).

3) L'obbligo di allegazione riguarda anche i contratti di locazione?

¹In questo senso anche lo Studio CNN 432/2006/C approvato dalla Commissione Studi civilistici in data 14 luglio 2006 – *Il dlgs 192/2005 e riflessi sull'attività notarile. Prime considerazioni (estensore G. Rizzi)*, in *Studi e Materiali* 2006, 2, p. 1443; da segnalare, infatti, che anche nel testo originario del dlgs 192/2005 si faceva riferimento solo alla "compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare". Solo a seguito delle modifiche apportate con il dlgs 311/2006 l'espressione "compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare" venne sostituita dall'espressione "trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare".



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Il D.L. 63/2013 ha innovato anche la disciplina applicabile in caso di locazione, stabilendo che gli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione energetica sorgano anche nel caso di stipula di un contratto di locazione.

Peraltro deve trattarsi di una *nuova locazione* come si evince dall'art. 6, c. 2, dlgs 192/2005 (*"Nel caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 [...]"*) e dall'art. 6, c. 1 dlgs 192/2005 (*"L'attestato di certificazione energetica degli edifici è denominato: "attestato di prestazione energetica" ed è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [...]"*) e dall'art. 6, c.3bis dlgs 192/2005 (*"L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti"*).

Non si applica la disciplina in commento, pertanto, se non si è in presenza di una nuova locazione (ad esempio un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione).

Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti, per affinità con la figura della locazione (e sempreché si tratti di nuovi contratti):

- il leasing (*avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico*);
- l'affitto di azienda (*qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico*).

4) Qual è la sanzione per il caso di mancata allegazione.

La norma in commento stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità.

Contrariamente, però, a quanto prevedeva l'art. 15, c. 8, del dlgs 192/2005, nel suo testo originario (successivamente abrogato dall'art. 35, c. 2bis, decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 nel testo emendato in sede di conversione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) la norma in commento non prevede più che *"la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente"*.

Il legislatore ha ritenuto, pertanto, di non far più ricorso ad una nullità cd. "di protezione" (o relativa).

Siamo, quindi, in presenza di una nullità assoluta, con la conseguenza che:

- la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione;



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

- il contratto nullo non può essere convalidato.

5) Quali controlli deve compiere il Notaio ai fini dell'allegazione?

Il Notaio dovrà verificare che il documento che gli viene esibito abbia quel contenuto minimo che, in base alla normativa vigente, lo possa qualificare come "attestato di prestazione energetica" (o come ACE se si allega questo documento in corso di validità) ed in particolare:

- l'indicazione della classe di prestazione energetica;
- la data di rilascio (sia l'APE che i vecchi ACE hanno durata decennale);
- gli elementi idonei a collegare l'attestato all'immobile negoziato (in primo luogo i dati di identificazione catastale);
- la sottoscrizione del tecnico che lo ha redatto.

Si ritiene che il Notaio non sia tenuto a fare alcun accertamento sulla abilitazione del tecnico redattore dell'attestato, accertamento che nella maggior parte dei casi sarebbe di difficile attuazione (non tutte le regioni, infatti, si sono dotate di apposito Albo e/o registro dei soggetti certificatori accreditati). Spetta al proprietario del bene (alienante) verificare che il tecnico, al quale intende affidare l'incarico, sia in possesso dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (eventualmente consultando gli appositi Albi e/o registri regionali ove esistenti)

- la dichiarazione di indipendenza da parte del certificatore

Al riguardo si rammenta, *che giusta quanto disposto nell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 75*, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 149 del 27 giugno 2013, al fine di assicurare *indipendenza ed imparzialità* di giudizio, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica, debbono dichiarare:

- a) nel caso di *certificazione di edifici di nuova costruzione*, l'assenza di conflitto di interessi (da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado)
- b) nel caso di *certificazione di edifici esistenti*, l'assenza di conflitto di interessi (da intendere come non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non può essere né il coniuge né un parente fino al quarto grado).

Si ritiene, invece, che nessuna particolare formalità debba essere osservata in relazione al disposto dell'art. 15, c. 1, dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 che così stabilisce: *“l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6, il rapporto di controllo tecnico di cui all'articolo 7, la relazione tecnica, l'asseverazione di conformità e l'attestato di qualificazione energetica di cui all'articolo 8, sono resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445”*; si ritiene, infatti che scopo di detta norma sia quello di elevare l'APE a dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà al fine di assoggettare i tecnici redattori alle sanzioni penali previste per il caso di false attestazioni (non per nulla non è stato riproposto il precedente comma 2 dell'art. 15 che prevedeva sanzioni amministrative in caso di rilascio di ACE non veritieri). Pertanto l'attestato rilasciato nel rispetto delle norme vigenti è considerato a tutti gli effetti dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (il richiamo all'art. 47 DPR 445/2000 deve intendersi come specificazione della qualificazione giuridica da attribuire all'attestato di prestazione energetica, in termini di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; deve escludersi che all'attestato si applichino invece le specifiche modalità per l'invio e la sottoscrizione delle istanze e dichiarazioni da presentare alla pubblica amministrazione o ai gestori di pubblici servizi, di cui all'art. 38 DPR 445/2000, pur richiamato dall'art. 47, primo comma, trattandosi di figura non riconducibile a queste fattispecie). In ogni caso, anche ove si ritenga necessario che la dichiarazione resa dal tecnico rispetti il formalismo delle dichiarazioni sostitutive di notorietà, nessuna sanzione è prevista per il mancato rispetto di quel formalismo.

6) Può procedersi all'allegazione di un attestato di certificazione rilasciato prima del 6 giugno 2013?

La norma in commento stabilisce che *“L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”*. Si può adempiere all'obbligo allegando un



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

attestato di certificazione energetica rilasciato prima del 6 giugno 2013, in presenza di una norma che fa riferimento esclusivamente all'attestato di prestazione energetica?

Si ritiene di sì; l'art. 6, c. 10, dlgs 192/2005 fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità (in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica); pertanto, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità. Se ciò vale sicuramente per l'obbligo di dotazione posto a carico del venditore, non può che valere anche per l'obbligo di allegazione, altrimenti si finirebbe per svuotare di contenuto l'art. 6, c. 10, dlgs 192/2005 (non avrebbe senso che un venditore, in possesso di un attestato di certificazione energetica ante 6 giugno 2013, sia dispensato dall'obbligo di dotazione di un nuovo attestato ma non possa procedere alla allegazione dell'attestato in suo possesso).

7) Può procedersi all'allegazione di copia conforme di un attestato già allegato a precedente atto?

Si ritiene di sì; se l'attestato già allegato è tuttora in vigore, non sembra vi siano ostacoli all'allegazione all'atto successivo di una copia conforme per estratto autentico dell'attestato allegato in originale all'atto precedente (conformemente a quanto si ritiene per i certificati di destinazione urbanistica).

8) Obblighi in sede di trattative, fine delle trattative e preliminare, nonché obblighi in caso di edificio "prima della sua costruzione".

Si rammenta che in base al comma 2 dell'art. 6 del D.Lgs 192/2005 *"In tutti i casi (n.d.r.: vendita, trasferimento a titolo gratuito e nuova locazione) 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"*.

L'ipotesi di maggior rilievo per l'attività notarile, già ad una prima lettura della norma, è quella della conclusione di un contratto preliminare (che certamente è momento conclusivo delle



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

trattative).

La lettura sistematica della norma, nel nuovo testo, porta a ritenere che in caso di contratto preliminare di vendita (come per altre fattispecie contrattuali che possano considerarsi conclusive di una trattativa, ma non traslative dell'immobile) sorge certamente l'obbligo per il proprietario di consegnare al promissario acquirente l'A.P.E., ma non vi è certamente l'obbligo di allegazione, né sono previste sanzioni relative alla validità del contratto (sul punto si veda la segnalazione novità su CNN Notizie del 6 giugno 2013).

Si segnala inoltre che l'ultima parte del sopra citato comma 2 stabilisce che "in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario (n.d.r.: si tratta di errore del legislatore o si tratta di una palese incongruenza nel sistema) fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità".

Nelle ipotesi esposte, sarà opportuno far risultare dal contratto l'assolvimento degli obblighi di legge da parte del proprietario ovvero la conoscenza da parte del proprietario stesso degli obblighi ancora da assolvere, in considerazione dello stato di fatto dell'edificio ("edificio prima della sua costruzione").

9) Ci sono dei casi di esclusione dell'obbligo di allegazione?

L'obbligo di allegazione è strettamente collegato all'obbligo di dotazione della certificazione energetica così come disciplina dal dlgs 192/2005. Anzi, l'obbligo di dotazione, in occasione di un atto traslativo (a titolo oneroso o gratuito), può ritenersi, ora, funzionale proprio all'osservanza dell'obbligo di allegazione. Ne discende che non sussiste obbligo di allegazione laddove sia escluso (in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile) l'obbligo di dotazione.

Ricordiamo, brevemente, i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione discendenti dalla normativa vigente o comunque ricavali dal sistema:

SONO ESCLUSI dall'obbligo di dotazione:

i) per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali Per La Certificazione Energetica



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. d) dlgs 192/2005.

b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. b) dlgs 192/2005.

c) i fabbricati agricoli non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. c) dlgs 192/2005 (si fa presente che quando nel dlgs 192/2005 si parla di climatizzazione si fa riferimento sia alla climatizzazione invernale che alla climatizzazione estiva e quindi sia gli impianti di riscaldamento che agli impianti di condizionamento d'aria)

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali** a protezione degli impianti sportivi, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. e) dlgs 192/2005 (l'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica; art. 3, c. 3ter, dlgs 192/2005)

e) gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico) (paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013). La disposizione esordisce statuendo che sono esclusi dall'obbligo di dotazione i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; tale esclusione è stata ora trasfusa nell'art. 3, c. 3, lett. e, dlgs 192/2005, giusta quanto disposto dall'art. 3 D.L. 63/2013, come sopra precisato al precedente paragrafo d). La disposizione del paragrafo 2 delle Linee Guida, che non è stata esplicitamente abrogata dal D.L. 63/2013, prosegue statuendo, anche, che sono esclusi dall'obbligo di dotazione "gli altri edifici ad essi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo". Quest'ultima disposizione, pertanto, è tuttora in vigore, anche se non trasfusa nel corpo del dlgs



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

192/2005. Essa consente di escludere dall'ambito applicativo della certificazione energetica tutti gli edifici e manufatti che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone; l'espressione "*confort abitativo*" contenuta nell'inciso finale della disposizione in commento va, infatti, interpretata in senso ampio (oltre il tenore letterale dell'espressione), non riferita esclusivamente a edifici a destinazione residenziale, ma a qualsiasi edificio nel quale sia prevista un'attività o comunque la permanenza di persone, alle quali deve, pertanto, essere assicurato un adeguato confort. In sostanza si può ben sostenere, alla luce di questa disposizione, che l'obbligo dell'*attestato di prestazione energetica* vada escluso per tutti quegli edifici destinati a ricovero di beni materiali o di animali (come, per l'appunto, i *garages*, i *depositi*, le *cantine*, espressamente contemplati, o come *centrali termiche*, *locali contatori*, *legnaie*, *stalle*, riconducibili alla disposizione generale di esclusione).

f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, e ciò stante l'espressa esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. f) dlgs 192/2005.

g) i ruderi, purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

h) i fabbricati "al grezzo" purchè tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (*paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012; disposizione non modificata dal D.L. 63/2013*).

In particolare la disposizione in commento fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "*scheletro strutturale*", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio
- agli immobili venduti "*al rustico*", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

ii) per interpretazione sistematica della normativa vigente (dovendosi in particolare escludere la necessità dell'*attestato di prestazione energetica* per tutti quegli edifici o manufatti che *non comportino consumi energetici* ovvero i cui consumi energetici *siano del tutto irrilevanti*, in relazione alle loro caratteristiche o destinazioni d'uso ovvero in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati)



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

i) gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (*ad esempio: portici, pompeiane, legnaie*); per questi edifici l'esclusione può fondarsi anche sul disposto dell'art. 3, c. 3, lett. e, dlgs 192/2005, che esclude tutti i fabbricati non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, ovvero anche sul disposto del *paragrafo 2*, secondo comma, delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012*), posto che l'elencazione degli immobili esclusi dall'obbligo di certificazione è espressamente indicata come effettuata "*a titolo esemplificativo e esaustivo*" e riguardando, l'esclusione prevista in tale disposizione, tutti gli edifici equiparabili a quelli elencati per i quali non sia necessario garantire un confort abitativo (ovvero, come sopra già chiarito, non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone).

l) gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (*ad esempio fabbricati in disuso, dichiarati inagibili o comunque non utilizzati né utilizzabili, con impianti dimessi o addirittura senza impianti*); vero è che le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, *nel testo modificato con D.M. 22 novembre 2012* hanno espressamente escluso l'obbligo della certificazione energetica solo per i *ruineri*, ossia per quei manufatti destinati alla demolizione, in quanto non suscettibili, neppure, di essere recuperati; ma è altrettanto vero che per un fabbricato che non può essere utilizzato in alcun modo per l'uso cui è destinato, se non previ radicali interventi di ristrutturazione e risanamento, e per il quale non si pone nemmeno un problema di consumo energetico, la dotazione dell'*attestato di prestazione energetica* appare infatti del tutto superflua in relazione agli scopi alla stessa riconosciuti dalla *Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica*.

m) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata *dall'art. 2 lett. a) del dlgs 192/2005* (manufatti cioè non qualificabili come "*sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno*") (ad esempio: *una piscina, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.*)



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

10) La nuova disciplina in tema di allegazione si applica anche nelle Regioni dotate di propria disciplina?

I rapporti tra la normativa nazionale e la normativa regionale in materia di rendimento energetico degli edifici sono disciplinati dall'art. 17 *dlgs 192/2005* (*"clausola di cedevolezza"*), norma che è stata, pure, modificata in sede di conversione del *D.L. 4 giugno 2013 n. 63*; tale norma, ora, stabilisce che:

- le disposizioni del *dlgs 192/2005* si applicano solo alle Regioni e Province autonome che non abbiano ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della *direttiva 2010/31/UE* (nella disposizione previgente si faceva riferimento alla *direttiva 2002/91/CE*) e ciò fino alla data di entrata in vigore della suddetta normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma;
- nel dettare la normativa di attuazione, le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal *dlgs 192/2005*.

La modifica approvata in sede di conversione è stata più che opportuna: con il *DL 63/2013*, infatti, non era stata apportata alcuna variazione al testo originario dell'art. 17 *dlgs 192/2005*, che faceva ancora riferimento alla *direttiva 2002/91/CE*. Senonché il *D.L. 63/2013*, era stato emanato in via d'urgenza (da qui il ricorso al decreto legge) al fine di porre termine ad una procedura di infrazione avviata dalla Commissione Europea per il mancato recepimento nel nostro ordinamento della *direttiva 2010/31/UE* (sanzione che, peraltro, non è stata evitata, in quanto comunque irrogata). Ed era sorprendente la circostanza che il decreto legge, il cui scopo era, per l'appunto, il recepimento della *direttiva 2010/31/UE*, non avesse modificato anche la *clausola di cedevolezza*, nel senso di prevedere anche in tale sede il riferimento alla *direttiva 2010/31/UE*. A tale incongruenza si è ora posto rimedio in sede di conversione.

Conseguenza della modifica apportata alla *"clausola di cedevolezza"* è che:

- la disciplina dettata dal *dlgs 192/2005*, così come modificata, da ultimo, dal *D.L. 4 giugno 2013 n. 63*, *trova integrale applicazione* in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative conformi, peraltro, alla *direttiva 2010/31/UE* (e quindi trova integrale applicazione anche in quelle Regioni e Province autonome che abbiano



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

legiferato in materia, ma sulla base della precedente *direttiva 2002/91/CE* e non si siano ancora conformate alla *direttiva 2010/31/UE*)

- nelle Regioni e/o Province autonome che invece hanno legiferato in materia (in maniera conforme, peraltro, alla direttiva 2010/31/UE), si dovrà tener conto delle specifiche normative dalle stesse adottate (al contenuto e ai requisiti formali dell'attestato), da *coordinare* ed eventuale *integrare*, per quanto non espressamente dalle stesse normato, con la disciplina "nazionale".

Per quanto, poi riguarda, la specifica disciplina in tema di allegazione dettata dal *comma 3bis dell'art. 6 del dlgs 192/2005*, tale disposizione deve ritenersi comunque applicabile su tutto il territorio nazionale e quindi anche in quelle Regioni che abbiano recepito nella loro legislazione la direttiva 2010/31/UE, in quanto si tratta di disciplina che attiene alla validità formale degli atti traslativi e che quindi rientra nel cd. "*ordinamento civile*", materia, questa, di competenza esclusiva dello Stato (art. 117, c. 2, lett. l) Cost.). Ovviamente nelle Regioni, con legislazione aggiornata alla direttiva 2010/31/UE, si applicherà la specifica disciplina in tema di allegazione, a pena di nullità, con riguardo alla certificazione energetica da rilasciarsi secondo le modalità e le prescrizioni previste nella legge Regionale (non troveranno, peraltro, applicazione, quali ipotesi di esonero dall'obbligo di allegazione, le esclusioni dall'obbligo di dotazione previste a livello esclusivamente regionale e non nazionale, come ad esempio le esclusioni per le cessioni di quote previste in talune leggi regionali)



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Segnalazioni Novità Normative

APE: PRECISAZIONI SULLA CLAUSOLA DI CEDEVOLEZZA DI CUI ALL'ART. 17 DEL DLGS. N. 192/2005

Nella precedente segnalazione novità, a commento della disposizione del comma *3bis* dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, così come introdotta dalla *legge 3 agosto 2013 n. 90* (entrata in vigore il giorno 4 agosto 2013) in sede di conversione del *D.L. 4 giugno 2013 n. 63*, segnalazione pubblicata nel CNN Notizie del 2 agosto 2013, sono state proposte le seguenti conclusioni:

i) innanzitutto si è affermato che per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'eventuale attestato di certificazione energetica rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, ed ancora in corso di validità.

ii) in secondo luogo si è affermato che la disciplina dettata dal D.Lgs. 192/2005, così come modificata, da ultimo, dal D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, trova integrale applicazione in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative conformi alla direttiva 2010/31/UE (e quindi trova integrale applicazione anche in quelle Regioni e Province autonome che abbiano legiferato in materia, ma sulla base della precedente direttiva 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla direttiva 2010/31/UE)

iii) in terzo luogo si è affermato che anche nelle Regioni, con legislazione aggiornata alla direttiva 2010/31/UE, si applicherà comunque la specifica disciplina in tema di allegazione, a pena di nullità, con riguardo, peraltro, alla certificazione energetica da rilasciarsi secondo le modalità e le prescrizioni previste nella legge Regionale (non troveranno, peraltro, applicazione, quali ipotesi di esonero dall'obbligo di allegazione, le esclusioni dall'obbligo di dotazione previste a livello esclusivamente regionale e non nazionale, come ad esempio le esclusioni per le cessioni di quote previste in talune leggi regionali)

In relazione ai principi così affermati ci si è chiesti se per atti da stipulare dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge 90/2013 di conversione del DL 63/2013):



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

1) sia ancora utilizzabile un attestato di certificazione energetica rilasciato tra il 6 giugno 2013 ed il 3 agosto 2013, sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*;

2) *possano essere utilizzati attestati di certificazione energetica rilasciati dal 4 agosto 2013* sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*.

Al primo di detti quesiti si ritiene di poter rispondere in senso affermativo, e ciò sulla base delle seguenti argomentazioni:

i) il D.L. 63/2013 (*entrato in vigore il 6 giugno 2013*) non aveva modificato anche la cd. *clausola di cedevolezza* (art. 17 d.lgs. 192/2005) la quale stabiliva che, *nelle materie di legislazione concorrente di cui all'art. 117 terzo comma della Costituzione, le disposizioni del dlgs 192/2005 e dei decreti ministeriali applicativi, si applicavano solo alle Regioni e Province autonome che non avessero ancora provveduto ad emanare proprie disposizioni normative volte al recepimento della direttiva 2002/91/CE*, con la conseguenza che continuavano ad applicarsi le normative locali anche in quelle Regioni e Province che non si fossero ancora adeguate *alla direttiva 2010/31/UE* (in quanto condizione per l'applicabilità della normativa locale è che la stessa fosse conforme alla sola *direttiva 2002/91/CE*)

ii) sino a tutto il 3 agosto 2013, pertanto, in tutte le Regioni e/o Province dotate di propria disciplina normativa (a prescindere che la stessa fosse stata o meno aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*) le certificazioni energetiche dovevano essere rilasciate sulla base delle prescrizioni poste dalle norme locali (e da più parti era stata sottolineata *l'incongruenza* di tale situazione, determinata dal fatto che il DL. 63/2013, il cui scopo era, per l'appunto, il recepimento della *direttiva 2010/31/UE*, non avesse modificato anche la *clausola di cedevolezza*, consentendo, in tal modo, alle regioni di continuare a disciplinare la materia in conformità alla sola direttiva 2002/91/CE).

iii) in sede di conversione del DL 63/2013 si è opportunamente posto rimedio a tale incongruenza, stabilendo l'operare della *clausola di cedevolezza* solo per quelle Regioni e/o Province autonome che avessero recepito anche *la direttiva 2010/31/UE*;

iv) pertanto è solo dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013, che alle Regioni e/o province non in linea con la *direttiva*



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

2010/31/UE torna applicabile, in toto, la disciplina nazionale (D.Lgs. 192/2005), anche per quanto riguarda le modalità di formazione e di rilascio della certificazione energetica;

v) dalle considerazioni svolte, ne deriva che la certificazione formata tra il 6 giugno 2013 ed il 3 agosto 2013, sulla base della disciplina dettata con legge regionale emanata in ossequio alla direttiva 2002/91/CE, ma non ancora aggiornata alla *direttiva 2010/31/UE*, è valida, in quanto formata nel rispetto della normativa in vigore al momento del suo rilascio, e che, quindi, la stessa è utilizzabile, anche dopo il 3 agosto 2013, ai fini del trasferimento a titolo oneroso e/o gratuito dell'immobile, nei limiti di durata della certificazione stessa, così come stabiliti dall'art. 6, c. 5, *dlgs 192/2005*, se al momento del trasferimento la Regione non si è ancora adeguata alla *direttiva 2010/31/UE*, ovvero dalla legge regionale che nel frattempo abbia recepito le prescrizioni della *direttiva 2010/31/UE*.

In base a quanto sopra detto, al secondo dei suddetti quesiti si ritiene di dover dare, invece, risposta negativa in quanto, come già rilevato, in sede di conversione del DL 63/2013 il legislatore ha modificato l'art. 17 del D.Lgs. n. 192/2005, stabilendo l'operare della *clausola di cedevolezza* solo per quelle Regioni e/o Province autonome che abbiano recepito anche *la direttiva 2010/31/UE*, con la conseguenza che dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013) alle Regioni e/o province autonome non in linea con la *direttiva 2010/31/UE* pare doversi affermare che torna applicabile la disciplina nazionale (D.Lgs. 192/2005), anche per quanto riguarda le modalità di formazione e di rilascio della certificazione energetica.

Giovanni Rizzi e Maria Luisa Cenni