



IL DECRETO “DESTINAZIONE ITALIA” - LE NOVITÀ IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. Premessa

E' stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013 il Decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145 (c.d. “Decreto destinazione Italia”)⁽¹⁾, che interviene nuovamente sulla disciplina in tema di certificazione energetica, modificando le regole sull’obbligo di dotazione e sull’obbligo di allegazione dell’attestato di prestazione energetica dettate appena cinque mesi fa (ossia con la legge 3 agosto 2013 n. 90 con la quale venne convertito il legge il D.L. 4 giugno 2013 n. 63).

Questo il testo dell’art. 1, commi 7 e 8, del D.L. .145/2013:

“7. All’articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, i commi 3 e 3-bis sono sostituiti dal seguente:

«3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o 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; copia dell’attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 3.000 a Euro 18.000; la sanzione è da Euro 1.000 a Euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L’accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all’atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall’Agenzia delle Entrate, che, per l’ulteriore corso del procedimento sanzionatorio, presentano rapporto al Prefetto, ai sensi dell’articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689.».

8. Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell’articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all’entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.”

Come è noto, dalla normativa in materia di certificazione energetica discendono quattro distinti obblighi, di cui tener conto nel caso di trasferimento di fabbricati energeticamente rilevanti

(ossia di fabbricati che non siano esclusi dal campo di applicazione di detta normativa ai sensi dell'art. 3, d.lgs. 192/2005 o del paragrafo 2 delle Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica ⁽²⁾):

a) l'obbligo di DOTAZIONE (che peraltro può prescindere da un evento traslativo, come nel caso di edificio nuovi, di edifici soggetti a "ristrutturazioni importanti" o di edifici pubblici ⁽³⁾).

b) l'obbligo di ALLEGAZIONE (che è stato reintrodotta dalla legge 4 agosto 2013 n. 90, in sede di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, che ha previsto, inoltre, in caso di sua violazione, la sanzione della nullità).

c) l'obbligo di CONSEGNA dell'attestato energetico (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici).

d) l'obbligo di INFORMATIVA (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici).

La nuova norma, modificando i commi 3 e 3 bis, dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, ha inciso profondamente sugli obblighi di ALLEGAZIONE, di INFORMATIVA e di CONSEGNA, lasciando invece immutata la disciplina vigente in tema di DOTAZIONE.

Le principali novità, portate dal nuovo intervento legislativo in materia, si possono così sintetizzare:

i) esclusione degli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA per gli atti traslativi a titolo gratuito;

ii) precisazione che gli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA riguardano non solo l'atto di compravendita ma, anche, in generale, tutti gli "*atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso*", con ciò confermando l'interpretazione prudenziale già proposta dal Consiglio Nazionale del Notariato ⁽⁴⁾.

iii) precisazione che gli obblighi di CONSEGNA e di INFORMATIVA riguardano i nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione. Sono esclusi da tali obblighi, pertanto, oltre i contratti che non possano considerarsi nuove locazioni (*proroghe, cessioni di contratto, subentri ex art. 2558 c.c., ecc.*) anche i nuovi contratti non soggetti a registrazione (*in pratica i soli contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno*).

iv) limitazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE ai soli contratti di nuova locazione aventi per oggetto interi edifici, rimanendo escluso tale obbligo oltre che per i contratti non soggetti a registrazione anche per i nuovi contratti di locazione aventi per oggetto singole unità immobiliari.

v) eliminazione della NULLITA' quale sanzione per il caso di violazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE (con possibilità di "sanatoria" per i contratti stipulati tra il 4 agosto 2013 e l'entrata in vigore della nuova norma, eventualmente nulli per mancata allegazione dell'attestato energetico)

vi) previsione di una SANZIONE PECUNIARIA per la violazione dell'obbligo di allegazione nonché in caso di mancata documentazione in atto, con l'inserimento dell'apposita clausola, dell'adempimento degli obblighi di INFORMATIVA e di CONSEGNA; la nuova norma, quindi, dà maggior peso agli obblighi di INFORMATIVA e di CONSEGNA, ed al requisito formale dell'attestazione ad opera dell'acquirente e del conduttore dell'avvenuto loro adempimento, requisito la cui mancanza, in precedenza, era ritenuta priva di qualsiasi sanzione.

2. Obbligo di dotazione

Con riguardo all'obbligo di DOTAZIONE, va, innanzitutto, sottolineato che la norma in commento si è limitata a modificare i commi 3 e 3bis del d.lgs. 192/2005, nel testo vigente dopo le variazioni apportate con la legge 90/2013, ma non ha invece modificato anche il comma 2, che così dispone:

“ Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito 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. 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; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario 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.”

Il mancato adeguamento anche del comma 2, pone non pochi problemi di coordinamento, con il successivo comma 3, nuovo testo, in quanto per gli atti traslativi a titolo gratuito mentre, da un lato, deve ritenersi tuttora sussistente l'obbligo di DOTAZIONE, dall'altro, debbono ritenersi, invece, non più sussistenti gli obblighi di ALLEGAZIONE, di INFORMATIVA e di CONSEGNA. E lo stesso dicasi per i nuovi contratti di locazione non soggetti a registrazione (ipotesi quest'ultima, peraltro, del tutto marginale per l'attività notarile e meno problematica rispetto a quella ben più ricorrente dell'atto gratuito).

Per gli atti traslativi a titolo oneroso, benché il comma 2, relativo all'obbligo di DOTAZIONE, faccia ancora riferimento alla sola vendita, valgono, comunque, le considerazioni già svolte in passato circa l'applicabilità di detto obbligo a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso (considerazioni che oggi trovano ulteriore conforto nel nuovo testo del successivo comma 3), per cui nulla deve ritenersi mutato al riguardo.

Per quanto riguarda, più specificatamente, gli atti a titolo gratuito, è lecito chiedersi quale senso abbia imporre la dotazione dell'attestato se poi non è prevista né l'allegazione né la dichiarazione di informativa.

E' vero che ci sono altri casi in cui vi è obbligo di dotazione ma non anche obbligo di allegazione; si pensi al caso del preliminare ⁽⁵⁾; ma è anche vero che nel caso degli atti gratuiti non vi sono delle trattative durante le quali vi sia la necessità di mettere a disposizione l'attestato o alla cui chiusura l'attestato debba essere consegnato all'acquirente e che ben giustificano l'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato, in caso di stipula di un preliminare, benché non vi sia anche l'obbligo di allegazione.

Non vi è una ragione plausibile perché si debba costringere, ad esempio, un donante a dotare l'immobile che vuole donare al proprio figlio dell'attestato, se poi non è previsto un conseguenziale obbligo di ALLEGAZIONE o di CONSEGNA o di INFORMATIVA.

Peraltro la lettera della norma (art. 6, c. 2, d. lgs. 195/2005) pare chiara nel mantenere l'obbligo di DOTAZIONE anche per gli atti traslativi a titolo gratuito. Si auspica un opportuno coordinamento in sede di conversione del Decreto Legge, nel senso di allineare il comma 2 al nuovo testo del comma 3.

Per quanto riguarda l'attività del Notaio, nessuna particolare formalità è attualmente richiesta in occasione della stipula di un atto traslativo a titolo gratuito:

- né l'allegazione all'atto dell'attestato (espressamente limitata dal comma 3 alla sola compravendita, agli atti di trasferimento a titolo oneroso ed ai nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari)

- né l'introduzione in atto della dichiarazione del donatario e/o beneficiario di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica (espressamente limitata dal comma 3 alla sola compravendita, agli atti di trasferimento a titolo oneroso ed ai nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione).

Il comma 2, non modificato dalla nuova norma, non impone alcuna menzione in atto circa l'avvenuta dotazione dell'attestato.

Pertanto con riguardo agli atti traslativi a titolo gratuito può concludersi nel senso che:

- permane a carico del proprietario (donante/alienante) l'obbligo di DOTAZIONE; la violazione di tale obbligo, peraltro, non comporta l'applicazione di alcuna sanzione, posto che l'art. 15, c. 8, d.lgs. 192/2005 limita l'applicazione della sanzione pecuniaria, dallo stesso prevista per il caso di mancata dotazione, al solo caso della vendita, esclusi, pertanto, gli atti traslativi a titolo gratuito (*così dispone la norma citata: "In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro"*);

- non vi è alcuna formalità da rispettare né alcuna menzione di inserire nell'atto; il nuovo comma 3, infatti, non prescrive più per gli atti traslativi a titolo gratuito gli obblighi di ALLEGAZIONE, di INFORMATIVA e di CONSEGNA, già previsti dalla legge 90/2013.

3. Obbligo di allegazione

La norma in commento ha previsto l'obbligo di ALLEGAZIONE per i seguenti atti:

- la compravendita;
- gli atti di trasferimento a titolo oneroso (ad es. permuta, assegnazione di alloggi da cooperative edilizie, *datio in solutum*, conferimento in società, ecc.);
- i contratti di nuova locazione con esclusione di quelli che hanno per oggetto singole unità immobiliari.

Sono stati esclusi, invece, dall'obbligo di ALLEGAZIONE, gli atti traslativi a titolo gratuito (già previsti nel testo del precedente comma *3bis* ora invece non più previsti nel testo del nuovo comma 3).

Come si è già avuto modo di osservare l'obbligo di *allegazione* è strettamente collegato all'obbligo di *dotazione* della certificazione energetica. Anzi, l'obbligo di dotazione, in occasione di un atto traslativo a titolo oneroso o di nuova locazione, può ritenersi funzionale proprio all'osservanza dell'obbligo di allegazione. Ne discende che non sussiste obbligo di allegazione laddove sia escluso (in base alla vigente disciplina) l'obbligo di dotazione ⁽⁶⁾.

Anche la nuova disposizione (comma 3 dell'art. 6 d.lgs. 192/2005 nuovo testo) prescrive, l'obbligo di allegazione dell'*attestato di prestazione energetica* ai contratti di compravendita immobiliare o agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso, senza, peraltro, precisare il diritto oggetto di trasferimento.

Nel silenzio del legislatore al riguardo, deve ritenersi applicabile la normativa in tema di allegazione della certificazione energetica:

- nel caso di trasferimento sia dell'intera proprietà che di una quota di proprietà;

- nel caso di trasferimento sia della piena o della nuda proprietà che di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione);

- nel caso di costituzione di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione).

Per quanto riguarda le *parti comuni condominiali* va escluso l'obbligo sia di dotazione che di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ⁽⁷⁾.

La norma in commento stabilisce testualmente che *“copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto ...”*. Il termine “copia” utilizzato dal legislatore fa pensare all'intenzione di semplificare gli adempimenti legati all'obbligo di allegazione, peraltro preceduto dall'obbligo di “consegna” dell'originale dell'attestato di prestazione energetica, ritenendo sufficiente l'allegazione di una “copia non autentica”. La problematica relativa sarà certamente oggetto di successivi approfondimenti tenuto conto dell'esigenza, che pare emergere dalla lettura sistematica dei commi 2 e 3 dell'art. 6 in commento, di assicurare la corrispondenza fra la “copia” dell'attestato, allegata all'atto traslativo o di locazione, e l'attestato oggetto degli obblighi di cui al comma 2 (in realtà il problema sarà, in pratica, di facile e sicura soluzione considerando che di regola il certificatore rilascia, a richiesta, più esemplari firmati in originale).

La violazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE comporta l'applicazione di una **sanzione amministrativa pecuniaria** da €. 3.000,00 ad €. 18.000,00; per i contratti di locazione di durata inferiore ai tre anni la sanzione è ridotta a metà.

La norma in commento indica anche quale è l'autorità preposta all'accertamento ed alla contestazione della violazione: la Guardia di Finanza, ovvero, all'atto della registrazione del contratto, l'Agenzia delle Entrate. Tali soggetti dovranno, inoltre, presentare rapporto al Prefetto ai sensi dell'art. 17 legge 24 novembre 1981 n. 689 ⁽⁸⁾

E fuori dubbio che il Notaio che ha ricevuto un atto traslativo a titolo oneroso o un contratto di locazione di interi edifici, al quale non sia stato allegato l'attestato energetico:

i) non sia soggetto ad alcuna sanzione di carattere pecuniario, posto che la norma pone tale sanzione esclusivamente a carico della parti del contratto (alienante e acquirente ovvero locatore e conduttore) in solido ed in parti uguali tra di loro;

ii) non sia soggetto ad alcuna attività di accertamento né sia obbligato a effettuare direttamente contestazioni alle parti ovvero denunciare l'omissione alla Guardia di Finanza o all'Agenzia delle Entrate, non essendo tali incombenze previste dalla norma.

Si ritiene, comunque, che il Notaio abbia il dovere di informare le parti (sia alienante che acquirente ovvero sia locatore che conduttore) circa l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico e della sanzione prevista per il caso di violazione di tale obbligo.

L'informazione va rivolta ad entrambe le parti del contratto in virtù della responsabilità in solido ed in parti uguali fissata dalla legge. Con la norma in commento, benché l'obbligo di dotazione dell'attestato energetico sia posto solo a carico del proprietario (alienante o locatore), il legislatore ha voluto “responsabilizzare” anche l'acquirente e/o conduttore, che debbono, pertanto, pretendere la allegazione all'atto dell'attestato energetico, pena la comminatoria, anche a suo carico, della sanzione pecuniaria, in ragione di una metà ed in solido.

Non è più prevista, pertanto, la nullità dell'atto, quale sanzione per la violazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE.

4. Obbligo di consegna

Come ricordato la norma in commento conferma (per gli atti traslativi a titolo oneroso e le nuove locazioni di interi edifici) l'obbligo di allegazione dell'attestato energetico.

Al riguardo, è lecito chiedersi se debba, comunque, ritenersi sussistente a carico dell'alienante e/o del locatore un *obbligo di consegna* all'acquirente e/o al nuovo conduttore dell'*attestato di prestazione energetica*, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e da adempiere prima che si verifichi il presupposto stesso per l'allegazione (ossia prima della stipula del contratto traslativo e/o di nuova locazione)

A tale quesito si ritiene di dare risposta affermativa (come già è stato nel passato)⁽⁹⁾, sulla base:

- del disposto dell'*art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013 e rimasto immutato)* ove si prescrive che *"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"*; e, di norma, sia l'atto traslativo definitivo che il contratto di locazione definitivo vengono formalmente sottoscritti dalle parti in un momento successivo alla chiusura delle trattative, ossia dopo che si è formato il consenso sulla conclusione del contratto e sulle condizioni più rilevanti (a prescindere dal fatto che tale conclusione delle trattative sia stata o meno formalizzata con la stipula di un contratto preliminare). Pertanto vi è un momento (quello della conclusione delle trattative) in cui l'alienante e/o il locatore debbono consegnare all'acquirente e/o al conduttore *l'attestato di prestazione energetica*, fermo, restando, poi l'obbligo per l'alienante e/o il locatore di provvedere all'allegazione al contratto definitivo;

- del disposto dell'*art. 6, c. 3, d.lgs. 192/2005 (nel testo ora modificato dal nuovo decreto)* ove si prescrive che l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto *"di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"*; disposizione che ha una sua ragion d'essere se si ritiene sussistente un obbligo di consegna dell'attestato, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e precedente rispetto a quest'ultimo.

Si rammenta che in base alla disciplina vigente vi è anche un altro obbligo, precedente a quello di consegna, che incombe sul proprietario, ed è l'obbligo di *"messa a disposizione"* dell'attestato di prestazione energetica. Il succitato *art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013 e rimasto immutato)* stabilisce, infatti, che *"[...] il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative [...]"*

In pratica l'immobile deve essere dotato dell'attestato energetico nel momento stesso in cui il proprietario intende o trasferirlo o locarlo (a prescindere dalla circostanza che si avvalga di mezzi di comunicazione commerciale), in quanto detto attestato deve essere messo a disposizione del potenziale acquirente sin dal momento in cui vengono avviate le trattative.

Un autonomo obbligo di consegna deve, poi, essere ammesso per i nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari, per i quali è previsto l'obbligo di inserimento della clausola con la quale il conduttore dichiara *di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici"*, ma per i quali è invece escluso l'obbligo di ALLEGAZIONE.

Una volta ritenuto sussistente l'obbligo di consegna *dell'attestato di prestazione energetica*, occorre chiedersi quali sanzioni siano applicabili nel caso di violazione di tale obbligo.

Diverso dal caso della mancata consegna è quella, invece, della mancata documentazione in atto della avvenuta consegna e cioè del mancato inserimento in atto della clausola con la quale l'acquirente e/o il conduttore debbono dare atto "*di aver ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici*"; per la violazione di tale formalità è prevista, ora, la medesima **sanzione amministrativa pecuniaria** prevista per la violazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE (per cui si rinvia a quanto sopra esposto al precedente § 3, con la precisazione che la sanzione va applicata nella misura ridotta da €. 1.000,00 ad €. 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione).

5. Obbligo di informativa

La norma in commento conferma anche l'obbligo di INFORMATIVA a carico dell'alienante (in caso di contratti di compravendita e di contratti traslativi a titolo oneroso) o del locatore (in caso di nuove locazioni di edifici e singole unità immobiliari) già previsto nella normativa vigente (e introdotto per la prima volta dall'art. 13 d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28)

L'adempimento di tale obbligo deve essere anche debitamente documentato mediante l'inserimento in atto di apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto *le informazioni* in ordine alla attestazione di prestazione energetica degli edifici.

Si ritiene che debba trattarsi non tanto di informazioni generiche, circa la disciplina dettata in materia di certificazione energetica, quanto di informazioni specifiche, concernenti in particolare la prestazione energetica dell'edificio trasferito o locato, quali desumibili dall'*attestato di prestazione energetica* del quale l'edificio deve essere dotato (*dati relativi all'efficienza energetica, valori di riferimento ed in particolare la classe di prestazione energetica di appartenenza, raccomandazioni circa gli interventi da eseguire per migliorare il rendimento energetico, ecc. ecc.*).

In atto sarà sufficiente riportare la dichiarazione dell'interessato che ha ricevuto "le informazioni", senza dover esplicitare, nel dettaglio, il tipo e la qualità delle informazioni ricevute.

La clausola cui si riferisce la norma in commento (come, peraltro, quella sulla ricezione dell'attestato, volta a documentare in atto il rispetto dell'obbligo di CONSEGNA di cui al precedente § 4) consiste, sostanzialmente, in una *dichiarazione di parte* da recepire nel corpo del contratto; non è necessario che detta *dichiarazione* sia resa nella forma di "*dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà*" in quanto ciò non è richiesto dalla norma;

La *dichiarazione* deve essere resa:

- *dall'acquirente/cessionario* nel caso di atto traslativo a titolo oneroso
 - *dal conduttore* nel caso di nuovo contratto di locazione
- ovvero dai rispettivi rappresentanti legali o volontari.

Nella normativa vigente non era prevista alcuna sanzione per il caso di mancato rispetto di tale incombenza (*omissione integrale della clausola, ovvero dichiarazione solo parziale ovvero dichiarazione non veritiera*). Ora la norma in commento ha colmato tale lacuna, prevedendo la medesima **sanzione amministrativa pecuniaria** prevista per la violazione dell'obbligo di ALLEGAZIONE (per cui si rinvia a quanto sopra esposto al precedente § 3, con la precisazione che la

sanzione va applicata nella misura ridotta da €. 1.000,00 ad €. 4.000,00 nel caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari, per le quali non è previsto l'obbligo di allegazione).

6. Sanzione amministrativa "in luogo" della nullità

La norma in commento (al comma 8) prevede anche la possibilità di quella che chiameremo attecnicamente "sanatoria" degli atti, stipulati tra il 4 agosto 2013 e la data di entrata in vigore del decreto legge, nulli, per mancata allegazione dell'attestato energetico.

La sanatoria può essere richiesta da una delle parti del contratto o da un loro avente causa.

Per sanare la nullità deve essere pagata la sanzione pecuniaria ora prevista per il caso di mancata ALLEGAZIONE (vedi *supra* sub § 4).

Condizione per ottenere la sanatoria è che non sia ancora stata dichiarata la nullità del contratto con sentenza passata in giudicato.

La norma non precisa le modalità per procedere alla sanatoria.

L'avvenuto pagamento della sanzione impedirà future possibili declaratorie di nullità (sarà opportuno nei successivi atti di trasferimento dare atto dell'intervenuta sanatoria della nullità relativamente al titolo di provenienza, citando gli estremi dell'avvenuto pagamento della sanzione pecuniaria).

7. Esclusioni di carattere oggettivo

Gli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA sono strettamente collegati all'obbligo di DOTAZIONE della certificazione energetica così come disciplinata dal d.lgs. 192/2005. Ricordiamo, brevemente, i casi di esclusione dall'obbligo di DOTAZIONE (e conseguentemente, dagli obblighi di ALLEGAZIONE, di CONSEGNA e di INFORMATIVA) discendenti dalla normativa vigente o comunque ricavati dal sistema⁽¹⁰⁾; sono esclusi dall'obbligo di dotazione:

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

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) d.lgs. 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) d.lgs. 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) d.lgs. 192/2005 (si fa presente che quando nel d.lgs. 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) d.lgs. 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, d.lgs. 192/2005)

e) gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo (la certificazione è peraltro richiesta con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché 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 successivamente trasfusa nell'art. 3, c. 3, lett. e, d.lgs. 192/2005. 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 d.lgs. 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) d.lgs. 192/2005.

g) i ruderi, purché 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" purché 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)

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, d.lgs. 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 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 d.lgs. 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.*)

8. Rinvio

Per tutte le altre questioni, inerenti la materia della certificazione energetica, quali ad esempio:

- i presupposti di carattere *“oggettivo”* di dotazione della certificazione energetica
- i controlli a carico del Notaio in ordine all'*attestato energetico*
- la possibilità di utilizzo di attestati di certificazione energetica rilasciati prima del 6 giugno 2013
- la validità temporale dell'*attestato energetico*
- i requisiti dei soggetti certificatori

questioni non interessate dalla norma in commento, si rinvia allo studio CNN n. 657-2013/C approvato dall'Area Scientifica – studi pubblicitici 19 settembre 2013 *“La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione energetica all'attestato di prestazione energetica)”* (estensore G. Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013.

Giovanni Rizzi

1) Entrato in vigore il 24 dicembre 2013

2) Vedi successivo § 7

3) Vedasi al riguardo *“La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione energetica all'attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall'Area Scientifica – studi pubblicitici 19 settembre 2013 (estensore G. Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 2.2.

- 4) *“Allegazione dell’APE a pena di nullità”* – segnalazione di novità normativa a cura del Settore Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in CNN Notizie n. 149 del 2 agosto 2013; *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013;
- 5) Vedasi al riguardo *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 2.3.C
- 6) Vedasi al riguardo *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 2.3.A
- 7) Sul punto si rinvia a *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 2.3.D
- 8) Così dispone l’art. 17, legge 24 novembre 1981, n. 689:
“Qualora non sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta, il funzionario o l’agente che ha accertato la violazione, salvo che ricorra l’ipotesi prevista nell’articolo 24, deve presentare rapporto, con la prova delle eseguite contestazioni o notificazioni, all’ufficio periferico cui sono demandati attribuzioni e compiti del Ministero nella cui competenza rientra la materia alla quale si riferisce la violazione o, in mancanza, al prefetto. Deve essere presentato al prefetto il rapporto relativo alle violazioni previste dal testo unico delle norme sulla circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393, dal testo unico per la tutela delle strade, approvato con regio decreto 8 dicembre 1933, numero 1740, e dalla legge 20 giugno 1935, numero 1349, sui servizi di trasporto merci. Nelle materie di competenza delle regioni e negli altri casi, per le unzioni amministrative ad esse delegate, il rapporto è presentato all’ufficio regionale competente. Per le violazioni dei regolamenti provinciali e comunali il rapporto è presentato, rispettivamente, al presidente della giunta provinciale o al sindaco. L’ufficio territorialmente competente e’ quello del luogo in cui è stata commessa la violazione. Il funzionario o l’agente che ha proceduto al sequestro previsto dall’articolo 13 deve immediatamente informare l’autorità amministrativa competente a norma dei precedenti commi, inviandole il processo verbale di sequestro. Con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare entro centottanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, in sostituzione del decreto del Presidente della Repubblica 13 maggio 1976, n. 407, saranno indicati gli uffici periferici dei singoli Ministeri, previsti nel primo comma, anche per i casi in cui leggi precedenti abbiano regolato diversamente la competenza. Con il decreto indicato nel comma precedente saranno stabilite le modalità relative alla esecuzione del sequestro previsto dall’articolo 13, al trasporto ed alla consegna delle cose sequestrate, alla custodia ed alla eventuale alienazione o distruzione delle stesse; sarà altresì stabilita la destinazione delle cose confiscate. Le regioni, per le materie di loro competenza, provvederanno con legge nel termine previsto dal comma precedente.”
- 9) Vedasi al riguardo *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 4
- 10) Per una disamina più approfondita dei casi di esclusione oggettiva si rinvia a *“La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione energetica all’attestato di prestazione energetica)”* studio n. 657-2013/C approvato dall’Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 (estensore G.Rizzi), in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013, § 5

(Riproduzione riservata)