



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Studio n. 263-2014/C

Vendita forzata e attestato di prestazione energetica

(alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9)

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Pubblicistici il 15 maggio 2014

Approvato dal CNN nella seduta del 19-20 giugno 2014

Lo studio in sintesi (Abstract): *la disciplina contenuta nel D.lgs. 192 del 2005 origina dalla necessità di dare attuazione a quanto prescritto dalla normativa europea che, nel perseguimento di una maggiore efficienza energetica degli edifici sul territorio degli Stati membro, è certamente rivolta a disciplinare la sola attività negoziale/contrattuale di circolazione dei beni immobili, lasciando al diritto interno dei singoli Stati membro la regolamentazione della materia in termini di procedimenti giudiziari.*

Nel nostro sistema interno nazionale, la vendita coattiva per l'attuazione (forzata e giudiziale) del diritto di credito insoddisfatto è tradizionalmente regolata da una disciplina speciale: quanto al contenuto, alla forma, ai mezzi di impugnazione e alla stabilità del provvedimento giudiziale che la attua; pertanto, una disciplina destinata a regolare una vendita negoziale e a sanzionare una sola o entrambe le parti di una compravendita consensuale non può considerarsi automaticamente applicabile ad essa e, in assenza di espressi ed inequivocabili indici normativi, l'indagine interpretativa deve tenere conto della delicata e particolare materia processuale/giudiziale che coinvolge interessi pubblici il cui bilanciamento non a caso è riservato in esclusiva al legislatore nazionale.

Né nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005 né nelle riformulazioni che si sono succedute fino a quella attualmente vigente (dal 22 febbraio 2014) sono, a nostro parere, rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale (unico legittimato a regolare la



materia processuale) di attrarre ed includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale.

La espressa estensione (da ultimo) dell'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli "atti di trasferimento a titolo oneroso" ben può essere interpretata come semplicemente intesa a ricomprendere tutta una serie di atti (sempre contrattuali) che nel linguaggio interno nazionale potevano non ritenersi ricompresi nel termine precedentemente utilizzato di "vendita".

Sembrano piuttosto rinvenibili diversi indizi sia sul piano letterale che su quello sistematico nel senso della non estensione alle vendite forzate giudiziali degli obblighi e delle sanzioni ivi previsti:

- il riferimento espresso ad una "clausola" contenente una certa dichiarazione dell'acquirente;*
- il riferimento espresso al "contratto" a proposito dell'obbligo di allegazione;*
- il principio di legalità e tipicità delle sanzioni amministrative in generale e, quindi, la loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati nella norma di legge (le parti della vendita) che, però, nel caso di vendita forzata, non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del provvedimento del giudice con cui viene effettuato il trasferimento (in forma di decreto);*
- la complessiva disciplina della vendita forzata che si caratterizza, tra l'altro, per essere coattiva e funzionale all'attuazione del diritto di credito, secondo uno statuto che tiene conto di interessi di ordine pubblico di grado almeno pari a quelli perseguiti dalla normativa in ambito energetico.*

Come è stato in altre sedi rilevato, la disciplina in ambito energetico è oggetto di sempre più intensa attenzione in ambito europeo, come in continua evoluzione è anche il processo di riavvicinamento delle discipline nazionali in ambito di circolazione di immobili e di attuazione coattiva e giudiziaria del diritto di credito, ma allo stato attuale dell'evoluzione normativa interna ed europea non ci sembra si possa dubitare del fatto che la vendita attuata a mezzo di provvedimento giudiziale nell'ambito dell'esecuzione forzata come disciplinata dal legislatore



italiano goda di uno statuto del tutto speciale sottratto a quello della vendita contrattuale che è, appunto, oggetto del D.lgs. 192/2005.

E se anche non si volesse escludere a priori un'interpretazione che ritenesse applicabile anche al trasferimento in ambito giudiziale coattivo la normativa in tema di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica (contrariamente a quanto qui sostenuto), le eventuali violazioni non potrebbero comunque mai determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative ivi previste, infatti:

- non si vede come possa applicarsi la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione (a carico del solo proprietario nel caso di vendita) a chi subisce coattivamente l'alienazione del proprio bene;*

- non sembrano applicabili agli organi della procedura o al creditore procedente le responsabilità civili conseguenti alla violazione degli obblighi di informativa precontrattuale previsti in ambito energetico (informazioni e consegna della documentazione in fase di trattativa), in quanto, una volta esaurite le eventuali contestazioni su presunte irregolarità della vendita, non è comunque data la responsabilità per vizi nella vendita forzata;*

- né sembrano irrogabili alle parti della vendita (visto che il decreto di trasferimento è atto unilaterale del giudice e non contratto) le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di inserimento della clausola (con la quale l'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione tra cui l'attestato) o dell'obbligo di allegazione ("al contratto") dell'attestato di prestazione energetica, previsti dall'art.6 per i "contratti di compravendita" e gli "atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso", se il decreto di trasferimento è atto del Giudice delle Esecuzioni sul cui contenuto le parti non possono incidere.*

Quanto, infine, all'obbligo di inserimento delle caratteristiche energetiche del bene offerto in vendita in caso di annuncio con i mezzi di pubblicità commerciali e alla sanzione prevista in caso di sua violazione a carico del "responsabile dell'annuncio", come sopra già meglio esplicitato, si è pervenuti per esclusione a sole due letture possibili:

- la prima, a nostro avviso preferibile, secondo cui la disposizione andrebbe letta in coordinamento con tutte le altre, e, quindi, rivolta alle sole vendite consensuali;*



- la seconda che propone una frattura tra questa e tutte le altre disposizioni dell'articolo 6 (e che presuppone che il responsabile dell'annuncio sia in grado di conoscere se il bene sia stato dotato di attestato), secondo cui, ogni volta che dalla documentazione agli atti risulti la dotazione, l'annuncio dovrebbe indicare le caratteristiche energetiche del bene.

Forse il decreto previsto per l'adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 destinato a prevedere, tra l'altro, la definizione di uno schema di annuncio di vendita per esposizione nelle agenzie immobiliari (!) potrà fornire ulteriori argomenti a favore della prima (o della seconda) interpretazione proposta, ma è certamente opportuno, anche in un'ottica di efficienza del sistema che il professionista eventualmente delegato alla vendita, prima di effettuare gli adempimenti pubblicitari, verifichi sempre se l'attestato di prestazione energetica sia agli atti e ne tenga conto nella redazione dell'avviso di vendita.

Le conclusioni fin qui raggiunte non escludono naturalmente che l'applicazione delle norme di diritto processuale, nei diversi istituti e nelle diverse fasi del procedimento, possano comportare diversi e specifici obblighi degli ausiliari del Giudice, in ottemperanza alle direttive ed istruzioni da questi loro impartite, nel rispetto dei principi che governano la materia delle vendite forzate.

La riflessione è importante per chiarire che il principio di corretta informazione delle caratteristiche dei beni posti in vendita è, comunque, presente con proprie peculiarità anche nella vendita forzata, ma con ricadute in caso di sua violazione sulla validità degli atti processuali secondo la disciplina della stabilità della vendita forzata, che dipendono dalla gravità del difetto di informazione e dal momento in cui lo stesso è fatto valere.

Pertanto, la valutazione circa l'estensione di discipline pensate per la vendita consensuale a quella coattiva giudiziale, pur in alcuni casi opportuna sul piano della competitività della vendita forzata, deve sempre tenere conto e della natura coattiva della vendita forzata e dei meccanismi processuali che governano il processo esecutivo e che rimettono al Giudice dell'Esecuzione, in assenza di un'espressa previsione normativa diversa, la direzione del processo.

Non a caso la Costituzione riserva la materia del diritto processuale (che regola l'attività giudiziaria) in esclusiva al legislatore nazionale, in considerazione del delicato e necessario bilanciamento degli interessi in gioco sempre di ordine pubblico e di livello nazionale.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Sommario: 1. Premessa; 2. Conclusioni raggiunte nel vigore della formulazione del D.lgs. 192/2005 vigente fino al 3 agosto 2013. Esclusione della vendita forzata dal perimetro di applicazione del D.lgs. 192 del 2005; 3. Le novità apportate dal D.L. n. 63/2013 convertito in L. n. 90/2013 e il bilanciamento degli interessi in gioco da parte del legislatore statale; 4. I nuovi articoli 6 e 15 del D.lgs. 192 del 2005 a seguito delle novità apportate dal D.L. n.63/2013 convertito in L. n. 90/2013. Argomenti a favore della non applicazione della disciplina prevista alla vendita forzata a mezzo di decreto di trasferimento; 5. Conseguenziale irrilevanza rispetto alle vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. del comma 8 dell'art.1 del D.lgs. 145/2013; 6. Il D.L.23 dicembre 2013, n. 145 (c.d. "destinazione Italia") oggi convertito con L. 21 febbraio 2014, n. 9 e la disciplina attualmente vigente in tema di allegazione dell'APE agli atti di trasferimento a titolo oneroso. Argomenti a favore della non applicazione della disciplina prevista alla vendita forzata a mezzo di decreto di trasferimento; 7. Opportunità della dotazione di attestato di prestazione energetica dei beni posti in vendita in sede esecutiva sotto il profilo della competitività della vendita forzata e opportunità dell'allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli atti al decreto di trasferimento (o della sua consegna all'aggiudicatario) sotto il profilo dell'economia del sistema; 8. Conclusioni.

1. Premessa

Alla luce delle modifiche normative che da ultimo hanno interessato la materia, prima reintroducendo l'obbligo di allegazione del documento attestante la prestazione energetica degli edifici agli atti di compravendita a pena di loro nullità, poi, in un susseguirsi (in alcuni casi non coordinato) di provvedimenti normativi, volti a correggere la formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 ⁽¹⁾ (anche disciplinando materie specifiche e diverse), limitando o rinviando gli effetti di tale sanzione, e sollecitati dai numerosi quesiti che pervengono in ordine all'applicabilità o meno della riformulata disciplina anche alle "vendite forzate", pare estremamente utile in questo momento riprendere l'argomento già a suo tempo affrontato nello studio del CNN n. 12-2011/E, "Certificazione energetica ed espropriazione forzata" ⁽²⁾ per verificare se le conclusioni allora raggiunte possano considerarsi ancora attuali e con quali conseguenze pratiche.

Il momento è particolarmente propizio ad una riflessione in quanto il D.L. 145/2013, è stato ora convertito ⁽³⁾ nella sua formulazione definitiva e risultano di fatto eliminati dal panorama



normativo quei 2 riferimenti al comma 3-*bis* dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 ⁽⁴⁾, che avevano creato non pochi problemi di coordinamento e dubbi interpretativi in quanto entrati in vigore in data successiva a quella della abrogazione del medesimo comma 3-*bis* oggetto di loro disciplina ⁽⁵⁾, infatti:

- in sede di conversione del D.L. 145/2013 (con la L. 9/2014 ⁽⁶⁾) è stato abrogato il riferimento al comma 3-*bis*, inopportuno contenuto nella L. 147/2013 ⁽⁷⁾,

- il D.L. 151/2013, che all'art. 2 prevedeva "Disposizioni in materia di immobili pubblici" e richiamava la disciplina del comma 3-*bis* ⁽⁸⁾, non è stato convertito ed è decaduto dal 28 febbraio 2014.

Ora, a prescindere dalla effettiva cronologia dei testi in vigore e in un'ottica di semplificazione, l'argomento che qui interessa, con particolare riguardo alle disposizioni di cui all'art. 6 del D.lgs. 192/2005, verrà analizzato solo alla luce:

- della disciplina in vigore fino al 24 dicembre 2013 e
- della disciplina attualmente in vigore a partire dal 22 febbraio 2014.

A completare il quadro normativo, pare poi utile ricordare quanto previsto dal comma 8 dell'art. 1 del medesimo D.L.145/2013 (convertito in L. 9/2014) a proposito delle violazioni al previgente comma 3-*bis* (mancata allegazione dell'APE), commesse anteriormente al 24 dicembre 2013, ovvero che:

"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".

La disposizione, infatti, incide significativamente e con effetto retroattivo sulla disciplina vigente fino al 24 dicembre 2013 e non può essere ignorata nel tentativo di definire il se e il come la normativa energetica si applichi alla vendita forzata (quando attuata a mezzo di decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. nell'ambito di un procedimento espropriativo).



Ma andiamo con ordine, prendendo a base della riflessione le conclusioni già raggiunte nel vigore della normativa vigente fino al 3 agosto 2013 per poi verificare se le modifiche ad esse apportate abbiano inciso sul complessivo quadro di riferimento fino ad includere nell'oggetto della normativa anche le vendite forzate attuate a mezzo di un provvedimento giudiziario quale il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

2. Conclusioni raggiunte nel vigore della formulazione del D.lgs. 192/2005 vigente fino al 3 agosto 2013. Esclusione della vendita forzata dal perimetro di applicazione del D.lgs. 192 del 2005.

In occasione del precedente studio del CNN n. 12-2011/E, "Certificazione energetica ed espropriazione forzata" ⁽⁹⁾ a cui si rimanda per il dettaglio delle argomentazioni, alla luce della normativa in quel momento vigente, nonostante alcune diverse opinioni espresse ⁽¹⁰⁾, si era giunti ad escludere la vendita forzata in sede espropriativa dal perimetro di applicazione del D.lgs. 192 del 2005 in base al seguente percorso logico:

1. **la normativa europea** ⁽¹¹⁾, cui quella nazionale debba dare attuazione, è rivolta a regolamentare le sole vendite in ambito commerciale/negoziale in funzione strumentale agli obiettivi primari perseguiti (di risparmio energetico) ⁽¹²⁾ oltre che in un'ottica di tradizionale ⁽¹³⁾ tutela della trasparenza del mercato ⁽¹⁴⁾;

2. **in ambito nazionale**, esiste un riparto di competenza tra Stato e Regioni (che pure sono tutte chiamate a dare attuazione alla legislazione europea), che non deve essere travalicato a pena di illegittimità costituzionale ⁽¹⁵⁾;

3. una lettura attenta e contestualizzata del testo allora vigente del D.lgs. 192/2005 e della sua evoluzione nel corso dei suoi primi 7 anni di applicazione portava a ritenere che la stessa disciplina emanata a livello Statale (unica fonte competente a regolamentare la materia processuale) fosse volta a regolamentare **esclusivamente le vendite in sede negoziale/consensuale**, in quanto:

--- la c.d. vendita forzata, nella tradizione giuridica italiana, è istituto autonomo e diverso dalla vendita negoziale sul piano della funzione (attuazione giudiziaria del diritto di credito



mediante vendita coattiva), della forma dell'atto di trasferimento (il provvedimento giudiziale) e della sua natura e stabilità (i mezzi e i motivi di impugnazione);

--- nella disciplina di fonte statale non si è rinvenuto alcun indice espresso della volontà di uniformare la vendita giudiziale a quella negoziale, anzi, l'evoluzione della disciplina (e degli articoli 6 e 15) ha confermato che l'oggetto della regolamentazione Statale (in attuazione a quella europea) è stato proprio quello (per la parte di disciplina che qui interessa ⁽¹⁶⁾) di gravare solo alcuni soggetti (**i proprietari**) di determinati obblighi, in occasione delle (sole) operazioni commerciali di sfruttamento economico del bene da parte loro, in funzione di stimolo al miglioramento della prestazione energetica degli edifici in vista della monetizzazione del loro valore. L'effettività della normativa è stata perseguita anche mediante l'individuazione di particolari doveri di informazione a tutela dell'acquirente, sebbene sia indubbio che l'interesse protetto dalla normativa in via primaria sia quello di censire lo stato energetico del patrimonio immobiliare esistente negli Stati membro per la programmazione di un complessivo risparmio energetico nel territorio dell'Unione Europea.

D'altronde, quella di circoscrivere l'applicabilità di una normativa ai casi in cui debba essere data pubblicità ⁽¹⁷⁾ al trasferimento della proprietà o alla costituzione di un diritto reale immobiliare è una tecnica per garantire effettività alla norma che il legislatore ben conosce ed ha utilizzato anche in altri ambiti (nel caso della disciplina urbanistica ⁽¹⁸⁾ che persegue l'interesse pubblico all'ordinato sviluppo del territorio e nel caso della disciplina della conformità catastale dei beni ⁽¹⁹⁾ che persegue l'interesse al corretto censimento dei beni immobili a fini tributari) coinvolgendo anche la responsabilità di altri soggetti (rispetto alle parti), dotati di particolare qualifica e competenza, in caso di violazione della norma ⁽²⁰⁾.

Anche in questo ambito, sebbene il D.lgs. non menzioni espressamente il momento della stipula notarile, non mi pare si possa dubitare che il notaio, chiamato a dare al trasferimento immobiliare la forma richiesta per la sua trascrizione, sia tenuto a verificare con le parti l'attuazione dei diversi obblighi previsti in occasione del trasferimento (dotazione, informazione, menzione, consegna e allegazione). Non a caso l'art. 2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 novembre 2012 ⁽²¹⁾ di modifica delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione



Energetica degli Edifici (Decreto 26 giugno 2009), nel circoscrivere il campo di applicazione della normativa si riferisce in più passi e sembra dare per presupposto l'*atto notarile di trasferimento* ⁽²²⁾ (mentre è chiaro che nella vendita forzata, la presenza del notaio, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, è del tutto eventuale, restando la delega notarile delle operazioni di vendita alternativa a quella ad altro professionista oltre che allo svolgimento delle stesse avanti al Giudice delle Esecuzioni e restando il decreto di trasferimento atto del Giudice dell'Esecuzione).

Inoltre, può essere utile osservare che vi è solitamente corrispondenza tra l'esclusione dall'applicazione di una certa disciplina all'atto negoziale di costituzione di diritti reali di garanzia sui beni immobili (ipoteca volontaria) e la medesima esclusione al trasferimento coattivo dei predetti beni immobili in sede giudiziale in attuazione del diritto di credito insoddisfatto ⁽²³⁾.

Se è vero, infatti, che anche gli atti costitutivi di ipoteca volontaria su un bene immobile coinvolgono:

- il notaio quale pubblico ufficiale istituzionalmente preposto ad attribuire pubblica fede all'atto negoziale sottostante, prima,

- il conservatore nel suo momento costitutivo in sede di iscrizione nei Registri Immobiliari, poi,

e se è vero che anche quello della costituzione di ipoteca volontaria potrebbe essere considerato dal legislatore, al pari della vendita, un momento di valorizzazione del proprio patrimonio da parte del proprietario del bene e, quindi, un'occasione per regolarizzare o rendere conforme ad una prescrizione il bene,

il fatto che il legislatore abbia escluso l'applicabilità delle singole disposizioni a questo tipo di atto è sempre indicativo del bilanciamento degli interessi in gioco compiuto in sede normativa e della prevalenza dell'interesse allo snello esercizio del sistema creditizio rispetto a quelli perseguiti di volta in volta dalla singola normativa.

Risulta, dunque, perfettamente armonica al sistema normativo interno l'esclusione della "vendita forzata" dalle prescrizioni di cui al D.lgs. 192 del 2005 se si osserva la mancata inclusione, nel perimetro di applicazione della disciplina sulla dotazione ed allegazione dell'attestato di prestazione, degli atti di costituzione volontaria di ipoteca immobiliare ⁽²⁴⁾ e si riflette sul fatto che



la vendita in sede forzata è un'attività strumentale all'attuazione coattiva del diritto di credito già sufficientemente accertato (e insoddisfatto), in un ambito (quello giurisdizionale) sottratto alla disciplina dei negozi inter vivos;

4. **in ambito processuale** di vendita forzata dei beni pignorati (ai sensi degli art. 555-598 c.p.c.), l'interesse al "maggior realizzo possibile", comune alle parti contrapposte del processo esecutivo (i creditori e l'esecutato e/o il debitore) in funzione della soddisfazione del diritto di credito, deve tenere conto nella fase della vendita anche dell'interesse dei c.d. "terzi" (rispetto alle parti del processo), cioè gli interessati all'acquisto e gli aggiudicatari/acquirenti.

L'interesse dei-terzi è, infatti, preso in considerazione nel tessuto normativo che regola la vendita forzata:

- di origine recente quanto all'individuazione del contenuto della perizia di stima ⁽²⁵⁾ e all'introduzione del concetto di vendita "competitiva" ⁽²⁶⁾;

- di tradizione più antica (ma rafforzata di recente ⁽²⁷⁾) quanto al principio di tutela dei-terzi aggiudicatari ⁽²⁸⁾ e quanto al sistema delle impugnazioni della vendita forzata e della stabilità della stessa (stabilità che trova il suo fondamento anche nel principio di economia processuale).

Sebbene, infatti, l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. ⁽²⁹⁾ ci descriva dettagliatamente il contenuto della perizia di stima, è ovvio che l'opportunità/necessità che la vendita sia competitiva (per il raggiungimento del maggior realizzo possibile) ben può suggerire al creditore procedente di chiedere e/o al G.E. di disporre (in attuazione del suo potere di direzione di cui all'art. 175 c.p.c.) ulteriori adempimenti ed, in particolare, anche l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica, laddove se ne rinvenga l'utilità/opportunità in occasione della vendita.

Dire che la dotazione (nel singolo caso o anche in generale) possa essere opportuna per un miglior realizzo dalla vendita nell'interesse di tutte le parti del processo (perché il bene può divenire maggiormente appetibile) e nell'interesse dei-terzi offerenti (che avranno un'informazione più trasparente prima e potranno acquistare un bene già dotato dopo) è cosa ben diversa dal dire che la disciplina prevista dal D.lgs. 192 del 2005 si applichi alla vendita in sede forzata.



In proposito si è ricordato che, sul piano della validità e dei mezzi di impugnazione della vendita forzata, un'eventuale mancanza della dotazione di attestato di prestazione energetica, quand'anche fosse stata disposta dal G.E., non sembra poter determinare una nullità del provvedimento di autorizzazione alla vendita tale da inficiare la successiva aggiudicazione, ma una mera irregolarità da far valere eventualmente con opposizione agli atti esecutivi da chi vi ha interesse nel consueto *-termine* dei 20 giorni.

5. quanto infine **all'obbligo**, a suo tempo previsto ⁽³⁰⁾, **di inserire negli annunci** dal 1 gennaio 2012 l'indice di prestazione energetica, si era a suo tempo cercato di evidenziare come:

--nessun obbligo poteva comunque essere imputato, in ambito processuale, al responsabile della pubblicazione laddove il bene non fosse stato dotato della certificazione energetica o, comunque, dalla documentazione in atti non risultassero le caratteristiche energetiche dei beni pignorati;

-- nessuna sanzione espressa era stata, comunque, prevista dalla legislazione statale (unica fonte competente a stabilire sanzioni che potessero interferire con l'attuazione della disciplina processuale) a carico di alcun soggetto nel caso di violazione del predetto obbligo.

Pertanto, anche ammessa l'eventuale sussistenza di un obbligo di inserimento dell'indice di prestazione energetico nell'annuncio commerciale (quando risultante dagli atti del processo) a carico del cancelliere o del delegato o del gestore dell'annuncio commerciale, escluso che a livello di normativa regionale potessero essere previste sanzioni amministrative a carico degli uffici giudiziari (cioè in un ambito -il diritto processuale- di esclusiva competenza statale), si era evidenziato che un'eventuale omissione avrebbe potuto presumibilmente essere rilevata, salvo casi patologici ⁽³¹⁾, nei soli ristretti *-termini* di impugnazione dell'aggiudicazione o del decreto di trasferimento (i 20 giorni previsti per la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi), da parte delle parti del processo o dell'offerente aggiudicatario (avendone interesse) non essendo data, una volta trasferito il bene, la garanzia per vizi nel caso di vendita forzata.

3. Le novità apportate dal D.L.n.63/2013 convertito in L. n. 90/2013 e il bilanciamento degli interessi in gioco da parte del legislatore statale



Il D.L. n.63/2013 convertito in L. n. 90/2013 (con vigenza dal 4 agosto 2013) ha inciso significativamente sia sul contenuto complessivo del D.lgs. 192 del 2005, in generale, che sulla parte relativa alla vendita dei beni immobili, in particolare, e la sua disciplina, salvo alcune disposizioni di cui si dirà nel prosieguo, per quel che interessa (obblighi e sanzioni in tema di prestazione energetica dei beni in occasione della loro vendita) è ancora attuale e vigente.

Non solo, ma l'ultimissima normativa (il D.L. 145/2013 conv. In L. 9/2014) nel rimodulare alcuni obblighi si è anche preoccupata di regolare (al comma 8 dell'art. 1) la violazione dell'obbligo di allegazione dell'attestato al "*contratto*" verificatasi prima della sua entrata in vigore, consentendo alle parti o a un loro avente causa una sorta di sanatoria della "*nullità del contratto*" (se non ancora dichiarata con sentenza passata in giudicato) mediante la richiesta di applicazione del medesimo regime sanzionatorio oggi previsto per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione (in sostituzione appunto della precedente sanzione della "*nullità del contratto*").

Risulta, pertanto, indispensabile sia per comprendere l'evoluzione normativa che ha determinato la formulazione attuale della disposizione sia per sgombrare il campo dal dubbio che il predetto comma 8 dell'art. 1 del D.L. 145/2013 ⁽³²⁾ possa riguardare anche trasferimenti avvenuti in ambito giudiziale ex art. 586 c.p.c., nel periodo che va dal 4 agosto 2013 al 24 dicembre 2013, esaminare dettagliatamente anche la predetta disciplina (comma 3-*bis* dell'art. 6, vigente fino al 24 dicembre 2013), sebbene oggi superata (dal nuovo comma 3 del medesimo art. 6) e verificare se la stessa, nel periodo di vigenza, possa avere inciso o meno sulle conclusioni già raggiunte nel precedente studio (non applicabilità alle vendite forzate giudiziali degli obblighi disciplinati in occasione della vendita di beni immobili e delle sanzioni previste in caso di loro violazione dal D.lgs. 192 del 2005), per poi, solo in un secondo momento e alla luce di tale esame, verificare se l'assetto normativo attuale (definito dai successivi provvedimenti normativi), si sia mantenuto nel solco dell'originaria interpretazione data, secondo cui la disciplina in materia di attestazione energetica e sua allegazione alla compravendita è rivolta a regolare solo atti negoziali inter vivos ⁽³³⁾, o le modifiche attuate abbiano inciso così significativamente da attrarre nel perimetro di applicazione degli obblighi e delle sanzioni ivi previste anche le vendite forzate attuate a mezzo di provvedimento giudiziale in sede espropriativa.



Le novità apportate dal D.L. n. 63/2013 convertito in L. n. 90/2013, per quel che qui interessa, sono state ⁽³⁴⁾:

1. a proposito **dell'obbligo di dotazione**:

a. la sostituzione della parola “**vendita**” alla formula “**atto di trasferimento a titolo oneroso**” (art. 6, attuale comma 2 che sostituisce il precedente comma 1 bis);

b. l'introduzione di una sanzione amministrativa (nuova) a carico del “**proprietario**” nel caso di violazione dell'obbligo di dotazione in occasione della “vendita”(art. 15);

2. a proposito **dell'obbligo di informazione all'acquirente**:

a. l'introduzione dell'obbligo (nuovo) del “**proprietario**” **di produrre l'attestato, di renderlo disponibile al potenziale** acquirente all'avvio delle “**trattative**” e **di consegnarglielo** alla loro fine (nuovo art. 6, comma 2);

b. la riformulazione dell'obbligo (già precedentemente previsto) **di inserimento “nel contratto di vendita” della clausola** con cui l'acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione (comprensiva dell'attestato) in ordine alla prestazione energetica del bene;

3. a proposito dell'obbligo di **allegazione del documento energetico** all'atto di vendita:

la reintroduzione dell'obbligo (relativamente nuovo, in quanto già precedentemente previsto, ma poi abrogato ⁽³⁵⁾) **di allegazione dell'APE** al “**contratto di vendita**” pena la “**nullità del contratto**”;

4. a proposito **dell'obbligo di inserimento, in caso di offerta di vendita, negli annunci “tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciale”** delle caratteristiche energetiche dei beni offerti:

a. la riformulazione, appunto, dell'obbligo **di inserimento** (“**gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente**” anziché semplicemente “**l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica**”, gli “**annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali**” anziché “**gli annunci commerciali**” ⁽³⁶⁾);

b. l'introduzione di una sanzione amministrativa (nuova) a carico del **responsabile dell'annuncio** (tramite i mezzi di comunicazione commerciale) di **un'offerta di vendita** (art. 15



comma 10) e previsione di un Decreto successivo (art.6, comma 12) che predisponesse l'adeguamento delle Linee Guida ⁽³⁷⁾ alle nuove disposizioni prevedendo, tra l'altro, la definizione di uno *"schema di annuncio di vendita per esposizione **nelle agenzie immobiliari** che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini"*.

Sul piano del bilanciamento dei contrapposti interessi in gioco, che spetta al legislatore statale, ci pare che la nuova formulazione del D.lgs. 192/2005, risultante dalle modifiche di cui al D.L. 63/2013 conv. In L. 90/2013, in attuazione della Direttiva 2010/31/UE, rispetto alla precedente:

A. nel suo complesso, avuto riguardo a tutte le modifiche apportate, abbia posto l'accento su un ridimensionato rapporto tra competenza statale e regionale o degli enti territoriali locali:

- è stato espressamente ribadito che la normativa di cui al D.lgs. 192/2005 contiene "i principi fondamentali della materia" vincolanti per la legislazione regionale ⁽³⁸⁾;

- l'omogeneità di attuazione della normativa su tutto il territorio nazionale è stata descritta come obiettivo e finalità della disciplina e dell'attività degli Enti territoriali ⁽³⁹⁾;

- le funzioni delle Regioni e delle autonomie locali sono essenzialmente attuative dei controlli (per la parte già di loro competenza), della raccolta di dati e del monitoraggio (dello stato di attuazione e dell'impatto sugli utenti e sul mercato immobiliare, ecc.), oltre che di elaborazione di programmi e proposte migliorative piuttosto che di produzione di legislazione integrativa;

B. nello specifico, per quanto riguarda la disciplina della vendita dei beni immobili, nei suoi riformulati articoli 6 e 15, non abbia evidenziato in alcun passaggio la volontà di estendere (o confermare) un obbligo di dotazione e di informazione (sanzionato da specifiche conseguenze sul piano della validità dell'atto o della responsabilità del venditore) alle vendite coattive in ambito giudiziario ⁽⁴⁰⁾ (cioè in un ambito sostanzialmente diverso da quello degli atti negoziali inter vivos cui è certamente rivolta la normativa comunitaria), anzi la riperimetrazione dell'obbligo di dotazione al caso di *"vendita"* anziché di *"atto di trasferimento a titolo oneroso"* unitamente all'individuazione del *"proprietario"* come soggetto responsabile di un obbligo di informazione nella fase delle *"trattative"* ⁽⁴¹⁾, il preciso riferimento al *"contratto di vendita"* e alla *"clausola"* da inserirvi ⁽⁴²⁾, alla *"allegazione al contratto di vendita"* e alla sanzione della *"nullità del contratto"*



(contrattuale) ⁽⁴³⁾, unitamente anche alla previsione di cui alle Linee Guida (che sembra dare per presupposto l'atto notarile di trasferimento della proprietà ⁽⁴⁴⁾) e a quella di cui al comma 12 dell'art.6 che fa riferimento ad uno schema di annuncio ⁽⁴⁵⁾ per esposizione nelle *agenzie immobiliari* hanno fornito ulteriore conferma all'interpretazione già a suo tempo adottata (nel vigore della precedente disciplina) secondo cui, appunto, la disciplina di cui agli articoli 6 e 15 del D.lgs. 192 del 2005 non è rivolta a disciplinare le vendite forzate in sede di espropriazione giudiziale, ma (solo) la vendita in sede negoziale di mercato ⁽⁴⁶⁾.

Ma proviamo ad esaminare più da vicino ciascun gruppo di disposizioni contenute nei riformulati articoli 6 e 15 del D.lgs. 192 del 2005.

4. I nuovi articoli 6 e 15 del D.lgs. 192 del 2005 a seguito delle novità apportate dal D.L.n.63/2013 convertito in L. n. 90/2013. Argomenti a favore della non applicazione della disciplina prevista alla vendita forzata a mezzo di decreto di trasferimento.

Mi pare sia difficile dubitare che alcune delle disposizioni contenute negli articoli 6 e 15, nella riformulata versione vigente fino al 24 dicembre 2013, erano (e in parte, in quanto tuttora vigenti, sono) rivolte a disciplinare certamente **la sola vendita consensuale**.

Si tratta:

- dell'obbligo a favore del potenziale acquirente e a carico del "*proprietario*" di produzione e messa a disposizione all'inizio delle trattative e di consegna alla loro fine dell'attestato di prestazione energetica in caso di "*vendita*" ⁽⁴⁷⁾, la cui violazione, non espressamente sanzionata, può essere inquadrata nella lesione del dovere di lealtà e buona fede nella conduzione delle trattative con conseguente eventuale responsabilità "contrattuale o precontrattuale" dell'alienante per eventuali vizi.

Osserviamo, però, che nella vendita forzata non vi è un proprietario che svolge trattative e non è prevista per espressa disposizione normativa la garanzia per vizi. Dunque la nuova formulazione della norma è sembrata confermare il perimetro (circoscritto agli atti negoziali) della disciplina già a suo tempo individuato;



- dell'obbligo di inserimento *"nel contratto di vendita"* di apposita *"clausola"* con cui l'acquirente rilascia una certa dichiarazione di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato ⁽⁴⁸⁾, la cui violazione (allora non espressamente sanzionata) poteva essere ritenuta rilevante ancora una volta in chiave di responsabilità contrattuale nei rapporti tra alienante e acquirente (oltre che in chiave di obbligo informativo da parte del notaio rogante ⁽⁴⁹⁾).

Nella vendita forzata, però, non vi è un *"contratto"*, ma un provvedimento giudiziale coattivo che prescinde dal consenso del proprietario, non sarebbero previste dichiarazioni dell'acquirente da inserire nel provvedimento giudiziario di trasferimento ⁽⁵⁰⁾ e, come già detto, non è data ai sensi dell'art. 2922 c.c. la responsabilità contrattuale per vizi, ma solo per opinione e giurisprudenza uniforme quella per evizione nella quale viene fatto rientrare il solo caso limite del c.d. *aliud pro alio* ⁽⁵¹⁾;

- dell'obbligo di allegazione al *"contratto di vendita"* a pena di *"nullità del contratto"*.

Le parole utilizzate non hanno lasciato adito ad interpretazioni estensive al di fuori dell'ambito negoziale vero e proprio ⁽⁵²⁾. La vendita giudiziale coattiva in ambito espropriativo forzato a mezzo di decreto di trasferimento non ha né la struttura (provvedimento giudiziale senza parti) né i requisiti (l'alienante è coartato quindi ne manca il consenso) del contratto, conosce vizi e rimedi diversi da quelli propri del negozio giuridico e il suo regime di stabilità dipende appunto dalla sua natura di provvedimento giudiziale.

Vi erano, poi, due disposizioni (tuttora vigenti nella formulazione allora introdotta) che, sebbene potessero, senza particolari difficoltà, essere interpretate in coordinamento con il resto della disciplina dettata (a nostro avviso prevista per le sole vendite negoziali), hanno suscitato in qualcuno il dubbio sulla loro estensione a tutte le vendite e non solo a quelle *"contrattuali"*.

Si tratta:

- dell'obbligo di dotazione, (tuttora) previsto genericamente dal primo periodo del secondo comma dell'articolo 6 in caso di *"vendita"* (e non più in caso di atto di trasferimento a titolo oneroso), gravante il *proprietario* del bene con previsione, in caso di sua violazione, di una sanzione amministrativa a suo carico,



- dell'obbligo di inserimento negli *annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali* dell'indice energetico e della classe corrispondente dell'edificio o dell'unità immobiliare in caso di *offerta di vendita*, obbligo la cui violazione determina espressamente (ma con formulazione sibillina) una sanzione amministrativa a carico del "*responsabile dell'annuncio*" (art. 15 comma 10).

Per quanto riguarda l'obbligo di dotazione ci sembra potessero deporre a favore di un'interpretazione restrittiva riferita alla sola vendita negoziale (o ai trasferimenti a titolo negoziale inter vivos) non tanto la lettera della legge che nella nuova formulazione, tuttora vigente, parla di "*vendita*" (e non più di "*nel caso di trasferimento a titolo oneroso*") ⁽⁵³⁾, quanto piuttosto:

- l'intenzione del legislatore, ricavabile dalla tecnica della formulazione che ha posto l'obbligo di dotazione a carico del "**proprietario**" e che quindi sembrerebbe escludere il caso della vendita forzata nella quale il proprietario resta del tutto estraneo al trasferimento ⁽⁵⁴⁾;

- il fatto che l'obbligo di dotazione sembrava essere ⁽⁵⁵⁾ funzionale e strettamente collegato all'informazione al potenziale acquirente descritta nei commi successivi dell'art. 6 ⁽⁵⁶⁾ e alla successiva allegazione dell'attestato all'atto di trasferimento che veniva (e viene tuttora) testualmente identificato in un "*contratto*".

Mentre ci pare restino validi gli argomenti sistematici già utilizzati nel vigore della precedente disciplina:

- dell'autonomia e distinzione tradizionale del sistema processuale da quello negoziale e della vendita forzata rispetto a quella negoziale,

- della prevalenza dell'interesse allo snello esercizio del credito e della sua attuazione rispetto ad altri interessi perseguiti dalla normativa nella materia energetica, prevalenza desumibile dal fatto che la norma, pur rivolta al proprietario nel momento in cui dispone del suo bene e pur coinvolgendo di fatto la responsabilità del notaio rogante (nullità contrattuale), non include nel suo perimetro applicativo l'atto negoziale di costituzione volontaria di ipoteca immobiliare.



Preme, inoltre osservare che, anche a voler ammettere un virtuale obbligo di dotazione nel caso di vendita forzata, la sua violazione sembrerebbe risultare priva di sanzione sul piano amministrativo, in quanto:

- il principio di imputabilità, valido anche per le sanzioni amministrative, porta ad escludere la sanzionabilità del proprietario, quando tale soggetto, come nella vendita coattiva, subisce un'attività altrui e resta del tutto estraneo all'atto di trasferimento;

- i principi di tipicità e di legalità ⁽⁵⁷⁾ delle sanzioni amministrative portano ad escludere la sanzionabilità di altro soggetto in luogo del proprietario dell'immobile (il Giudice dell'Esecuzione che non ha ordinato la dotazione o che ha autorizzato la vendita o che ha emesso il decreto di trasferimento senza di essa ⁽⁵⁸⁾; il perito che non vi ha provveduto nonostante l'incarico ricevuto; il cancelliere o il delegato che abbiano provveduto alla pubblicità dell'avviso in difetto di dotazione e il delegato che abbia proceduto all'aggiudicazione ciò nonostante; il creditore procedente che ha dato impulso alla vendita).

Per quanto riguarda, infine, l'inserimento dell'indice di prestazione e della classe energetica negli annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali, la disposizione, nella formulazione che è tuttora vigente, è forse quella che più interessa il notaio (il quale, in qualità di professionista delegato, è tenuto agli adempimenti pubblicitari di cui al n. 2 del comma 2 dell'art. 591-*bis* c.p.c. e che, pertanto, potrebbe essere considerato il responsabile dell'annuncio). Essa si presta a molteplici letture che così possiamo riassumere:

1. la disposizione non solo è indipendente da qualsiasi altra prescrizione dell'articolo 6 ma, addirittura, determina un (automatico) obbligo di dotazione quando si intenda utilizzare la pubblicità commerciale, anche nei casi in cui la dotazione non sarebbe altrimenti prevista.

Questa interpretazione non sembra percorribile perché la tutela del mercato, nell'impianto della normativa europea e in quella nazionale, è strumentale alla realizzazione dell'obiettivo primario della dotazione e non il contrario ⁽⁵⁹⁾;

2. la disposizione è parzialmente indipendente da qualsiasi altra prescrizione contenuta dall'art. 6 e (senza introdurre un obbligo di dotazione dove esso non sia altrimenti previsto) si limita a statuire che, laddove il bene sia dotato di attestato, gli annunci di offerta di vendita



tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali ⁽⁶⁰⁾ debbano sempre contenere questa informazione a prescindere dal sussistere degli obblighi di dotazione e di informazione di cui all'art.6 del D.lgs. 192/2005.

Questa interpretazione è quella che più si avvicina al contenuto testuale della Direttiva che si è voluto attuare ⁽⁶¹⁾;

3. la disposizione è strettamente collegata alla sussistenza dell'obbligo di dotazione che sorge in caso di commercializzazione negoziale dei beni immobili (e ai conseguenti obblighi di informazione sulla prestazione energetica del bene previsti nei commi 2, 3 e 3-*bis* del nuovo art. 6) e lo anticipa nel caso di offerta di vendita al pubblico con mezzi commerciali ⁽⁶²⁾. La disposizione si applicherebbe, pertanto, **ai soli casi di vendita negoziale (per i quali è previsto l'obbligo di dotazione)** e va letta in unico contesto all'interno dell'articolo 6 destinato a disciplinare, appunto, la sola vendita commerciale e contrattuale. La *ratio* potrebbe essere quella (presente anche nella previsione dell'obbligo di allegazione a pena di nullità del contratto) di coinvolgere e responsabilizzare altri soggetti specializzati nel settore immobiliare nell'attuazione delle finalità della disciplina e nell'opera di informazione a favore di un mercato immobiliare che tenga conto della qualità energetica dei beni;

mentre non pare proponibile un'interpretazione che, nel ritenere obbligatoria la dotazione, anche nel caso di vendita forzata, e in assenza di una sanzione per la sua violazione (non il proprietario che subisce la vendita coattiva, ma neppure il Giudice delle Esecuzioni o il perito incaricato in quanto la sanzione amministrativa è di stretta interpretazione), scarichi sul solo *"responsabile dell'annuncio"* le conseguenze della violazione della prescrizione per mancata disponibilità del dato da inserire (per mancata dotazione dell'immobile).

Ricordiamo, infatti, che il gestore dei siti accreditati o del quotidiano scelto per la pubblicità obbligatoria, così come il professionista delegato o il cancelliere, sono tenuti ad eseguire la pubblicità su ordine del G.E. che dirige e coordina tutte le operazioni di vendita e questi secondi, in particolare, predispongono l'avviso di vendita in accordo alla stima del bene e alla documentazione in atti privi del potere di disporre integrazioni alla documentazione presente nel fascicolo processuale o di sostenere spese senza l'autorizzazione del G.E.



Scartate, quindi, la prima e l'ultima interpretazione restano meritevoli di attenzione solo la seconda e la-terza lettura.

La seconda lettura ipotizzata propone una frattura tra il contenuto di tutto l'articolo 6 e il suo ottavo comma.

Valorizzando una presupposta finalità di generale promozione e diffusione della cultura del risparmio energetico (anche a prescindere dagli obblighi di dotazione e informazione al potenziale acquirente, previsti nel resto della norma), in adesione a quanto effettivamente contenuto nella Direttiva Europea (ma per le vendite negoziali), secondo tale interpretazione, ogni qual volta di fatto (e a prescindere dalla sussistenza di un obbligo) il bene da porsi in vendita sia stato dotato di attestato di prestazione energetica e agli atti risultano gli indici e la classe energetici ⁽⁶³⁾, il responsabile dell'annuncio dovrebbe darne indicazione nell'annuncio commerciale di offerta di vendita.

Una sua eventuale omissione, oltre che determinare un'irregolarità della vendita, potrebbe esporre a responsabilità amministrativa il responsabile dell'annuncio che in alcuni casi potrebbe essere il delegato, ma in altri lo stesso cancelliere (o il soggetto gestore della pubblicità incaricato di effettuarla).

Come altrove già detto, non ci pare, però, che sussistano indici per ritenere che nel bilanciamento degli interessi in gioco e, al di fuori di quanto prescritto dalla normativa europea, il legislatore statale abbia inteso regolare anche gli annunci della vendita giudiziale coattiva, vincolando l'attività degli uffici giudiziari coinvolti (ed esponendoli a responsabilità amministrativa).

L'ultima lettura possibile (e a nostro avviso preferibile) è, infine, quella che colloca la singola disposizione nel contesto di tutta la disciplina di cui agli artt. 6 e 15 del D.lgs.192 del 2005, cioè nell'ambito della sola vendita negoziale, anticipando l'obbligo di dotazione dell'attestato e di rilascio delle informazioni circa le caratteristiche energetiche dei beni al momento della pubblicità dell'offerta di vendita, se si scelgano mezzi commerciali di pubblicità.

Ci pare che questa ultima interpretazione, sia nella formulazione del D.lgs. 192 del 2005 in vigore fino al 24 dicembre 2013 sia in quella successiva che verremo nel prosieguo ad analizzare:



- meglio rispetti il tenore letterale delle disposizioni;

- sia più aderente alla *ratio* principale della normativa che è quella di dare attuazione alla Direttiva Comunitaria che non impone alcuna scelta in ambito giudiziario o processuale ⁽⁶⁴⁾;

- non escluda che, in una logica non di obbligatorietà, ma di opportunità e discrezionalità rimessa al Giudice delle Esecuzioni (che dirige e coordina il procedimento) e nel rispetto dello spirito che ha animato a suo tempo la riformulazione dell'art. 173 disp. att. cp.c. (secondo il principio di trasparenza e di competitività della vendita giudiziale nell'interesse alla sua efficienza, caratterizzata dall'apertura ad un più ampio mercato e da una maggiore tutela dell'affidamento dei-terzi), i Giudici delle Esecuzioni possano disporre la dotazione dell'attestato di prestazione energetica o l'acquisizione delle informazioni energetiche già esistenti sui beni da porsi in vendita e la loro corretta pubblicizzazione, laddove il rapporto costi-benefici lo suggerisca ⁽⁶⁵⁾;

- sia coerente con il collocamento della disposizione, ma anche dotata di quella elasticità che consente alla materia processuale e giudiziale un adattamento all'evoluzione interpretativa e normativa della materia, evitando di inserire un momento di criticità automatica nell'ambito di una vendita, quella forzata a mezzo di decreto di trasferimento giudiziale, certamente soggetta a disciplina specifica di almeno pari ordine pubblico.

Resterebbe l'invito prudente, rivolto al professionista delegato, ad inserire comunque e sempre, nell'annuncio di vendita effettuato con i mezzi commerciali, le caratteristiche energetiche dell'edificio (se e come risultanti dall'elaborato peritale in atti) ad evitare qualsiasi contestazione sulla regolarità della vendita e in un ottica di corretta e trasparente informazione ai-terzi.

5. Conseguenziale irrilevanza rispetto alle vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. del comma 8 dell'art.1 del D.lgs. 145/2013

La disamina fin qui compiuta, a proposito della normativa di cui al D.lgs. 192 del 2005, dopo le correzioni apportate dal D.L.69 del 2013 ma prima delle ultime modifiche, ci pare utile, oltre che per la sua (parziale) attuale vigenza e per comprendere l'evoluzione della normativa e le ragioni delle successive modifiche, per sgomberare il campo dal dubbio che il comma 8 dell'art.1 del D.lgs. 145/2013, oggi convertito in legge, possa ritenersi applicabile anche ai decreti di



trasferimento ex art. 586 c.p.c. emessi fino al 24 dicembre 2013 senza alcun riferimento alle caratteristiche energetiche dei beni trasferiti e senza allegazione dell'attestato di prestazione energetica.

Come ci pare di avere dimostrato, la disciplina relativa all'obbligo di allegazione dell'APE al contratto a pena di sua nullità (in vigore fino al 24 dicembre 2013) non può essere considerata come rivolta ai provvedimenti di natura giudiziale e coattiva quali il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. in esito ad espropriazione forzata e, pertanto, se mai ci fosse bisogno di riaffermarlo, si vuole qui sottolineare che non si potrà porre mai e comunque (a prescindere dall'interpretazione che si voglia dare all'attuale, riformulata disciplina oggi vigente), una questione di applicabilità della sanzione della *nullità contrattuale* né una questione di applicabilità oggi della *sanzione amministrativa* (in luogo di quella della nullità) di cui al comma 8 dell'art.1 del D.L.145/2013, ai decreti di trasferimento ex art. 586 c.p.c. emessi fino al 24 dicembre 2013, senza alcun riferimento alle caratteristiche energetiche dei beni trasferiti e senza allegazione dell'attestato di prestazione energetica⁽⁶⁶⁾.

Tale indicazione, oltre che tranquillizzare i delegati che abbiano curato le operazioni di vendita nel caso di immobili comunque dotati dell'attestato di prestazione energetica (che se i beni non fossero stati dotati nemmeno si potrebbe porre il problema), è rivolta a rassicurare anche i notai che siano richiesti di stipulare in un momento successivo atti dispositivi che presuppongano la validità di un trasferimento anteriore effettuato a mezzo di decreto di trasferimento in sede espropriativa forzata (successive rivendite, costituzione di diritti reali di garanzia sui beni acquistati, ecc.).

6. Il D.L.23 dicembre 2013, n. 145 (c.d. "destinazione Italia") oggi convertito con L. 21 febbraio 2014, n. 9 e la disciplina attualmente vigente in tema di allegazione dell'APE agli atti di trasferimento a titolo oneroso. Argomenti a favore della non applicazione della disciplina prevista alla vendita in sede di espropriazione forzata a mezzo di decreto di trasferimento

Lasciando sullo sfondo il susseguirsi di provvedimenti che hanno determinato non pochi dubbi interpretativi circa la data di entrata in vigore della nuova formulazione del comma 3 (e



dell'abrogazione del comma 3-*bis*) dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, oggi vigente (a partire dal 22 febbraio 2014) veniamo finalmente ad esaminare l'ultima riformulazione della disciplina di nostro interesse.

L'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005 è rimasto immutato per quanto riguarda:

- l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica,
- l'obbligo di informazione ai potenziali acquirenti consistente nella produzione e messa disposizione dell'attestato durante le trattative ⁽⁶⁷⁾ e nella sua consegna alla loro fine,
- l'obbligo di inserimento dell'indice di prestazione energetica e della classe energetica corrispondente, negli annunci tramite mezzi di comunicazione commerciali (se pure leggermente riformulato);

Le modifiche rilevanti hanno invece riguardato:

- **l'obbligo di informazione** ⁽⁶⁸⁾ attuato mediante l'inserimento nell'atto di trasferimento di una **clausola** (già prevista) *“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”*.

Tale obbligo è stato riformulato mediante:

- a. la sostituzione della formula ⁽⁶⁹⁾ *“nei contratti di vendita”* con quella *“nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso”*
- b. l'introduzione di una (nuova) sanzione amministrativa pecuniaria in caso di omessa dichiarazione a carico delle parti in solido e in parti uguali tra loro.

Novità, dunque, quanto all'estensione dell'obbligo, quanto ai suoi destinatari e quanto ai responsabili della sua violazione e trasformazione di quella che sembrava una norma a tutela del contraente/acquirente, con conseguenze sul piano della responsabilità civile tra le parti dell'atto (o tutt'al più tra le parti e il notaio che avesse omesso di esercitare i propri doveri di informativa ⁽⁷⁰⁾) in una norma a tutela di un interesse pubblico i cui destinatari e responsabili sono i contraenti in posizione paritaria (in solido e in parti uguali).



- **l'obbligo di allegazione** dell'attestato di prestazione energetica (APE) all'atto di trasferimento (già previsto a pena di nullità del contratto in quanto reintrodotta⁽⁷¹⁾ e vigente fino al 24 dicembre 2013).

Tale obbligo è stato riformulato, con disciplina identica a quella di cui sopra circa la clausola contenente la dichiarazione dell'acquirente, mediante:

a. la sostituzione della formula⁽⁷²⁾ *"nei contratti di vendita"* con quella *"nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso"*

b. la sostituzione della precedente sanzione della nullità contrattuale con una (nuova) sanzione amministrativa pecuniaria in caso di omessa allegazione a carico delle parti in solido e in parti uguali tra loro.

La modifica merita una riflessione se si considera che la sanzione della nullità contrattuale (precedentemente prevista), sebbene più grave sul piano degli effetti, risultava tecnicamente inapplicabile ad un trasferimento effettuato a mezzo di provvedimento giudiziale, mentre la sanzione amministrativa oggi prevista (a carico delle parti in solido) potrebbe teoricamente preoccupare l'acquirente da vendita forzata e, conseguentemente, il notaio delegato delle operazioni di vendita che in sede di redazione della bozza del decreto di trasferimento, prima, e in sede di registrazione, poi, dovrebbe interrogarsi sul punto (inserimento della clausola e allegazione dell'attestato).

Ci pare che il nodo da sciogliere in proposito sia, dunque, stabilire:

- se la nuova formulazione dell'obbligo di inserimento della clausola e di allegazione dell'APE all'atto di trasferimento dei beni a titolo oneroso sia idonea o meno ad attrarre nel proprio campo di applicazione anche le vendite forzate giudiziali, ovvero:

- se tra *"gli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso"* possano/debbero rientrare anche i trasferimenti attuati con provvedimento giudiziale in ambito espropriativo.

In proposito si osserva quanto segue:

- l'obbligo di allegazione è accostato a quello di inserimento di una *clausola* contenente la dichiarazione dell'acquirente,



- il legislatore continua a parlare di allegazione “*al contratto*” della copia dell’attestato di prestazione energetica,

- vengono assoggettate al pagamento d una sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 3.000,00 a Euro 18.000,0, in solido e in parti uguali, le *parti* (del contratto di compravendita immobiliare e dell’atto di trasferimento di immobili a titolo oneroso),

- la disposizione persegue e protegge l’interesse pubblico al censimento degli edifici e della loro prestazione energetica non più indirettamente, tutelando un contraente o la trasparenza del mercato immobiliare, bensì direttamente coinvolgendo le parti della compravendita o dell’atto di trasferimento e rendendole tutte responsabili del rispetto della disposizione,

- mentre è certo che l’allargamento dell’obbligo di allegazione agli “*atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso*” abbia inteso attrarre nel suo campo di applicazione (e in quello di inserimento della clausola contenente la dichiarazione dell’acquirente) tutti quei trasferimenti negoziali che nella sintassi del legislatore interno non erano automaticamente ricompresi nella formula “*vendita*” ⁽⁷³⁾ (direttamente derivante dal linguaggio delle direttive europee), non è esplicito né può considerarsi automatico che la formulazione ampia sia stata pensata per ricomprendere anche tutti i trasferimenti attuati a mezzo di provvedimento giudiziale, in particolare quelli coattivi in caso di espropriazione forzata ⁽⁷⁴⁾;

- la disposizione, infatti, non riguarda il caso di atto negoziale di costituzione di un diritto reale di garanzia sui beni immobili (ipoteca volontaria);

- non sussistono indici normativi per ritenere che gli interessi di ordine pubblico perseguiti dalla disciplina in materia energetica siano sovraordinati ad altri interessi di ordine pubblico perseguiti da altre normative ⁽⁷⁵⁾, in particolare (in questo caso) quelli che governano o a cui è funzionale la vendita forzata giudiziale in sede esecutiva: tutela del diritto di credito in generale e tutela della trasparenza e stabilità della vendita forzata in particolare, autonomia della funzione giurisdizionale da quella amministrativa, durata ragionevole del processo ed economia processuale.

Inoltre, se è vero che la disposizione ha assunto un connotato più pubblicistico rispetto al passato, non si può ignorare che nel nostro sistema la sanzione amministrativa presuppone



sempre una volontarietà o consapevolezza della violazione o quantomeno la capacità di poter adempiere l'obbligo che si assume violato, mentre è noto che né l'esecutato (proprietario e parte alienante nel trasferimento coattivo) né l'acquirente (l'offerente aggiudicatario) hanno alcun potere di incidere sul contenuto del decreto di trasferimento del giudice.

Essendo la sanzione amministrativa di stretta interpretazione, non potrebbe neppure ritenersi che ne siano destinatari i Giudici delle Esecuzioni o il professionista delegato che si limita a predisporre la sola bozza del decreto ex art. 586 c.p.c.

Riteniamo, pertanto, che in virtù:

- della struttura complessiva della disposizione (la previsione di una sanzione amministrativa a carico delle *parti* dell'atto);
- dell'assenza di un dato letterale inequivoco che comporti l'estensione della normativa oltre a quanto richiesto dalle stesse direttive europee (la materia contrattuale),
- della presenza di elementi letterali che lasciano, invece, intendere la volontà specifica di regolare il solo ambito negoziale/contrattuale dei trasferimenti immobiliari (l'allegazione "*al contratto*"),

sia corretto interpretare le modifiche apportate come il frutto dell'intenzione del legislatore di voler mitigare la precedente sanzione prevista (della nullità contrattuale) riportando la violazione e la sua sanzione in un ambito diverso da quello dell'invalidità e dell'inefficacia dell'atto (76).

La nullità contrattuale, infatti, non solo non era richiesta dalle direttive europee, ma finiva per provocare incertezze e criticità in un ambito, quello della circolazione dei beni, dove le ragioni della sicurezza e gli interessi di ordine pubblico da tutelare sono evidentemente risultati essere (alla luce di una rivisitazione dell'argomento da parte del legislatore) di grado pari (o superiore) a quelli perseguiti dalla disciplina in ambito energetico.

Quanto alla formula "*negli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso*" inserita in occasione dell'eliminazione della sanzione della nullità del contratto, la stessa può semplicemente essere letta come dettata dalla necessità di chiarire che la disciplina (in tema di clausola e



allegazione) andasse estesa a tutta una serie di atti negoziali che nel linguaggio normativo interno non erano automaticamente ricompresi nella formula precedente di “*contratto di vendita*”⁽⁷⁷⁾.

7. Opportunità della dotazione di attestato di prestazione energetica dei beni posti in vendita in sede esecutiva sotto il profilo della competitività della vendita forzata e opportunità dell'allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli atti al decreto di trasferimento (o della sua consegna all'aggiudicatario) sotto il profilo dell'economia del sistema

Se l'analisi fin qui compiuta porta ad escludere dal perimetro di applicazione della disciplina del D.lgs. 192 del 2005 i trasferimenti della proprietà effettuati in sede esecutiva forzata a mezzo di decreto di trasferimento, in base a tutte le argomentazioni già viste, ciò non esclude che sul piano dell'opportunità il Giudice dell'Esecuzione nell'esercizio del suo potere di direzione possa stabilire:

- che il perito stimatore doti l'immobile dell'attestato anche ai fini di una più completa informazione relativa ai beni pignorati,
- che l'avviso di vendita destinato alla pubblicità contenga le informazioni energetiche prescritte per il caso di “offerta di vendita” dal comma 8 dell'art. 6,
- che l'attestato stesso sia consegnato all'acquirente o sia allegato al decreto di trasferimento.

Tali disposizioni giudiziali circa le modalità della vendita potranno trovare la loro ratio nelle particolari caratteristiche del bene (ad es. un immobile di buona classe energetica, della quale è quindi opportuno dare informazione) o semplicemente nella considerazione che un bene offerto in vendita con gli stessi elementi informativi previsti per le vendite negoziali potrà essere più facilmente commerciabile.

Una volta poi che il bene sia stato dotato dell'attestato e che lo stesso sia stato allegato alla perizia di stima, appare antieconomico lasciare il documento nel fascicolo processuale anziché consegnarlo all'acquirente o allegarlo al decreto di trasferimento.

Da questo punto di vista sono condivisibili le istruzioni di alcuni Tribunali nel senso di dotare i beni pignorati dell'attestato di prestazione energetica, incaricandone il perito in sede di stima, e



di allegare, poi, lo stesso documento al decreto di trasferimento, in un'ottica di maggiore competitività della vendita, senza che ciò, però, comporti l'applicazione dell'apparato sanzionatorio previsto dalla disciplina in materia energetica per le sole vendite negoziali e consensuali⁽⁷⁸⁾.

8. Conclusioni

La disciplina contenuta nel D.lgs. 192 del 2005 origina dalla necessità di dare attuazione a quanto prescritto dalla normativa europea che, nel perseguimento di una maggiore efficienza energetica degli edifici sul territorio degli Stati membro, è certamente rivolta a disciplinare la sola attività negoziale/contrattuale di circolazione dei beni immobili, lasciando al diritto interno dei singoli Stati membro la regolamentazione della materia in-termini di procedimenti giudiziari⁽⁷⁹⁾.

Nel nostro sistema interno nazionale, la vendita coattiva per l'attuazione (forzata e giudiziale) del diritto di credito insoddisfatto è tradizionalmente regolata da una disciplina speciale: quanto al contenuto, alla forma, ai mezzi di impugnazione e alla stabilità del provvedimento giudiziale che la attua; pertanto, una disciplina destinata a regolare una vendita negoziale e a sanzionare una sola o entrambe le parti di una compravendita consensuale non può considerarsi automaticamente applicabile ad essa e, in assenza di espressi ed inequivocabili indici normativi, l'indagine interpretativa deve tenere conto della delicata e particolare materia processuale/giudiziale che coinvolge interessi pubblici il cui bilanciamento non a caso è riservato in esclusiva al legislatore nazionale.

Ne' nell'originaria formulazione dell'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005 né nelle riformulazioni che si sono succedute fino a quella attualmente vigente (dal 22 febbraio 2014) sono, a nostro parere, rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale (unico legittimato a regolare la materia processuale) di attrarre ed includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento in ambito giudiziale.

La espressa estensione (da ultimo) dell'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica agli *"atti di trasferimento a titolo oneroso"* ben può essere interpretata come



semplicemente intesa a ricomprendere tutta una serie di atti (sempre contrattuali) che nel linguaggio interno nazionale potevano non ritenersi ricompresi nel-*termine* precedentemente utilizzato di “*vendita*”.

Sembrano piuttosto rinvenibili diversi indizi sia sul piano letterale che su quello sistematico nel senso della non estensione alle vendite forzate giudiziale degli obblighi e delle sanzioni ivi previsti:

- il riferimento espresso ad una “*clausola*” contenente una certa dichiarazione dell’acquirente;
- il riferimento espresso al “*contratto*” a proposito dell’obbligo di allegazione;
- il principio di legalità e tipicità delle sanzioni amministrative in generale e, quindi, la loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati nella norma di legge (le parti della vendita) che, però, nel caso di vendita forzata, non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del provvedimento del giudice con cui viene effettuato il trasferimento (in forma di decreto);
- la complessiva disciplina della vendita forzata che si caratterizza, tra l’altro, per essere coattiva e funzionale all’attuazione del diritto di credito, secondo uno statuto che tiene conto di interessi di ordine pubblico di grado almeno pari a quelli perseguiti dalla normativa in ambito energetico⁽⁸⁰⁾.

Come è stato in altre sedi rilevato, la disciplina in ambito energetico è oggetto di sempre più intensa attenzione in ambito europeo, come in continua evoluzione è anche il processo di riavvicinamento delle discipline nazionali in ambito di circolazione di immobili e di attuazione coattiva e giudiziaria del diritto di credito, ma allo stato attuale dell’evoluzione normativa interna ed europea non ci sembra si possa dubitare del fatto che la vendita attuata a mezzo di provvedimento giudiziale nell’ambito dell’esecuzione forzata come disciplinata dal legislatore italiano goda di uno statuto del tutto speciale sottratto a quello della vendita contrattuale che è, appunto, oggetto del D.lgs. 192/2005.

E se anche non si volesse escludere a priori un’interpretazione che ritenesse applicabile anche al trasferimento in ambito giudiziale coattivo la normativa in tema di dotazione e di



allegazione dell'attestato di prestazione energetica (contrariamente a quanto qui sostenuto), le eventuali violazioni non potrebbero comunque mai determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative ivi previste, infatti:

- non si vede come possa applicarsi la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione (a carico del solo proprietario nel caso di vendita) a chi subisce coattivamente l'alienazione del proprio bene;

- non sembrano applicabili agli organi della procedura o al creditore procedente le responsabilità civili conseguenti alla violazione degli obblighi di informativa precontrattuale previsti in ambito energetico (informazioni e consegna della documentazione in fase di trattativa), in quanto, una volta esaurite le eventuali contestazioni su presunte irregolarità della vendita, non è comunque data la responsabilità per vizi nella vendita forzata;

- né sembrano irrogabili alle parti della vendita (visto che il decreto di trasferimento è atto unilaterale del giudice e non contratto) le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di inserimento della clausola (con la quale l'acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione tra cui l'attestato) o dell'obbligo di allegazione ("al contratto") dell'attestato di prestazione energetica, previsti dall'art.6 per i *"contratti di compravendita"* e gli *"atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso"*, se il decreto di trasferimento è atto del Giudice delle Esecuzioni sul cui contenuto le parti non possono incidere.

Quanto, infine, all'obbligo di inserimento delle caratteristiche energetiche del bene offerto in vendita in caso di annuncio con i mezzi di pubblicità commerciali e alla sanzione prevista in caso di sua violazione a carico del *"responsabile dell'annuncio"*, come sopra già meglio esplicitato, si è pervenuti per esclusione a sole due letture possibili ⁽⁸¹⁾:

- la prima, a nostro avviso preferibile, secondo cui la disposizione andrebbe letta in coordinamento con tutte le altre, e, quindi, rivolta alle sole vendite consensuali;

- la seconda che propone una frattura tra questa e tutte le altre disposizioni dell'articolo 6 (e che presuppone che il responsabile dell'annuncio sia in grado di conoscere se il bene sia stato dotato di attestato), secondo cui, ogni volta che dalla documentazione agli atti risulti la dotazione, l'annuncio dovrebbe indicare le caratteristiche energetiche del bene.



Forse il decreto previsto per l'adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 destinato a prevedere, tra l'altro ⁽⁸²⁾, la definizione di uno schema di annuncio di vendita *per esposizione nelle agenzie immobiliari* (!) potrà fornire ulteriori argomenti a favore della prima (o della seconda) interpretazione proposta, ma è certamente opportuno, anche in un'ottica di efficienza del sistema che il professionista eventualmente delegato alla vendita, prima di effettuare gli adempimenti pubblicitari, verifichi sempre se l'attestato di prestazione energetica sia agli atti e ne tenga conto nella redazione dell'avviso di vendita.

Le conclusioni fin qui raggiunte non escludono naturalmente che l'applicazione delle norme di diritto processuale, nei diversi istituti e nelle diverse fasi del procedimento, possano comportare diversi e specifici obblighi degli ausiliari del Giudice, in ottemperanza alle direttive ed istruzioni da questi loro impartite, nel rispetto dei principi che governano la materia delle vendite forzate.

La riflessione è importante per chiarire che il principio di corretta informazione delle caratteristiche dei beni posti in vendita è, comunque, presente con proprie peculiarità anche nella vendita forzata, ma con ricadute in caso di sua violazione sulla validità degli atti processuali secondo la disciplina della stabilità della vendita forzata, che dipendono dalla gravità del difetto di informazione e dal momento in cui lo stesso è fatto valere.

Pertanto, la valutazione circa l'estensione di discipline pensate per la vendita consensuale a quella coattiva giudiziale, pur in alcuni casi opportuna sul piano della competitività della vendita forzata, deve sempre tenere conto e della natura coattiva della vendita forzata e dei meccanismi processuali che governano il processo esecutivo e che rimettono al Giudice dell'Esecuzione, in assenza di un'espressa previsione normativa diversa, la direzione del processo.

Non a caso la Costituzione riserva la materia del diritto processuale (che regola l'attività giudiziaria) in esclusiva al legislatore nazionale, in considerazione del delicato e necessario bilanciamento degli interessi in gioco sempre di ordine pubblico e di livello nazionale.

Elisabetta Gasbarrini



-
- 1) Ci riferiamo al fatto che:
 - la legge di stabilità (27 dicembre 2013 n. 147) all'art.1, comma 139 lettera a), intervenendo non sull'art. 6 del D.lgs. 192/2005, ma sul D.L.63/2013 (che lo aveva a suo tempo modificato), aveva anteposto un inciso (*"A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12"*) al comma 3-bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 che poche ore prima un altro D.L. (il n. 145/2013 oggi convertito in legge) aveva abrogato proprio a partire dal 24 dicembre 2013;
 - il decreto mille proroghe (D.L. 30 dicembre 2013. n. 151 in vigore dal 31 dicembre 2013, ma non convertito in legge) in data successiva alla predetta abrogazione richiamava all'art. 2, comma 5, lo stesso comma 3-bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 in materia di dismissioni del patrimonio pubblico, per escluderne l'applicazione (nullità del contratto) oltre che per stabilire che l'attestato potesse essere acquisito successivamente.

Si veda da ultimo la segnalazione su CNN Notizie del 10 gennaio 2014 *Decreto "Destinazione Italia", Legge di Stabilità, Decreto Milleproroghe e certificazione energetica a cura di A. Ruotolo e M.L. Cenni* e già in CNN Notizie del 24 dicembre 2013 *Il Decreto "Destinazione Italia" – Le novità in materia di certificazione energetica* di G. Rizzi.
 - 2) Approvato in data 20 gennaio 2012 e pubblicato su CNN Notizie del 22 marzo 2012.
 - 3) Con legge 21 febbraio 2014 n.9 (pubblicata in G.U. 21 febbraio 2014 n. 43).
 - 4) Che il D.L.145/2013 aveva abrogato a partire dalla sua entrata in vigore (24.12.2013), ma a cui 2 provvedimenti entrati in vigore successivamente (la legge di stabilità e il D.L.151 del 2013) facevano espresso riferimento.
 - 5) Se pure il notariato aveva già suggerito la migliore interpretazione nel senso della non reviviscenza del comma 3-bis.
 - 6) All'art. 7-ter.
 - 7) Legge di stabilità, alla lettera a) del comma 139 dell'art. 1 modificava il D.L.4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla L.3 agosto 2013, n. 90, disponendo che il comma 3-bis del presente articolo, non più previsto dal D.L.23 dicembre 2013, n. 145, fosse modificato come segue: *"A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12, 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."*
 - 8) Per esonerarne/correggerne l'applicazione in casi di dismissioni di beni pubblici.
 - 9) Approvato in data 22 marzo 2012
 - 10) Soprattutto relativamente alla legislazione vigente in alcune regioni (quali la Lombardia), nelle quali era espressamente previsto l'obbligo di allegazione (del documento relativo alle caratteristiche energetiche) anche al decreto di trasferimento in esito a vendita forzata.
 - 11) In particolare la "a 2002/91/CE e la Direttiva 31/2010/UE (cui all'epoca di redazione dello studio non era ancora stata data a livello nazionale espressa attuazione).
 - 12) In proposito la Direttiva 2002/91/CE specifica:
 - che lo Stato membro provvede *"a che in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario, a seconda dei casi"* (art. 7, paragrafo 1, primo periodo);
 - che l'attestato comprende dati di riferimento che *"consentano ai consumatori di valutare e raffrontare il rendimento energetico dell'edificio"* (art. 7, paragrafo 2);
 - che *"l'obiettivo di tali attestati è limitato alla fornitura di informazioni e qualsiasi effetto di tali attestati in-termini di procedimenti giudiziari o di altra natura sono decisi conformemente alle normative nazionali"* (art. 7, paragrafo 2)
 - 13) Per la normativa europea.
 - 14) In quanto allo stato attuale di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri:
 - non sussiste una regolamentazione comune del diritto processuale che coinvolga le vendite giudiziali degli immobili, neppure nel caso di fenomeni liquidatori transfrontalieri (anzi gli strumenti normativi che hanno affrontato l'ambito delle procedure fallimentari transfrontaliere precisano sempre che si applicano le normative dei singoli stati quando si tratti di liquidare beni immobili);
 - le stesse Direttive nella loro formulazione lasciano intendere che non vi sia alcun obbligo di uniformare un'eventuale vendita in ambito giudiziale a quella commerciale/consensuale da esse direttamente disciplinate (art. 7 Direttiva 2002/91/CE e art. 12 paragrafo 7 della Direttiva 31/2010/UE).
 - 15) In quanto la materia della vendita forzata in sede di espropriazione forzata è, allo stato attuale della legislazione vigente, materia di diritto processuale riservata in esclusiva alla legislazione statale. Si vedano in proposito le argomentazioni di cui alla sentenza del tribunale di Varese del 19 giugno 2009, in Giur. Merito, 2009, pag. 3040, anche se in relazione ad un



atto della Giunta della Regione Lombardia, qualificato come amministrativo. Nella pronuncia si parla di violazione dell'art. 117 Cost., sul riparto di competenze tra Stato e Regioni, di violazione dell'art. 3 Cost., sul principio di eguaglianza, e di violazione dell'art. 111 Cost., sulla ragionevole durata e sui costi del processo.

- 16) Citare l'obbligo di dotazione in caso di costruzione e quella delle PA o dei luoghi aperti al pubblico se c'era già.
- 17) E, quindi, è fisiologicamente coinvolto il notaio nell'esercizio della sua funzione di attribuzione di pubblica fede agli atti negoziali.
- 18) Artt. 30 e 46 T.U. 380 del 2001 (già artt. 17 e 18 della Legge 47/85) e art. 40 L. 47/85.
- 19) Art. 29, comma 1-bis della legge n. 52 del 27 febbraio 1985: *“ Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, **ad esclusione dei diritti reali di garanzia**, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale....* (omissis).
- 20) Il conservatore ad esempio quanto alla non trascrivibilità di alcuni atti tra vivi, in forma pubblica o privata, cui non sia allegato il CDU nei casi previsti dalla legge (art. 30 T.U. 380/2001) e il notaio nel medesimo caso oltre che nei casi previsti dall'art. 46 quanto alla previsione della nullità dell'atto tra vivi.
- 21) “Modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.
- 22) Art. 2 - Modifiche all'Allegato A del decreto ministeriale 26 giugno 2009
1. Il paragrafo 2 dell'allegato A del decreto ministeriale 26 giugno 2009 è sostituito dal seguente:
«2. (Campodi applicazione). Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché incorporabili agli effetti dell'isolamento-termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo.
Sono altresì esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà:
a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio **nell'atto notarile di trasferimento di proprietà**;
b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio **nell'atto notarile di trasferimento di proprietà**. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.... omissis
- 23) Sia la norma in tema di conformità catastale (art. 29, comma 1-bis, legge 52 del 1985) sia gli artt. 17 e 18 della legge 47/85 che oggi gli artt. 46 e 30 del T.U. 380 del 2001 escludono dal loro campo di applicazione e dalle nullità irrogate gli atti costitutivi di diritti reali di garanzia.
- 24) Nessuno dubita che la normativa, qui oggetto di approfondimento, in tema di obblighi e sanzioni nel caso di loro violazione non riguardi affatto gli atti costitutivi di ipoteca sui beni immobili.
- 25) Introduzione dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. in occasione della riforma del processo civile del 2005.
- 26) Concetto testualmente introdotto in ambito fallimentare (con la riforma del 2007), che individua lo schema della miglior vendita possibile secondo un criterio elastico che fa riferimento a concetti quali: la trasparenza, la pubblicità e l'apertura della vendita al maggior pubblico possibile, ecc. (P. D'Adamo, Studio CNN n. 5-2007/E, *Le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione dell'attivo*, approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 7 marzo 2008)
- 27) Si pensi all'introduzione dell'art. 187-bis disp. att. c.p.c. in occasione della riforma del c.p.c. del 2005.
- 28) Talora tale interesse coincide con l'interesse del creditore al maggior realizzo possibile e alla stabilità della vendita (art. 2919 c.c. quanto all'inopponibilità all'acquirente di ciò che non è opponibile al creditore precedente, art. 2922 c.c. quanto all'esclusione della garanzia per vizi) talaltra è indipendente dall'interesse del creditore (art. 2929 c.c. quanto



all'inopponibilità all'aggiudicatario dei vizi di regolarità del procedimento anteriori al provvedimento di autorizzazione alla vendita).

- 29)** Art. 173-bis. (Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto). *“L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*
1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2) *una sommaria descrizione del bene;*
3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.
L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. (2)
Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.” In vigore dal 1 marzo 2006.
- 30)** Comma 8 dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005, nella versione vigente fino al 3 agosto 2013 ed oggetto del precedente studio CNN n.12-2011/E.
- 31)** Idonei a far ricadere il vizio in un caso di aliud pro alio.
- 32)** Oggi convertito in legge.
- 33)** Sembra insistere sul c.d. “presupposto contrattuale” anche G. Rizzi studio CNN n. 657-2013/C, *La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione all'attestato di prestazione energetica)* del 19 settembre 2013.
- 34)** Si veda G. Rizzi studio CNN n. 657-2013/C, *La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione all'attestato di prestazione energetica)* del 19 settembre 2013.
- 35)** L'art. 6, commi 3 e 4, e l'art. 15, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 192 del 2005 nella formulazione che prevedeva l'obbligo di allegazione a pena di nullità furono dall'art. 35 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 21 agosto 2008, n. 133.
- 36)** Art. 6, nuovo comma 8, che sostituisce il precedente comma 2 *quater*.
- 37)** Nazionali per la certificazione energetica approvate con il D.M. 26 giugno 2009 (già modificate dal D.M. 22 novembre 2012) e che continuano a trovare piena applicazione anche se alcune disposizioni sono state trasfuse nel D.lgs. 192/2005 v. Rizzi, cit., par. 1.2
- 38)** Art. 17 del D.lgs. 192/2005.
- 39)** Tra gli altri: art. 1, comma 2 lett. h) art. 9, comma 2.
- 40)** Le parole usate depongono in senso opposto e il continuo riferimento al “proprietario” e alla terminologia propria della Direttiva fa pensare ad una preponderante volontà di attuare la disciplina europea che, come già dimostrato, è rivolta alle sole vendite di natura commerciale con esclusione di quelle in ambito giudiziario.
Inoltre, può essere utile segnalare che la locuzione “vendita, anche in forma coattiva,” originariamente contenuta nello “Schema di decreto-legge per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia, per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea e proroga incentivi.”, non è stata riproposta nel testo del decreto poi approvato e convertito.
- 41)** Art. 6, comma 2.
- 42)** Art. 6, comma 3.
- 43)** Art. 6, comma 3-bis.
- 44)** Paragrafo 2 dell'allegato A, nel quale ripetutamente, a proposito delle esclusioni si fa riferimento ad apposita dichiarazione “nell'atto notarile di trasferimento di proprietà”.



- 45) Lettera c): *“la definizione di uno schema di annuncio di vendita o locazione, per esposizione nelle agenzie immobiliari, che renda uniformi le informazioni sulla qualità energetica degli edifici fornite ai cittadini”*
- 46) G. parla di “presupposto contrattuale”. studio CNN n. 657-2013/C, *La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione all’attestato di prestazione energetica)* del 19 settembre 2013.
- 47) Art. 6, comma 2: *“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”.*
- 48) Secondo Rizzi, studio CNN n. 657-2013/C, par. 4.1 la clausola ha ragione di esistere in quanto si riferisce all’obbligo di consegna dell’attestato alla fine delle trattative, obbligo autonomo e precedente rispetto all’obbligo di allegazione dell’attestato al contratto di vendita.
- 49) A proposito dell’informativa circa la conformità degli impianti in un caso per certi aspetti analogo si veda lo Studio CNN n. 710-2008/C di M. Ruotolo, *I limiti di incidenza della normazione secondaria M. RUOTOLO statale e della legislazione regionale sulla disciplina privatistica del rapporto contrattuale (a proposito della normativa regolamentare sulla garanzia di conformità degli impianti e della legislazione regionale sul certificato energetico)* in CNN Notizie del 20 febbraio 2009.
- 50) Se pure, è onesto ricordare che nella prassi dei tribunali è possibile vedere inserite nel testo del decreto di trasferimento il richiamo a dichiarazioni dell’acquirente documentate agli atti (richiesta di agevolazione prima casa, dichiarazione di acquisto come bene personale, ecc.).
- 51) Dunque la formulazione della norma sembrava aver confermato il perimetro (circoscritto ai soli atti negoziali) della disciplina, sia in base ad un’interpretazione letterale (l’uso del termine “contratto” e “clausola”) sia in relazione al fatto che l’obbligo di inserimento sembrasse rivolto all’alienante (o al notaio rogante) in chiave informativa.
- 52) Anzi si è perfino dubitato che in ambito di compravendita contrattuale la disposizione dovesse ritenersi rigidamente applicabile laddove il trasferimento di beni immobili non fosse riferibile ad una precisa ed espressa volontà negoziale. G. Rizzi, nello studio CNN n. 657-2013/C, *La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione all’attestato di prestazione energetica)* del 19 settembre 2013 distingue dalle altre l’ipotesi di trasferimento contrattuale quella relativa ai diritti condominiali che seguono il bene principale, escludendola dall’obbligo di dotazione e di allegazione (e conseguentemente dagli obblighi di informazione che gli sono propedeutici) in quanto vista come effetto legale dell’atto negoziale principale: *“Come si è già avuto modo di osservare, gli obblighi di dotazione/allegazione sorgono con la stipula di un atto traslativo (cd. presupposto “contrattuale”) e quindi non possono che riguardare i beni che le parti intendono trasferire e non anche enti immobiliari il cui trasferimento avviene ex lege, a prescindere da qualsiasi manifestazione di volontà delle parti”.*
- 53) Se è vero che l’oscillazione da un termine all’altro in questo caso sia dipesa più dall’origine della fonte comunitaria (che parla sempre di “vendita” per indicare il trasferimento commerciale/negoziale a titolo oneroso) che non da una reale volontà di eliminare l’obbligo di dotazione negli altri casi di trasferimento di beni immobili che nel nostro sistema sono considerati ad essa omogenei sotto molti aspetti (quali la permuta, il conferimento di beni in società). In tal senso G. Rizzi studio CNN n. 657-2013/C, *La certificazione energetica (dall’attestato di certificazione all’attestato di prestazione energetica)* del 19 settembre 2013, par. 2.3.
- 54) Così come accade per altre discipline che nel perseguire un interesse pubblico (quali quella sulla conformità urbanistica e quella sulla conformità catastale dei beni immobili), gravano di responsabilità il privato in occasione della commercializzazione del bene.
- 55) Se si volesse, invece, ritenere che la vendita del bene sia ricostruita, nell’impianto della disciplina, come occasione per monitorare e censire il patrimonio immobiliare esistente e che il riferimento al “proprietario” possa essere letto estensivamente come riferito a chiunque disponga la vendita in sua vece, sarebbe comunque necessario domandarsi se l’interesse di ordine pubblico al “censimento del patrimonio immobiliare esistente” e alla “diffusione di una cultura di rispetto energetico” sia o meno prevalente rispetto a qualunque altro interesse pure di ordine pubblico che possa venire in gioco in questo caso, quale quello, perseguito in ambito giudiziale e di espropriazione forzata, alla soddisfazione del diritto di credito (e di quello ipotecario in particolare) nel rispetto del principio di separazione dei poteri e di autonomia dell’attività giudiziale rispetto all’attività amministrativa di irrogazione delle sanzioni.
- 56) Si legge nello studio di Rizzi, studio CNN n. 657-2013/C, cit., paragrafo 2.3, a proposito dell’interpretazione della parola vendita che se la “ratio” della norma che impone la dotazione (e la successiva allegazione all’atto) 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 dotazione (*che appare funzionale all'obbligo di allegazione introdotto proprio dalla legge 90/2013 di conversione del D.L.63/2013*) dovrebbe ritenersi sussistere in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos comportanti il trasferimento, a titolo "oneroso", di edifici.

- 57) Art.1 della legge n. 689/2011. Tra le altre Corte Cost. 28/1996 quanto alla competenza della legge regionale a stabilire sanzioni nelle materie in cui ha competenza legislativa; Cass. Sez. II, 11826 del 2 maggio 2007 e già Cass. Sez. I, 1081 del 22 gennaio 2004, quanto all'esclusione che una circolare esplicativa di una legge possa estendere l'applicazione di una sanzione amministrativa ad una condotta non prevista dalla legge (in virtù del principio di legalità delle sanzioni amministrative ex art. 1 legge 689 del 1981); Cass., sez. II, 9584 del 26 aprile 2006 e Cass., sez. I, 936 del 18 gennaio 2005, quanto all'esclusione che una fonte secondaria possa stabilire sanzioni amministrative, ma solo integrare i precetti di legge già sufficientemente determinati (a proposito di elementi tecnici, ad esempio). L'art. 1, comma 2 della legge 689 del 2011 (che ricalca l'art. 14 disp. prel.) sancisce il divieto dell'analogia. Si veda R. Giovagnoli-M. Fratini, *Le sanzioni amministrative*, Milano, 2009, pag. 52 e ss. La violazione del principio di legalità è rilevabile d'ufficio nel giudizio di opposizione alla sanzione amministrativa.
- 58) Ne' può essere invocato per l'autorità giudiziaria, il disposto di cui all'art. 4 della medesima legge che si riferisce ad ipotesi diverse, quelle nelle quali vi sia un ordine dell'autorità contra legem e l'autore operi in esecuzione di un ordine.
- 59) Questa interpretazione (mi pare di fantasia e mai sostenuta da alcuno) non ha senso perché contraddice alla disciplina nel suo complesso e finisce per invertire l'impianto della Direttiva e della disciplina nazionale che è quello di utilizzare la tutela del mercato e degli utenti finali in funzione strumentale alla realizzazione graduale (in un corretto rapporto costi-benefici) degli obiettivi prefissati
- 60) Intendendo l'aggettivo "commerciali" riferito ai mezzi di comunicazione e non agli annunci.
- 61) Art. 12, par. 4 Direttiva 201/31/UE: *"Gli stati membro dispongono che, in caso di offerta in vendita o locazione di:*
- *edifici aventi un attestato di prestazione energetica,*
- *unità immobiliari aventi un attestato di prestazione energetica,*
l'indicatore di prestazione energetica che figura nell'attestato di prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, secondo il caso, sia riportato in tutti gli annunci dei mezzi di comunicazione commerciali."
- 62) Senza bisogno di proporre un'ulteriore lettura possibile, quella secondo cui l'aggettivo "commerciali" sarebbe riferito agli annunci di vendita e non ai mezzi di comunicazione.
- 63) Da questo punto di vista si potrebbe immaginare una futura applicazione sistematica della disposizione quando si raggiungerà l'obiettivo della realizzazione del catasto degli edifici, degli attestati di prestazione energetica e dei relativi controlli pubblici di cui all'art.6, comma 12, 8) lett. d) e sarà possibile reperire i dati da pubblicizzare mediante sua semplice consultazione.
- 64) Art. 7 par. 2 della Direttiva 91/2002/CE: *" l'obiettivo di tali attestati è limitato alla fornitura di informazioni e qualsiasi effetto di tali attestati in-termini di procedimenti giudiziari o di altra natura sono decisi conformemente alle normative nazionali"* e art. 12 par.7 della Direttiva 31/2010/UE *"L'obiettivo degli attestati di certificazione è limitato alla fornitura di informazioni e qualsiasi effetto di tali attestati in-termini di procedimenti giudiziari o di altra natura sono decisi conformemente alle norme nazionali"*.
- 65) Pensiamo a realtà territoriali in cui i beni o il singolo bene abbia una buona prestazione energetica idonea ad incidere sul suo valore di stima o ad un futuro nel quale gli enti territoriali stipulino convenzioni per contenere il costo di questi attestati come previsto e auspicato dal nuovo art. 10 comma 2 lett. b) valutazione dell'impatto sugli utenti finali dell'attuazione della legislazione di settore in-termini di adempimenti burocratici, oneri posti a loro carico e servizi resi art. 9 comma 3-bis lett. b) attivazione di accordi con le parti sociali interessate alla materia,
- 66) Prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 192 del 2005, ma per i (soli) atti negoziali tra vivi/"contratti".
- 67) Si è già osservato che l'eventuale violazione di questo obbligo in ambito contrattuale sembrerebbe inquadarsi nella lesione del dovere di lealtà e buona fede nella conduzione delle trattative
- 68) Fermo quello a favore del potenziale acquirente e a carico del "proprietario" di produzione e messa a disposizione all'inizio delle trattative e di consegna alla loro fine dell'attestato di prestazione. energetica.
- 69) Per quel che qui interessa, dunque, espungendo dalla discussione la regolamentazione degli atti di trasferimento a titolo gratuito.
- 70) Sul ruolo informativo del notaio (se pur nella vigenza della disciplina energetica anteriore) si veda S. Metallo, Studio CNN n. 334-2009/C, *La certificazione energetica degli edifici dal 1° luglio 2009*, approvato dalla Commissione studi civilistici il 16 giugno 2009.



- 71)** Dal D.L. n. 63/2013 convertito in l. n. 90/2013
- 72)** Per quel che qui interessa, dunque, espungendo dalla discussione la regolamentazione degli atti di trasferimento a titolo gratuito.
- 73)** Casi che i più attenti commentatori ritenevano rientrare nel perimetro applicativo della disciplina in via interpretativa (G. Rizzi, studio CNN n. 657-2013/C, cit.).
- 74)** In quanto non richiesto dalle direttive europee (come già detto, l'art. 7 par. 2 della Direttiva 2002/91/CE e l'art. 12 par. 7 della Direttiva 31/2010/UE sono espliciti nell'escludere dall'ambito prescrittivo delle Direttive effetti in ambito giudiziario) e in quanto l'impianto della disposizione tradisce l'intenzione del legislatore di regolare gli atti negoziali in forma di contratto.
- 75)** L'intenzione del legislatore di posporre gli interessi perseguiti dal D.lgs. 192/2005 ad altri interessi di ordine pubblico diversi anche in casi che avrebbero dovuto naturalmente esservi attratti è stata, tra l'altro, di recente testimoniata dall'inserimento di una deroga espressa a questa medesima normativa, nel caso di vendite in occasione della dismissione di "immobili pubblici", anche se poi la previsione è decaduta perché contenuta in un D.L. non convertito in legge nei termini. Il D.L. 30 dicembre 2013 n. 151 (oggi decaduto), prevedeva al suo articolo 2, (oltre alla deroga alle prescrizioni in tema di conformità catastale dei beni di cui ai commi 14 e 15 dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 conv. in L. 122/2010) l'esonero dall'obbligo, a pena di nullità, di allegazione dell'APE al contratto di vendita nel caso di dismissione di immobili pubblici. Si segnala che il legislatore ha di recente ripreso per queste vendite molte delle prescrizioni e delle deroghe già previste per le alienazioni immobiliari effettuate in ambito giudiziario coattivo (si pensi all'art. 3 del D.L. 30 novembre 2013, n. 133 convertito in L. 29 gennaio 2014, n. 5, che disciplina deroghe al regime delle nullità in ambito urbanistico e la riapertura dei termini per il condono).
- 76)** Con le note conseguenti anche dal punto di vista del notaio rogante l'atto.
- 77)** Si veda quanto già scritto da G. Rizzi nello studio CNN n. 657-2013/C approvato dall'Area Scientifica – studi pubblicistici 19 settembre 2013 *"La certificazione energetica (dall'attestato di certificazione energetica all'attestato di prestazione energetica)"*, in CNN Notizie n. 191 del 25 ottobre 2013 a proposito dell'interpretazione del termine "vendita" di cui all'obbligo di dotazione *"Si ritiene, pertanto, che sia opportuno procedere - anche sulla scorta delle conclusioni cui si è pervenuti in precedenza in ordine all'interpretazione del termine "vendita", all'applicazione della disciplina in commento in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos comportanti il trasferimento, a titolo "oneroso", di edifici; sicuramente se ne deve ammettere l'applicazione anche 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"); ma sarà, per i motivi sopra indicati, opportuno inserire la dichiarazione di ricevuta informativa anche in tutti gli altri atti traslativi a titolo oneroso, quali ad esempio, la datio in solutum, l'assegnazione di alloggi da parte di cooperative, il vitalizio, il conferimento in società, l'assegnazione a soci in sede di liquidazione, ecc.)"*
- 78)** La comunicazione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Firenze, in data 16 settembre 2013, prima delle ultimissime modifiche normative, parlava di interpretazione *"comunitariamente orientata"* a proposito dell'applicabilità della nuova disciplina anche alle vendite forzate. In essa è stato disposto che i beni posti in vendita siano sempre dotati di APE e che lo stesso sia allegato al decreto di trasferimento. Tali istruzioni operative sono state date in un momento in cui nessuna sanzione amministrativa era prevista per la violazione dell'allegazione dell'APE all'atto di trasferimento a carico delle parti in solido.
- Quanto, poi, all'invito da parte del Presidente della Sezione Fallimenti del Tribunale di Milano in data 24 gennaio 2014 che parla di *"regolarizzazione dei decreti di trasferimento"* ed è rivolto ai curatori, lo stesso è stato impartito a seguito della lettera del 21 gennaio 2014 dell'Agenzia delle Entrate - Capo Area dell'Ufficio territoriale di Milano 1, indirizzata alla Cancelleria Sezione Fallimentare del Tribunale di Milano, la quale, sul presupposto che anche i decreti di trasferimento rientrino negli *"atti di trasferimento a titolo oneroso"* di cui alla nuova formulazione dell'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 192 del 2005, e dopo aver richiamato:
- l'obbligo di inserimento della clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dei beni,
- l'obbligo di allegazione di copia dell'APE all'atto,
- la sanzione amministrativa prevista in caso di violazione e la sua competenza alla contestazione in sede di registrazione,
- ha invitato la Cancelleria della sezione Fallimentare ad integrare *"la documentazione carente"*, entro i termini per la loro registrazione.
- Ci pare che l'interpretazione data dall'Agenzia delle Entrate di Milano meriti un qualche approfondimento, per verificare, in particolare, se la stessa non abbia risentito anche del complessivo assetto legislativo della Regione Lombardia in materia energetica, piuttosto che della nuova dizione del comma 3 dell'art. 6.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

La questione ha una sua rilevante importanza se si consideri che gli Uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate dovranno adottare criteri uniformi sul piano nazionale nella contestazione delle violazioni e nella irrogazione delle sanzioni previste dalla normativa.

- 79)** Le direttive escludono espressamente l'estensione ai procedimenti giudiziari che restano regolati dal solo diritto interno.
- 80)** L'attuazione coattiva e giudiziale delle ragioni del credito insoddisfatto, l'affidamento dei *terzi* nelle procedure giudiziali, la stabilità dei risultati ottenuti in ambito giudiziale (una volta esauriti i suoi mezzi di impugnazione), il principio di autonomia tra i poteri dello stato.
- 81)** Escludendo qualsiasi responsabilità nel caso in cui dalla documentazione agli atti il bene non risulti essere stato dotato di attestato di prestazione energetica.
- 82)** Art. 6, comma 12, lettera c) del D.lgs. 192 del 2005.

(Riproduzione riservata)