

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 432-2006/C

Il D.Lgs. 192/2005 e riflessi sull'attività notarile - Prime considerazioni

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 14 luglio 2006

1. Premessa

L'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 di attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia ⁽¹⁾

Scopo di tale decreto è di *stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di:*

- *favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica,*
- *contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto,*
- *promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico.*

Il provvedimento, dati gli scopi proposti, sembrerebbe, a prima vista, del tutto irrilevante per l'attività notarile, se non fosse per *l'art. 6 comma terzo* il quale così stabilisce:

"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica e' allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"

e soprattutto, se non fosse per il successivo *art. 15 ottavo comma* che a sua volta così dispone:

" In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto e' nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore."

Quindi se sino ad oggi un obbligo di allegazione, a pena di nullità, era previsto

solo per gli atti aventi per oggetto terreni (con riguardo al certificato di destinazione urbanistica), ora (e vedremo in appresso con quale decorrenza) è pure previsto un obbligo generalizzato di allegazione, sempre a pena di nullità (seppure relativa), anche per gli atti aventi per oggetto edifici.

E purtroppo, un nuovo adempimento, finalizzato a garantire una corretta e più completa informazione dell'acquirente circa le caratteristiche dell'immobile da trasferire, viene imposto come *requisito formale* necessario ai fini della validità dell'atto traslativo, "minando", con la previsione di un'ulteriore fattispecie di nullità, l'intero sistema della circolazione immobiliare.

2. L'obbligo di allegazione

2.1 Tipologie costruttive: l'"*attestato di certificazione energetica*", ai fini della sua successiva obbligatoria allegazione, deve essere richiesto, a cura del costruttore, per:

- a) *gli edifici di nuova costruzione*, tali dovendosi considerare, giusta quanto disposto dall'art. 2 primo comma lett b) dlgs 192/2005, gli edifici per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività (*ovviamente per gli interventi di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia*), sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del dlgs in commento (ossia dopo l'8 ottobre 2005)
- b) *gli edifici oggetto di ristrutturazione* purché si tratti di:
 - *ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;*
 - *demolizione e ricostruzione ⁽²⁾ di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati;*

Stranamente il dlgs 192/2005 non disciplina per le ristrutturazioni, al contrario di quanto avviene per le nuove costruzioni, il "momento" di decorrenza, in relazione alla data di presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività; tuttavia, al riguardo, si può ragionevolmente ritenere applicabile, in via analogica, il principio desumibile dalla disciplina dettata dall'art. 2 per gli edifici di nuova costruzione; l'obbligo di allegazione dovrà pertanto ritenersi sussistente per gli edifici oggetto di ristrutturazione (*alle condizioni sopra indicate*) per la quale la richiesta del rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano state presentate DOPO l'8 ottobre 2005.

Pertanto sono soggetti all'obbligo di allegazione, in caso di trasferimento:

- tutti gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005 (in caso

di permesso di costruire è alla data della richiesta e non alla data del rilascio che bisogna fare riferimento: per cui se la richiesta è stata effettuato PRIMA dell'8 ottobre ma il permesso di costruire è stato rilasciato dopo tale data l'attestato NON dovrà essere comunque allegato)

- tutti gli edifici costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata PRIMA dell'8 ottobre 2005 e che siano stati oggetto di intervento di ristrutturazione radicale (*ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati e demolizione e ricostruzione di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati*), in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005

Restano, al contrario, ESCLUSI dall'obbligo di allegazione dell'"*attestato di certificazione energetica*" tutti quegli edifici che siano stati costruiti in forza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata PRIMA dell'8 ottobre 2005 e sui quali non sia stato eseguito nessun intervento di ristrutturazione radicale (*come sopra definita*), in forza di titolo edilizio richiesto DOPO l'8 ottobre 2005.

Qualora dopo la richiesta originaria venissero presentate richieste *di varianti in corso d'opera*, ai fini della disciplina in commento, si dovrà far sempre riferimento alla data della richiesta del progetto originario. Ovviamente qualora si trattasse, più che di una variante in corso d'opera, della presentazione di un nuovo progetto, radicalmente diverso dal progetto originario, si dovrà, invece, fare riferimento alla data della nuova richiesta.

2.2. La definizione di edificio: il nuovo obbligo di allegazione riguarda *gli edifici* (di nuova costruzione o ristrutturati secondo le definizioni sopra illustrate)

Ma cosa si deve intendere per edificio ai fini dell'applicazione del dlgs 192/2005? Oltre quale "stadio costruttivo" scatta l'obbligo di allegazione? Ed inoltre il nuovo adempimento riguarda qualsiasi manufatto, a prescindere dalla destinazione d'uso, ovvero solo determinate tipologie costruttive?

Giusta quanto disposto dall'art. 2 primo comma del dlgs 192/2005, deve intendersi per edificio, ai fini dell'applicazione della normativa in commento, il *sistema costituito*:

- dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito,
- dalle strutture interne che ripartiscono detto volume
- e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno;

Dovrà pertanto trattarsi di edificio già ultimato in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, completo di impianti e di tutte quelle finiture (*ad esempio i serramenti*) che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

La nuova disciplina si applicherà, pertanto, ogniqualvolta venga trasferito un edificio che sia stato di fatto ultimato, a prescindere dalla circostanza che sia già stata presentata al Comune la dichiarazione di fine lavori o che sia già stata richiesto il rilascio dell'agibilità. Ciò trova conferma nella disposizione dell'art. 6 comma 1 dlgs 192/2005 là dove si stabilisce che gli edifici soggetti alla nuova disciplina *"sono dotati, al termine della costruzione ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica"*

E che per l'applicabilità della nuova disciplina debbono essere stati realizzati anche gli impianti è confermato dalla disposizione dell'art. 2 primo comma, sopra citata, là dove, nel definire gli edifici, fa espresso riferimento, tra gli elementi costitutivi, a *tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno.*

Ma se per l'applicabilità della nuova disciplina basta l'avvenuta ultimazione dei lavori, rimane il problema *dell'accertamento di tale momento.* Ogniqualvolta oggetto di un atto traslativo sia un fabbricato in corso di costruzione, per il quale non sia ancora stata presentata la denuncia di fine lavori o la richiesta per il rilascio dell'agibilità, sarà, pertanto, necessario verificare se comunque l'edificio possa considerarsi "ultimato" (completo di tutti gli elementi, strutture edilizie esterne, strutture edilizie interne, impianti e dispositivi tecnologici, e altre finiture condizionanti il consumo energetico) perché anche in questo caso sarà comunque necessaria, per la valida stipulazione dell'atto traslativo, l'allegazione dell'*"attestato di certificazione energetica"*.

Non si può nascondere come nella pratica tale circostanza non sempre sia facilmente accertabile; pertanto cosa deve fare il Notaio chiamato a stipulare un atto traslativo avente per oggetto un edificio di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione radicale (*come sopra definita*) per il quale non sia ancora stata presentata al Comune la dichiarazione di fine lavori o la richiesta per il rilascio dell'agibilità?

Al riguardo si possono ipotizzare due possibili soluzioni, posto che non spetta di certo al Notaio, privo fra l'altro delle necessarie competenze tecniche, fare accertamenti di sorta circa lo stato di avanzamento dei lavori:

- o si ricorre ad una perizia asseverata o ad una relazione tecnica da parte di tecnico abilitato (da allegare all'atto)
- o si ricorre ad una dichiarazione di parte (in questo caso il costruttore), possibilmente nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

E' ovviamente preferibile la prima soluzione.

Per quanto riguarda la *tipologia edilizia* riteniamo che l'obbligo di allegazione, vista la finalità che la stessa intende perseguire, ossia fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, sussista solo con riguardo a quei fabbricati nei quali, in relazione alla destinazione d'uso, esistano impianti di riscaldamento o di condizionamento o comunque impianti e dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di risparmio energetico.

Restano ESCLUSI dall'ambito di applicazione della normativa in commento, invece, tutti quegli "edifici" che non dispongano di simili impianti (come si può ricavare dalla disposizione dell'art. 2 comma primo lett.a) del dlgs in commento la dove viene fornita la definizione di "edificio"). Si pensi ad esempio ad un accessorio ad uso deposito attrezzi o ad un accessorio ad uso autorimessa o ad un gazebo o ad un manufatto ad uso legnaia, ecc.

Il dlgs 192/2005, inoltre, *esclude espressamente dal suo ambito di applicazione* (art. 3 comma terzo):

a) *gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio*; (si tratta di edifici soggetti al vincolo culturale e di edifici soggetti a vincolo paesaggistico)

b) *i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili*;

c) *i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati*.

Edificio ai fini delle disposizioni in commento è sia *l'intero fabbricato* (da cielo a terra) che *l'unità singola* nell'ambito del maggior fabbricato (ad esempio l'appartamento nel fabbricato condominiale), Infatti l'art. 2 del dlgs 192/2005 nel definire l'"edificio" precisa che *"il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a se' stanti"*.

2.3 La tipologia contrattuale: l'art. 6 comma terzo del dlgs 192/2005 prescrive l'obbligo di allegazione *dell'attestato di certificazione energetica* nel caso di *"compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare"*

La nuova normativa si applica pertanto a tutti gli atti di compravendita aventi per oggetto fabbricati per i quali ora è previsto l'obbligo di richiesta del rilascio *dell'attestato di certificazione energetica*.

La norma, peraltro, limita, testualmente, l'obbligo di allegazione al solo atto di compravendita.

Non è chiaro perché il legislatore abbia fatto riferimento al solo atto di compravendita e non anche agli altri atti che comportino comunque il trasferimento di edifici dotati di impianti tecnologici. Se "ratio" della norma che impone l'allegazione è quella di fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, o comunque di controllare, al momento del "trasferimento", il puntuale adempimento da parte del costruttore dell'obbligo di dotare il fabbricato *dell'attestato di certificazione energetica*, l'obbligo di allegazione doveva essere imposto per ogni atto comportante il trasferimento dell'edificio.

Una limitazione dell'applicabilità della nuova disciplina al solo atto di compravendita appare pertanto poco coerente con quelli che sono gli scopi che si intendono perseguire.

Sicuramente se ne deve ammettere la applicazione all'atto di permuta, quanto meno argomentando ex art. 1555 c.c. (*le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto con questa compatibili*)

Per quanto riguarda gli altri atti traslativi, in relazione a quella che è la "ratio" della nuova disciplina, più che al dato testuale, sembra più opportuno fare riferimento *all'effetto economico del negozio* avente per oggetto edifici per cui ora è previsto l'obbligo di richiesta del rilascio *dell'attestato di certificazione energetica*, per cui si dovrà, ritenere plausibile la sussistenza dell'obbligo di allegazione per tutti quegli atti che *comportino l'immissione nel mercato immobiliare e la successiva commercializzazione di edifici* per i quali la richiesta del titolo edilizio sia intervenuta successivamente all'8 ottobre 2005.

Sarà pertanto opportuno procedere, quanto meno in via prudenziale, *all'allegazione dell'attestato di certificazione energetica* a tutti gli atti *inter vivos*, a titolo "oneroso" comportanti il trasferimento di detti edifici: *datio in solutum, conferimento in società, assegnazione a soci in sede di liquidazione, ecc. ecc.*

Deve invece escludersi l'obbligo di allegazione per gli atti a titolo gratuito, per i quali manca la sollecitazione del mercato immobiliare.

Parimenti deve escludersi l'obbligo di allegazione per i contratti preliminari, non avendo gli stessi effetti traslativi immediati.

La norma parla di *"compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare"* senza peraltro precisare il diritto oggetto dell'atto traslativo. Nel silenzio del legislatore al riguardo riteniamo applicabile la nuova normativa in tema di allegazione sia nel caso di trasferimento *della piena proprietà* che di trasferimento di *altro diritto reale di godimento*.

Da segnalare che, nel caso di *locazione*, *l'attestato di certificazione energetica*

deve essere messo a disposizione del conduttore o deve allo stesso essere consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso; pertanto, anche nel caso di locazione, secondo la valutazione del legislatore, deve essere assicurata al conduttore opportuna informazione circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, ma, in questo caso, anziché attraverso l'allegazione al contratto, con la previsione dell'obbligo a carico del locatore della messa a disposizione e/o consegna dell'attestato al conduttore (*art. 6 quarto comma*) (non può, invece, non lasciare perplessi l'attribuzione al proprietario di questa singolare facoltà di attestare la conformità all'originale della copia dell'attestato dallo stesso rilasciata)

2.4 Il documento da allegare: il documento da allegare all'atto traslativo, verificandosi tutte le condizioni sopra illustrate, è *l'attestato di certificazione energetica*.

Tale *attestato*, secondo la definizione fornita dall'art. 2 comma primo lett. d) del dlgs 192/2005; *e' il documento attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio*.

L'attestato di certificazione energetica, in particolare, comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato e' corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione (art. 6 comma sesto).

L'*attestato* deve essere rilasciato da soggetti a ciò abilitati, forniti di specifiche competenze in materia; a tal fine l'art. 4 del dlgs 192/2005 stabilisce che "*entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del decreto stesso, con uno o più decreti del Presidente della Repubblica, saranno definiti "i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici e l'ispezione degli impianti di climatizzazione. I requisiti minimi sono rivisti ogni cinque anni e aggiornati in funzione dei progressi della tecnica."*

Pertanto per l'individuazione dei soggetti abilitati a rilasciare il suddetto *attestato* e, conseguentemente, per poter ottenere *l'attestato* stesso, si dovrà fare riferimento agli appositi decreti presidenziali previsti dall'art. 4 del dlgs 192/2005

Inoltre il *primo comma dell'art. 6 del dlgs* in commento, in fase di *prima applicazione della nuova normativa* dallo stesso introdotta, riconosce ai costruttori un maggior termine rispetto all'ultimazione della costruzione, per procurarsi *l'attestato di certificazione energetica*: infatti detta disposizione prevede che gli edifici di nuova costruzione o che siano stati oggetto di ristrutturazione radicale (*come sopra defini-*

ta) siano dotati, a cura del costruttore, dell'attestato suddetto *entro un anno dalla data di entrata in vigore del dlgs 192/2005* (e quindi entro l'8 ottobre 2006). Non precisa, invece, la norma, quale il sia il termine, entro il quale, "a regime" (e quindi dopo l'8 ottobre 2006) il costruttore debba dotarsi *dell'attestato*. Manca cioè nel decreto in commento una norma simile a quella dell'art. 25 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) che impone l'obbligo di richiedere il certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione delle finiture. L'art. 6 primo comma si limita a stabilire che l'edificio debba essere dotato *dell'attestato "al termine della costruzione"*. E' chiaro che, in relazione al disposto del medesimo art. 6 commi terzo e quarto, il costruttore dovrà aver cura di dotare *dell'attestato* l'edificio di nuova costruzione o ristrutturato (alle condizioni sopra illustrate) prima dell'eventuale stipula di un contratto traslativo o di locazione avente per oggetto l'edificio medesimo.

L'attestato, una volta rilasciato, ha una validità temporale massima di *dieci anni* a partire dal suo rilascio, ed e' aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. Per espressa previsione dell'art. 6 comma terzo del dlgs 192/2005, *l'attestato di certificazione energetica* deve essere allegato all'atto traslativo in originale o in copia autentica.

Nel caso di ritrasferimento di immobile già oggetto di atto traslativo cui è stato allegato *l'attestato* in oggetto, può, in luogo dell'allegazione, essere semplicemente richiamato il documento già allegato al titolo di provenienza? Al quesito riteniamo debba darsi risposta in senso negativo. Infatti se scopo della norma è quello di garantire una completa informazione dell'acquirente in ordine al rendimento energetico dell'edificio, appare funzionale al perseguimento di tale scopo l'allegazione materiale all'atto *dell'attestato* in questione. La mera "*relatio formale*" non sembra in grado di garantire lo scopo di informazione cui è preordinata la norma in commento. E' invece possibile, nei limiti temporali di validità *dell'attestato* originario, allegare all'atto di ritrasferimento copia conforme per estratto autentico *dell'attestato* originario medesimo (infatti l'art. 6 terzo comma dlgs 192/2005 richiede l'allegazione non solo in originale ma anche in *copia autentica*). Ovviamente non devono essere trascorsi più di dieci anni dal rilascio di detto *attestato*, tale essendo il limite di validità temporale, o comunque non debbono essere intervenuti, nel frattempo, interventi di ristrutturazione che possano modificare la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto, interventi che imporrebbero un aggiornamento *dell'attestato* originario.

3. Sanzioni

Qual è la sanzione prevista dal legislatore per il caso in cui il non venga allegato all'atto traslativo *l'attestato di certificazione energetica*? *L'art. 15 ottavo*

comma del dlgs 192/2005 prevede espressamente la nullità del contratto. La nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dal compratore.

Si tratta, quindi, di un'altra ipotesi di quella particolare categoria di nullità che viene definita "nullità relativa", anche se in dottrina si discute circa la configurabilità stessa della categoria della "nullità relativa": infatti a chi contesta l'esistenza di tale particolare categoria di nullità, osservando che la nullità non può che essere unica di fronte a tutti, si è opposto chi invece ha ammesso tale categoria, basandosi sul riscontro di norme specifiche, che legittimano all'azione di nullità solo la parte alla tutela della quale è finalizzata la norma violata. Tale categoria della nullità relativa sembra, peraltro, aver ottenuto, ultimamente, una sua legittimazione di carattere normativo nel decreto legislativo 6 settembre 2005 n. 206 (cd. "Codice del Consumo") ove si parla al riguardo di "nullità di protezione" azionabile solo dal "consumatore" (ma , comunque, rilevabile anche dal giudice d'ufficio)

Con riguardo a questa specifica nullità si è avuto modo di osservare:

- che benché trattasi di "nullità relativa", che può essere fatta valere solo da una delle parti del contratto, tuttavia deve ritenersi comunque ed in ogni caso rilevabile d'ufficio da parte dal giudice, anche se "è necessario contemperare gli obiettivi di tutela dell'interesse pubblico con le esigenze di protezione concreta del singolo contraente" per cui la rilevabilità d'ufficio dovrebbe comunque ammettersi nel solo interesse del soggetto tutelato
- che la "nullità relativa" proprio perché azionabile solo dalla parte nel cui interesse è posta, sarebbe suscettibile di sanatoria e/o convalida ad opera del soggetto che la può far valere; la questione, peraltro, è tutt'altro che scontata, ed in dottrina ancora si discute sulla sanabilità o meno della nullità relativa.
- che tale nullità, in quanto qualificabile come "nullità relativa", non darebbe luogo all'applicazione dell'art. 28 della legge notarile, che secondo un'interpretazione giurisprudenziale sarebbe applicabile solo in presenza di una "nullità assoluta" ⁽³⁾. Tuttavia sul punto l'uso del condizionale è d'obbligo, non mancando, in dottrina, opinioni in senso opposto. La questione, pertanto, dovrà essere oggetto di un maggiore approfondimento in un apposito specifico studio.

4. Decorrenza

La nuova disciplina, inerente l'obbligo di allegazione al contratto traslativo dell'attestato di certificazione energetica, da una lettura "sistematica" della normativa in commento, sembra non debba trovare applicazione prima dell'8 ottobre 2006.

Infatti:

- in primo luogo bisogna attendere l'effettiva operatività delle norme che concernono il contenuto e le modalità di rilascio di detto *attestato*. E come sopra già ricordato l'art. 4 del dlgs 192/2005 rinvia ad appositi decreti presidenziali il compito di definire "*i criteri generali, le metodologie di calcolo e i requisiti minimi finalizzati al contenimento dei consumi di energia e al raggiungimento degli obiettivi posti dalla legge*" nonché "*i requisiti professionali e i criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti o degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici*" ⁽⁴⁾; a sua volta il successivo art. 6 nono stabilisce che spetta alle competenti Autorità predisporre le *linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici...*" ⁽⁵⁾
- in secondo luogo, una volta reso possibile, in concreto, l'ottenimento di tale *attestato di certificazione energetica*, a seguito dell'emanazione dei decreti presidenziali di cui all'art. 4, primo comma, e della predisposizione delle linee guida di cui all'art. 6 nono comma, scatta la disposizione dell'art. 6 primo comma del Dlgs 192/2005, in base alla quale gli edifici di nuova costruzione ovvero oggetto di ristrutturazione radicale (*come sopra definita*) sono dotati di detto *attestato*, a cura del costruttore, ed una volta ultimata la costruzione, *entro un anno dall'entrata in vigore del decreto stesso (e quindi entro l'8 ottobre 2006)*. Quindi i costruttori hanno tempo sino a tutto l'8 ottobre 2006 per procurarsi l'*attestato di certificazione energetica*, con la conseguenza che sino a tale data non deve ritenersi obbligatoria l'allegazione dello stesso agli eventuali atti traslativi.

5. Conclusioni

Sul piano operativo, per quanto riguarda, più specificatamente il Notaio, chiamato a ricevere atti traslativi aventi per oggetto edifici:

1) SINO ALL'8 OTTOBRE 2006, potranno comunque riceversi atti di traslativi *senza che agli stessi venga allegato l'attestato di certificazione energetica*, e ciò anche se la costruzione o la ristrutturazione radicale siano state eseguite sulla base di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005, ed a prescindere dalla stadio di costruzione/ristrutturazione cui siano giunti gli edifici medesimi.

2) DOPO L'8 OTTOBRE 2006, potranno comunque riceversi atti traslativi

senza che agli stessi venga allegato l'attestato di certificazione energetica, qualora la costruzione o la ristrutturazione radicale siano state eseguite sulla base di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata PRIMA dell'8 ottobre 2005, ed a prescindere dalla stadio di costruzione/ristrutturazione cui siano giunti gli edifici medesimi.

3) DOPO L'8 OTTOBRE 2006, potranno riceversi atti traslativi aventi per oggetto edifici la cui costruzione o la cui ristrutturazione radicale siano state eseguite sulla base di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005, *senza che agli stessi venga allegato l'attestato di certificazione energetica*, se la cessione viene eseguita "al grezzo" e cioè in corso di costruzione sempreché al momento della cessione, gli stessi non risultino già ultimati in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, compresi gli impianti e tutte quelle finiture che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche, cosicché non sarebbe neppure possibile ottenere *l'attestato di certificazione energetica*. Si deve escludere che scopo della normativa in oggetto sia vietare la possibilità stessa di trasferire edifici "al grezzo" o comunque non ancora ultimati, consentendo, in tal modo, il trasferimento solo di edifici per i quali sia possibile ottenere *l'attestato di certificazione energetica*. Scopo della norma in commento, che impone l'allegazione, è, come sopra ricordato, quello di fornire una completa informazione all'acquirente circa la prestazione e l'efficienza energetica nonché il rendimento dell'edificio, e ciò, se e qualora l'edificio venga trasferito già dotato degli impianti e di tutte le altre componenti che comunque possano incidere su tali aspetti. Non è certo scopo della norma limitare in alcun modo la circolazione immobiliare. Non è pensabile che con la normativa in oggetto si sia voluto di fatto impedire l'acquisizione della proprietà dell'edificio al "grezzo", per poter poi completare le opere, con la esecuzione degli impianti e delle finiture, a proprie cure, con operatori di propria fiducia (come assai spesso avviene nella pratica). Anche in questo caso (così come in ogni altro caso in cui il trasferimento avviene in corso di costruzione, prima della dichiarazione di agibilità) si tratterà di precisare in contratto a chi faranno carico le opere di completamento ed a chi farà carico l'onere, una volta completati i lavori, di dotare l'edificio dell'*attestato di certificazione energetica*

4) DOPO L'8 OTTOBRE 2006, potranno riceversi atti traslativi aventi per oggetto edifici la cui costruzione o la cui ristrutturazione radicale siano state eseguite sulla base di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, rispettivamente, richiesto o presentata DOPO l'8 ottobre 2005, SOLO se agli stessi venga allegato *l'attestato di certificazione energetica*, qualora, al momento della cessione:

- per gli edifici trasferiti sia già stato richiesto il rilascio dell'agibilità;

- per gli edifici trasferiti sia già stata dichiarata l'agibilità o la stessa si sia formata per silenzio assenso, a sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia)
- gli edifici risultino, comunque, già ultimati in tutte quelle che sono le parti edilizie essenziali, compresi gli impianti e tutte quelle finiture che in qualsiasi modo possano incidere sul consumo e sulle prestazioni energetiche.

Giovanni Rizzi

-
- 1) Il provvedimento è stato pubblicato nella G.U. n. 222 del 23 settembre 2005 supplemento ordinario n. 158.
 - 2) La norma dell'art. 3 comma 2 del dlgs 192/2005 parla al riguardo di *"demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti"*: il riferimento alla manutenzione straordinaria nella fattispecie di cui alla demolizione e successiva ricostruzione con la stessa sagoma e volumetria, che il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) definisce come intervento di *"ristrutturazione edilizia"*, appare pertanto del tutto fuori luogo.
 - 3) Cass. 11 novembre 1997 n. 11128: *"il divieto, di cui all'art. 28, n. 1, legge notarile di ricevere atti espressamente proibiti dalla legge" attiene ad ogni vizio che dia luogo ad una nullità assoluta dell'atto con esclusione, quindi, dei vizi che comportano l'annullabilità o l'inefficacia dell'atto (compresa anche la nullità relativa, figura peraltro contestata da parte della dottrina, che ravvisa in essa solo un'ipotesi di annullabilità o di inefficacia) ed è sufficiente che la nullità risulti in modo inequivoco"*
 - 4) Alla data odierna non risulta che detti decreti siano già stati emanati.
 - 5) Alla data odierna non risulta che dette linee guida siano già state predisposte dalle autorità competenti.

(Riproduzione riservata)