

...
OMISSIS
...

Dallo studio n. 334-2009/C del Consiglio Nazionale del Notariato

3. Obbligo di informazione e ruolo del notaio

Dopo l'abrogazione dell'obbligo di allegazione dell'AQE, al notaio spetta in primo luogo un ruolo essenzialmente informativo a favore delle parti, sostanziandosi in una completa illustrazione della disciplina energetica, con particolare riferimento agli aspetti della dotazione e della consegna del documento.

Nell'espletamento di detto fondamentale obbligo di informazione si renderanno edotti i contraenti, innanzitutto, che alla base dell'obbligo di dotazione vi è un interesse pubblico a conoscere il rendimento energetico degli edifici secondo le finalità indicate nell'art. 1 del decreto, "di limitazione delle emissioni di gas ad effetto serra posti dal protocollo di Kyoto", nonché di "promozione dell'uso razionale dell'energia e delle fonti rinnovabili anche attraverso la sensibilizzazione e l'informazione degli utenti finali". Inoltre, il notaio spiegherà che il momento nel quale diviene giuridicamente rilevante l'obbligo della dotazione coincide con quello del trasferimento della proprietà degli stessi (6), confidando l'ordinamento che in questa sede vi sia la possibilità di verificare quali e quanti immobili siano stati dotati della certificazione energetica. Inoltre, nell'ipotesi di edifici nuovi o ristrutturati, il notaio informerà le parti – come si vedrà - che in mancanza di AQE non possono essere conseguite né una regolare ed efficace dichiarazione di fine lavori né l'agibilità.

In secondo luogo si rappresenterà ai contraenti la seguente circostanza: l'obbligo di dotazione, pur essendo previsto (con previsione di *default*) in capo al venditore ovvero al costruttore, può essere assunto a proprio carico dall'acquirente in forza di una specifica pattuizione, alla quale le parti, adeguatamente informate e valutati i propri interessi concreti, potranno addivenire nel rogito notarile. Sotto questo profilo il notaio chiarirà (come appresso specificato) che il decreto non prevede alcun divieto riguardo ad un'eventuale pattuizione in tal senso, né un'inammissibilità di essa può essere dedotta dalla *ratio* della normativa. Evidenziando inoltre che l'interesse e la volontà del legislatore è che l'immobile sia dotato della certificazione energetica, sia per le finalità pubblicistiche sopra ricordate sia per informare i nuovi proprietari sul rendimento energetico dell'immobile e sugli interventi da eseguire per migliorare detto rendimento energetico: la dotazione della certificazione energetica dopo la stipula dell'atto e a cura e a spese dell'acquirente non va a pregiudicare tali finalità.

Quanto al diverso obbligo di consegna, il notaio informerà le parti che nessuna prescrizione in tal senso, da adempiere in sede di trasferimento, è posta dal decreto in capo alle stesse.

Né con riferimento ai "vecchi" edifici, potendo semmai l'alienante essere obbligato alla consegna dei documenti relativi all'"uso" della cosa; peraltro detto obbligo, risultante dalla comune disciplina codicistica di cui al co. 3 dell'art. 1477 cod. civ., è ritenuto pacificamente derogabile per volontà espressa delle parti (7).

Né con riferimento ai "nuovi" edifici, per i quali l'obbligo di consegnare la certificazione, posto in capo al costruttore (la cui violazione dall'art. 15 comma 7 è sanzionata sul piano amministrativo/pecuniario), deve avvenire "contestualmente" alla consegna dell'immobile. E quindi ammettendo indirettamente che potendo la consegna dell'immobile precedere o seguire il rogito di compravendita, la consegna dell'AQE potrebbe non coincidere con il momento della stipulazione. Dopo avere compiuto un'esauriente e adeguata attività di informazione, il notaio inviterà le parti ad una regolamentazione del rapporto, la quale non necessariamente deve risultare dall'atto notarile. Sarà rimessa alla scelta del notaio – con valutazione caso per caso – procedere o meno alla documentazione dell'avvenuta informazione alle parti sulla dotazione energetica dell'edificio, fino a quel momento espressa verbalmente.

Segue: dichiarazioni

Fermo restando quanto sopra precisato sull'obbligo di informazione e sull'eventuale documentazione di esso in atto, in sede di contrattazione al notaio potrebbe pertanto essere dichiarato che:

1) **l'immobile è dotato della certificazione energetica.** In tale ipotesi la parte alienante potrebbe:

a) *consegnare l'AQE all'acquirente;*

b) *non consegnare l'AQE all'acquirente* perché già consegnato prima dell'atto, oppure perché la parte alienante si impegnerà ad eseguire la consegna. In caso di edificio di nuova costruzione il notaio informerà della sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 co. 7 del decreto;

2) **l'immobile non è dotato della certificazione energetica.** In tale ipotesi (nella quale ricade anche quella in cui le parti dichiarano di non sapere se l'immobile sia dotato dell'AQE) le parti, compiutamente informate dal notaio, saranno da quest'ultimo sollecitate a regolamentare su chi gravi l'obbligo di dotare l'edificio dell'AQE.

Tale pattuizione non è di ostacolo alla sanzione amministrativa di cui all'art. 15 co. 7 in capo al costruttore, destinata comunque a perseguire il comportamento di quest'ultimo se si è pattuito di accollare al compratore l'obbligo di dotazione.

Più in generale non si ravvisano nel decreto divieti e sanzioni che impediscano alle parti di convenire che l'obbligo di dotazione sia accollato al compratore.

L'ammissibilità di un patto del genere può essere confermata dalle conclusioni alle quali si è pervenuti in relazione ad istituti che (almeno per certi aspetti) presentano talune affinità con la figura in esame, ad esempio, in caso di vendita di immobile privo del certificato di agibilità (8). Non potrebbe infatti sostenersi, nell'ottica dell'inderogabilità dell'obbligo di dotazione (stabilito per legge a carico del venditore/costruttore, con previsione di *default*) che questa sia una norma imperativa da cui possa eventualmente discendere una sanzione di "nullità virtuale" per la clausola che quella deroga dovesse prevedere. Deve osservarsi, infatti, che anche nella disciplina della certificazione energetica, sulla scorta di altre discipline tecniche (D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, recante il Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11- *quaterdecies*, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, in tema di certificazione sugli impianti; art. 24 co. 3 D.P.R. 380/2001, in tema di rilascio di certificato di agibilità), il legislatore non ha previsto la sanzione civile della nullità ma solo una sanzione di tipo amministrativo.

Sulla base dei principi generali in tema di nullità si è ricordato (9) come questa sia "una sanzione di tipo virtuale applicabile tutte le volte in cui il contratto sia contrario a norme imperative, senza che occorra un'espressa comminatoria di nullità da parte della legge (art. 1418, primo comma, c.c.). Ma è anche vero che la sanzione di nullità virtuale si applica "salvo che la legge disponga diversamente", deducendosene comunemente che, laddove la legge disponga espressamente una sanzione diversa dalla nullità, quest'ultima rimane esclusa (c.d. principio del minimo mezzo). La sanzione di nullità infatti è ispirata al massimo grado di tutela possibile della norma violata poiché, determinando l'inefficacia assoluta *ab origine* dell'atto, impedisce che esso possa sortire alcun effetto antigiusuridico, onde la normale inutilità di ulteriori sanzioni. Ma laddove la legge ricorra a sanzioni diverse dalla nullità, quali appunto le sanzioni amministrative, si presuppone di regola che l'atto abbia prodotto effetto e che dunque esso sia valido".

Se tale conclusione va quindi affermata per l'ipotesi del costruttore che trasferendo il nuovo edificio convenga con l'acquirente di far carico a quest'ultimo di procurare la certificazione energetica, *a fortiori* le stesse conclusioni non possono che valere per l'ipotesi del trasferimento dei vecchi edifici, per i quali il legislatore ha mostrato fin dall'entrata in vigore della disciplina energetica una maggiore tolleranza nell'applicazione delle nuove prescrizioni.

Rispetto all'ipotesi sub 2), può quindi distinguersi tra:

a) *Trasferimento di un "vecchio" edificio:* in tale caso, pur non essendo sanzionata dal decreto la mancata dotazione della certificazione energetica, il notaio avvertirà le parti del mancato rispetto dell'art. 6 comma 1 bis, invitandole a disciplinare come regolare l'obbligo, che potrebbe restare in capo al venditore come per legge (art. 6 co. 1 *bis*) - prevedendosi eventualmente (con valutazione da

compiere caso per caso, in base alla volontà espressa dalle parti) anche le sanzioni di tipo contrattuale a carico del venditore inadempiente - ovvero, spostarsi in capo al compratore.

b) Trasferimento di edificio nuovo ovvero soggetto a ristrutturazione c.d. importante ex art. 3 co.

2 lett. a) del decreto: anche in questa ipotesi vale quanto detto *sub a)* compresa la possibilità di pattuire liberamente a carico di chi graverà l'obbligo della dotazione della certificazione. In tale ipotesi, inoltre, il notaio rammenterà al costruttore la sanzione a suo carico di cui all'art 15 co. 7 del decreto.

Va segnalata l'importanza di una completa informazione del notaio a favore delle parti in sede di contrattazione di nuovi edifici o integralmente ristrutturati, evidenziandosi come in determinate ipotesi possa apparire rilevante dar conto in atto di quanto pattuito dai contraenti.

Ciò per i riflessi che ha la certificazione energetica in relazione al rilascio di altri documenti inerenti l'immobile oggetto del trasferimento.

Si rammenta, in particolare, che per gli edifici realizzati o ristrutturati in forza di permesso di costruire o DIA, rispettivamente richiesto e presentata in un periodo compreso tra l'8 ottobre 2005 ed il 31 dicembre 2008, la certificazione energetica condiziona l'efficacia della dichiarazione di fine lavori (art. 8 co. 2 del decreto); inoltre, in base all'art. 2 co. 282 l. 244/2007 (legge finanziaria per l'anno 2008) la certificazione energetica è elemento che subordina il rilascio del certificato di agibilità