

DA CASA & CLIMA, settembre 2008

OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DEL CERTIFICATO

GLI EFFETTI DELL'ABROGAZIONE

Uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato esamina gli effetti dell'abrogazione dell'obbligo di allegazione del certificato energetico sulla normativa comunitaria e sulle regioni che hanno già legiferato in materia.

In seguito alla sua pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, il 22 agosto scorso è entrato in vigore il **decreto-legge n. 112/2008**, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito in legge lo scorso 5 agosto. Sono così entrate in vigore, tra l'altro, le disposizioni (art. 35) che abrogano l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica all'atto di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, e l'obbligo di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato in caso di locazione - previsti ai commi 3 e 4 art. 6 del Dlgs 192/2005. Abrogati anche i commi 8 e 9 dell'art. 15 che stabilivano la nullità dei contratti in caso di violazione dei suddetti obblighi.



Il vuoto normativo

Sulla questione degli effetti che tali abrogazioni produrranno rispetto sia alla disciplina comunitaria di riferimento (Direttiva 2002/91/CE) che alle leggi regionali vigenti, il **Consiglio Nazionale del Notariato** si è espresso in uno studio pubblicato lo scorso 6 agosto. Il documento evidenzia anzitutto che mentre l'abrogazione dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del Dlgs 192/2005 non comporta problemi di compatibilità con l'ordinamento comunitario, l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6, non accompagnata dalla previsione di altra disposizione volta a trasporre nell'ordinamento interno gli obblighi previsti dal primo paragrafo dell'art. 7 della Direttiva 2002/91/CE, crea indubbiamente un "vuoto normativo". Ciò in contrasto con l'obbligo, imposto agli Stati membri, di provvedere "a che, in fase di costruzione, compravendita o locazione di un edificio, l'attestato di certificazione energetica sia messo a disposizione del proprietario o che questi lo metta a disposizione del futuro acquirente o locatario" (art. 7, par. 1 della Direttiva 2002/91/CE).

La posizione del notaio

Lo studio afferma che in questo quadro al notaio, non essendo una figura equiparabile agli organi giurisdizionali e amministrativi, **non spetta il potere-dovere di "disapplicare" le norme interne contrastanti con le disposizioni, seppure direttamente efficaci, di una direttiva comunitaria** e conseguentemente di applicare le disposizioni di tale direttiva, che peraltro non impone direttamente nessun obbligo nei suoi confronti.

Oltretutto, le disposizioni di una direttiva non recepita, o recepita in modo inadeguato creano obblighi solo nei confronti degli Stati che si sono resi inadempienti e delle loro articolazioni (organismi o enti soggetti all'autorità o al controllo dello Stato), mentre non sono idonee a creare obblighi nei confronti dei privati (persone fisiche o giuridiche interne agli Stati). In questo senso, solo la norma nazionale produce obblighi in capo ai privati.

La Direttiva e l'obbligo di allegazione

Secondo il Consiglio Nazionale del Notariato, **la Direttiva 2002/91/CE non prevede alcun obbligo di allegazione all'atto di compravendita dell'attestato di certificazione energetica. L'atto normativo comunitario, infatti, vincola gli Stati solo a prevedere che tale attestato sia messo dal proprietario a disposizione del futuro acquirente o locatario, lasciando gli stessi liberi circa le modalità di realizzazione di detto risultato.** Per questo motivo, la contravvenzione del legislatore nazionale agli obblighi comunitari non risiede nell'aver eliminato l'obbligo di allegazione, non necessariamente richiesto, ma nel non aver previsto alcuna modalità alternativa di "messa a disposizione" del futuro acquirente dell'attestato.

Anche **la sanzione della nullità dei contratti** in caso di mancata "messa a disposizione" dell'attestato, prevista dal Dlgs 192/05, **non è imposta dalla Direttiva europea** che si limita a indicare, quale obiettivo dell'attestato di certificazione, la fornitura di informazioni, lasciando nella discrezionalità degli Stati la previsione di "qualsiasi effetto di tali attestati in termini di procedimenti giudiziari o di altra natura".

Pertanto il notaio, attenendosi alla normativa nazionale vigente, non è tenuto ad allegare all'atto l'attestato di certificazione energetica né a documentare in altro modo la messa a disposizione della certificazione energetica dal proprietario nei confronti dell'acquirente o del conduttore.



Le regioni e gli obblighi del notaio

Per quanto riguarda il delicato rapporto tra legislazione statale e regionale, il Consiglio Nazionale del Notariato afferma che **nelle regioni che non hanno legiferato** in materia di prestazione energetica degli edifici, l'analisi di diritto comunitario compiuta porta a ritenere ammissibile che **l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005** (come modificato dal d.lgs. 29



dicembre 2006 n. 311), **sia immediatamente operativa a partire dall'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 112/2008.**

Restano però a carico del notaio gli obblighi di informazione e chiarimento nell'interesse delle parti sugli altri aspetti del Dlgs 192/2005 non toccati dalla legge di conversione. In particolare quelli relativi agli obblighi in capo all'alienante di dotare l'edificio dell'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica) e di metterlo a disposizione dell'acquirente; quanto a tale obbligo di consegna, pur in assenza di una testuale previsione, esso sembra possa ricavarsi dall'art. 6 commi 1 e 1-bis del Dlgs 192/05, da cui si evince che l'obbligo di dotare l'edificio dell'AQE diventa "giuridicamente rilevante" nel momento in cui l'immobile viene trasferito all'acquirente.

Pertanto, afferma lo studio del Notariato, alla luce della nuova formulazione del Dlgs n 192/2005, fermo restando nel citato art. 6 comma 1-bis il solo riferimento alla fattispecie traslativa e non al negozio traslativo, deve ritenersi che **la consegna della certificazione energetica potrebbe non essere contestuale al rogito, ma eventualmente precederlo o seguirlo**: in queste ipotesi diventa centrale l'intervento del notaio, non solo in funzione informativa, ma anche quale soggetto in grado di costruire un'adeguata regolamentazione contrattuale in ordine alla consegna del certificato.

Il problema delle leggi regionali vigenti

Più difficile invece individuare una soluzione netta con riferimento alle regioni (come Piemonte, Lombardia, Valle d'Aosta, Liguria, Emilia Romagna) che hanno legiferato in materia di certificazione energetica con norme primarie o secondarie.

Andrebbe cioè sciolto il dilemma se nel rapporto tra fonti statali e fonti regionali debba prevalere il criterio dell'invalidazione (e cioè del mero vizio di incostituzionalità) ovvero quello dell'abrogazione.

Chi aderisce alla prima interpretazione ritiene che la disciplina regionale sia viziata da incostituzionalità per la parte in cui viola il riparto di competenze tra Stato e Regioni previsto dall'art. 117 della Costituzione, mentre a seguire l'altra interpretazione si potrebbe giungere a sostenere l'abrogazione immediata delle norme regionali, applicando l'art. 10 comma 1 della legge 10 febbraio 1953 n. 62 (legge Scelba), secondo cui le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali dell'ordinamento abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse.

Lo studio del Notariato sceglie la via della prudenza, data l'incertezza sulla soluzione da adottare, ma afferma che se dovesse risultare maggiormente fondata l'ipotesi che con l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 112/2008, le leggi e i regolamenti locali siano da considerare viziati da incostituzionalità, **in quelle regioni che hanno emanato norme in materia si dovrà continuare ad applicare la disciplina locale, fino a quando non venga emessa una pronuncia di incostituzionalità**