

IL'8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (successivamente modificato dal D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311) per l'attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. Scopo di tale normativa è di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine del "contenimento dei consumi energetici".

Sul punto è intervenuto di recente il **DI 63/2013 convertito dalla Legge 90/2013** che ha modificato del tutto l'articolo 6 del Dlgs 192/2005. Tra le varie novità - oltre alla modifica della denominazione dell'attestato di certificazione energetica in **attestato di prestazione energetica (Ape)** - viene ribadito che l'attestato deve **sussistere per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario**. Nel caso di vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è pertanto tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica. In ogni caso, 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 stesse.

L'obbligo di dotare l'edificio di un attestato di prestazione energetica viene meno ove sia già disponibile un attestato in corso di validità, rilasciato conformemente alla direttiva 2002/91/CE.

In linea generale può affermarsi che tutta la disciplina relativa alla certificazione energetica ponga complessivamente quattro distinti obblighi:

- l'obbligo di dotazione: obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica
- l'obbligo di allegazione; obbligo di allegare il documento attestante la certificazione energetica;
- l'obbligo di consegna; obbligo di consegnare al soggetto diverso dal proprietario la certificazione energetica
- l'obbligo di informativa: obbligo di informare il soggetto diverso dal proprietario delle prestazioni energetiche dell'immobile.

Tali obblighi si atteggiavano in modo diverso a seconda delle diverse tipologie di atto che andremo sommariamente a esaminare:

#### a) ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO

#### GLI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO SONO SOGGETTI A TUTTI GLI OBBLIGHI SOPRA PREVISTI

A titolo esemplificativo, la disciplina *de quo* (applicazione degli obblighi di dotazione, allegazione, consegna ed informativa) si applica ai seguenti contratti

<b>Compravendita</b>	<i>Quando oggetto di vendita sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Permuta</b>	<i>Quando tra i beni permutati vi sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Assegnazioni di alloggi da cooperative edilizie ai propri soci</b>	<i>Essendo previsto a carico dei soci l'obbligo di versamenti di somme a favore della cooperativa a titolo di corrispettivo per l'assegnazione, l'operazione va ricondotta, agli effetti della disciplina sulla certificazione energetica, nella categoria degli atti traslativi a titolo oneroso; diversa è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" di tale atto</i>
<b>Datio in solutum</b>	<i>Quando in adempimento dell'obbligazione viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Transazione</b>	<i>Se per comporre o per prevenire la controversia si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Conferimento di edifici in società</b>	<i>Sia in sede di costituzione della società che in sede di liberazione "in natura" di un aumento del capitale</i>
<b>Assegnazione di edifici da società (a seguito di liquidazione, di recesso di socio, ecc.)</b>	<i>Diversa, invece, è la soluzione se si accede alla tesi della natura "divisionale" dell'atto di liquidazione a seguito di scioglimento, argomentando ex art. 2283 c.c.</i>
<b>Costituzione di rendita vitalizia e vitalizio "alimentare"</b>	<i>Se a fronte della costituzione della rendita o dell'assunzione dell'obbligo di assistenza si trasferisca un edificio che comporti "consumo energetico"</i>

<b>Cessione o conferimento in società di azienda</b>	<i>Se si tratta di azienda comprendente tra i beni aziendali degli edifici che comportino "consumo energetico"</i>
--	--

#### b) atti traslativi a titolo gratuito

Gli atti traslativi a titolo gratuito sono soggetti al solo obbligo di **DOTAZIONE**; **non sono**, invece soggetti agli obblighi di **ALLEGAZIONE**, di **CONSEGNA** e di **INFORMATIVA**

Pertanto con tali tipologie di atti può concludersi nel senso che:

- permane a carico del proprietario (donante/alienante) l'obbligo di dotazione; la violazione di tale obbligo, peraltro, non comporta l'applicazione di alcuna sanzione, posto che l'art. 15, c. 8, d.lgs. 192/2005 limita l'applicazione della sanzione pecuniaria, dallo stesso prevista per il caso di mancata dotazione, al solo caso della vendita, esclusi, pertanto, gli atti traslativi a titolo gratuito

- non vi è alcuna formalità da rispettare né alcuna menzione da inserire nell'atto.

A titolo esemplificativo, la disciplina *de quo* (applicazione del solo obbligo di dotazione) si applica ai seguenti contratti:

<b>Donazione</b>	<i>Quando oggetto di donazione sia un edificio che comporti "consumo energetico"</i>
<b>Patto di famiglia</b>	<i>Quando con il patto di famiglia si trasferisca un'azienda comprendente edifici che comportino "consumo energetico" ovvero nel quale sia prevista la liquidazione dei legittimari in natura, mediante il trasferimento di edifici che comportino "consumo energetico".</i>
<b>Fondo patrimoniale</b> (con trasferimento della proprietà di edificio comportante "consumo energetico")	<i>La disciplina in commento (con obbligo della sola dotazione) si applica solo nel caso in cui la costituzione del fondo patrimoniale determini anche il trasferimento a favore dei coniugi o tra i coniugi di un edificio che comporti un "consumo energetico"</i>
<b>Assoggettamento di edificio al regime della comunione legale dei beni</b> (art. 210 c.c.)	<i>Quando oggetto della convenzione sia un edificio che comporti "consumo energetico". La convenzione comporta il trasferimento di diritti a favore dell'altro coniuge che diviene titolare, in regime di comunione legale dei beni, di un bene in precedenza di proprietà esclusiva dell'altro coniuge.</i>
<b>Adempimento di obbligazione naturale</b>	<i>L'atto con il quale viene trasferito un edificio che comporti "consumo energetico", in adempimento di un dovere morale e sociale (senza corrispettivo alcuno, pertanto, a carico dell'acquirente, ma anche senza alcun spirito di liberalità in capo all'alienante), va qualificato come atto a "titolo gratuito", e come tale è soggetto al solo obbligo di dotazione.</i>
<b>Trust</b> (non autodichiarato)	<i>Anche il TRUST rientra nell'ambito di applicazione della normativa dettata per gli atti a titolo gratuito, sia per quanto riguarda il trasferimento dal disponente al trustee (che avviene a titolo "fiduciario" senza corrispettivo e quindi a titolo gratuito) sia per quanto riguarda il trasferimento dal trustee a favore dei beneficiari finali (che avviene in attuazione degli scopi del trust senza corrispettivo alcuno a carico dei beneficiari e quindi, sempre, a titolo gratuito)</i>

#### c) Gli atti non traslativi

Non si applica la disciplina in tema di certificazione energetica agli *atti senza effetti traslativi*, mancando in questo caso la sollecitazione del mercato immobiliare. Tali atti, pertanto, non sono soggetti né all'obbligo di DOTAZIONE, né all'obbligo di ALLEGAZIONE né all'obbligo di CONSEGNA e né all'obbligo di INFORMATIVA. Trattasi, a titolo esemplificativo, dei seguenti atti:

<b>Fondo patrimoniale (senza trasferimento di immobili)</b>	<i>Si tratta di convenzione matrimoniale comportante la costituzione di un vincolo di destinazione (a far fronte ai bisogni della famiglia) e come tale non è riconducibile alla categoria degli atti traslativi.</i>
<b>Comodato</b>	<i>Trattasi di contratto privo di effetti "traslativi".</i>
<b>Trust (autodichiarato)</b>	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", in quanto è lo stesso disponente a svolgere le funzioni di trustee; con tale negozio viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" senza che si determini un qualsiasi trasferimento che possa determinare l'applicazione della normativa in materia di certificazione energetica. Ovviamente detta normativa tornerà applicabile nella fase successiva del trasferimento dal trustee ai beneficiari finali in attuazione degli scopi del trust.</i>
<b>Vincolo di destinazione ex art. 2645ter c.c.</b>	<i>Trattasi di atto privo di effetti "traslativi", con il quale viene "impresso" un vincolo di destinazione con riguardo ad un immobile, determinandone la "segregazione" (cosicché detto immobile potrà costituire oggetto di esecuzione solo per debiti contratti per lo scopo di destinazione) (35).</i>
<b>Divisione</b>	<p><i>E' da escludere l'applicabilità della disciplina in materia di certificazione energetica per le divisioni, data la natura dichiarativa e non costitutiva della divisione (secondo la ricostruzione della dottrina e della giurisprudenza prevalenti).</i></p> <p><i>Si ritiene che questa conclusione debba valere per qualsiasi atto di divisione e quindi anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la divisione di masse plurime (qualificata alla stregua di una permuta solo ai fini fiscali)</li> <li>- per la divisione con conguagli (non necessariamente nei limiti del 5%, trattandosi anche in questo caso di limitazione posta per finalità esclusivamente fiscali); deve trattarsi, peraltro, di veri e propri conguagli, con funzione riequilibratrice dei diversi valori assegnati ai dividendi.</li> </ul> <p><i>Maggior attenzione e cautela si impone, invece, nel caso di divisioni con conguagli di importo particolarmente rilevante, si che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale (cd. stralcio quota) con collegata cessione di quota (piuttosto che come divisione con conguagli)</i></p>
<b>Identificazione catastale</b>	<i>Atto non riconducibile per le sue finalità alla categoria degli atti traslativi a titolo oneroso</i>
<b>Costituzione di ipoteche</b>	<i>L'ipoteca ha funzione solo di garanzia e l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà non è legato alla volontà delle parti ma ad una azione giudiziaria di esecuzione.</i>
<b>Costituzione di servitù (e relative rinunce)</b>	<i>Deve ritenersi esclusa l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica nel caso di atto costitutivo di servitù, non trattandosi di atto ad effetti traslativi, comportante "sollecitazione del mercato immobiliare". Con la servitù, infatti, viene imposto un "peso" a carico di un immobile a servizio di altro immobile. Manca, invece, l'immissione nel mercato di un immobile, a fronte del quale deve essere garantito il diritto dell'acquirente ad una completa informazione dello "status energetico" dell'edificio.</i>
<b>Fusione e scissione societaria</b>	<i>Deve essere escluso l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica nel caso della fusione e della scissione, pur in presenza di edifici nel patrimonio dell'incorporata o nel patrimonio destinato alla beneficiaria. La riforma del diritto societario ha definitivamente confermato la non riconducibilità ai negozi traslativi delle operazioni di fusione e scissione, risolvendosi le stesse in vicende meramente evolutive e modificative degli enti societari, che conservano la loro identità, pur in un nuovo assetto organizzativo (36)</i>

<b>Trasformazioni societarie</b>	<i>Non vi è alcun dubbio che simili operazioni attengono alla disciplina dell'organizzazione e della struttura societaria, e non hanno assolutamente effetti traslativi (qualche dubbio potrebbe sussistere con riguardo alla trasformazione eterogenea da/in comunione di azienda; tuttavia se si accede alla tesi prevalente, che riconosce anche a questa operazione la natura di trasformazione vera e propria, deve ritenersi escluso, anche per questa fattispecie, l'applicabilità della normativa in materia di certificazione energetica)</i>
<b>Cessioni di azioni, quote e partecipazioni di società proprietarie di immobili</b>	<i>In questo caso l'atto traslativo ha per oggetto le azioni, le quote o le partecipazioni societarie e non gli immobili (beni di "secondo grado")</i>

#### d) I casi particolari

Si procede, di seguito, ad esaminare ulteriori fattispecie contrattuali, in relazione alla sussistenza o meno degli obblighi di dotazione ed allegazione dell'attestato energetico.

<b>Preliminare</b>	<p><i>Può essere opportuno allegare al preliminare l'attestato di prestazione energetica predisposto nella fase delle trattative, al fine di documentare materialmente l'avvenuto rispetto di tutti gli obblighi da osservare in detta fase, a norma dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005, fermo restando che non vi è alcun obbligo di allegazione; pertanto la mancata allegazione (che, può essere opportuna, ma non è assolutamente obbligatoria) non determina l'applicabilità di alcuna sanzione.</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: No</b> (peraltro l'allegazione appare opportuna)</p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b> (è previsto l'obbligo di consegna alla conclusione delle trattative)</p> <p><b>Obbligo di Informativa: No</b> (peraltro la documentazione delle ricevute informative appare opportuna)</p>
--------------------	--

**Trasferimento di immobile in esecuzione di verbale di separazione consensuale omologato o in esecuzione di sentenza di divorzio.**

*Si tratta di atto traslativo, che trova la propria causa ed occasione, nella sistemazione dei rapporti patrimoniali tra coniugi, in conseguenza della crisi del rapporto matrimoniale. Di norma non è previsto un corrispettivo a carico dell'acquirente. In tale caso, appare ragionevole estendere a questi atti la disciplina dettata per gli atti a titolo gratuito; pertanto:*

**Obbligo di dotazione: SI**

**Obbligo di allegazione: NO**

**Obbligo di consegna: NO**

**Obbligo di Informativa: NO**

*Qualora, invece, sia prevista una prestazione patrimoniale a carico del cessionario, quale contro partita della cessione immobiliare, appare più fondato estendere a questi atti la disciplina dettata per gli atti traslativi a titolo oneroso; pertanto:*

**Obbligo di dotazione: SI**

**Obbligo di allegazione: SI**

**Obbligo di consegna: SI**

**Obbligo di Informativa: SI**

<p><b>Rinuncia abdicativa</b></p>	<p><i>Si ritiene non applicabile la disciplina in tema di certificazione energetica nel caso di rinuncia cd. "abdicativa" (a diritti reali di godimento ovvero ad una quota di comproprietà); detta rinuncia, posta in essere senza corrispettivo, nell'interesse esclusivo del rinunciante, non produce effetti diretti ma solo riflessi nei confronti del titolare della proprietà o nei confronti degli altri comproprietari; si tratta di atto unilaterale non recettizio che si perfeziona a prescindere dal consenso dei beneficiari e da qualsiasi comunicazione ai medesimi; il beneficio a loro favore si produce ipso iure, in forza del principio di elasticità della proprietà, dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo connesso a tale atto. Pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>Al contrario, deve ritenersi applicabile la disciplina in materia di certificazione energetica nel caso di:</i></p> <p><i>i) rinuncia a titolo oneroso (ossia a fronte di un corrispettivo); in questo caso si applicherà la disciplina propria degli atti a titolo oneroso:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p><i>II) rinuncia posta in essere a titolo donativo (ossia posta in essere con l'intenzione di beneficiare di una donazione un determinato soggetto, come nel caso di rinuncia a quota di comproprietà a favore solo di un determinato comproprietario e non di tutti gli altri comproprietari); in questo caso si applicherà la disciplina relativa agli atti a titolo gratuito:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
-----------------------------------	---

<p><b>Risoluzione per mutuo consenso</b></p>	<p><i>Sulla qualificazione giuridica della risoluzione per mutuo dissenso si sta ancora molto discutendo.</i></p> <p><i>Se si dovesse accogliere la tesi del "contrarius actus", l'atto in questione rientrerebbe nell'ambito di applicazione della normativa in materia di certificazione energetica (dovendo riconoscere a tale atto un effetto traslativo): pertanto:</i></p> <p><i>i) se l'atto da risolvere è un atto traslativo a titolo oneroso:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p><i>ii) se l'atto da risolvere è un atto traslativo a titolo gratuito:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>Se si dovesse accogliere, invece, la tesi del negozio risolutorio ad efficacia retroattiva, (tesi questa che sembra da preferire avendo ricevuto l'avvallo anche da parte della Cassazione (37) ), l'atto in questione rimarrebbe, invece, escluso dall'ambito di applicazione della normativa in tema di certificazione energetica (dovendosi escludere qualsiasi effetto traslativo); pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
--	---

Nel caso di specie trova applicazione l'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 che così dispone: "il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore [...]"

Pertanto si possono verificare le seguenti ipotesi:

a) le parti ricorrono ad una sub-locazione

b) le parti ricorrono alla cessione del contratto, cessione che deve ritenersi operante anche in mancanza di una espressa manifestazione di volontà delle parti, in applicazione del disposto dell'art. 2558 c.c., a norma del quale, "se non è pattuito diversamente l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda [...]"

Ai fini della disciplina in commento:

- nell'ipotesi di cui sub a) deve ritenersi applicabile la disciplina in materia di certificazione energetica; la sub locazione costituisce un nuovo ed autonomo contratto di locazione; pertanto:

**Cessione o conferimento in società di azienda (qualora gli immobili utilizzati per l'attività d'impresa siano detenuti in forza di contratto di locazione)**

**Obbligo di dotazione: SI**

**Obbligo di allegazione: SI (salvo si tratti di locazione di singole unità immobiliari)**

**Obbligo di consegna: SI**

**Obbligo di Informativa: SI**

- nell'ipotesi di cui sub b) deve ritenersi non applicabile la disciplina in materia di certificazione energetica; in questo caso non si dà vita ad un nuovo rapporto di locazione, ma si verifica il mero subentro nel contratto di locazione in essere, che consente al cessionario o alla conferitaria di poter disporre del fabbricato strumentale (38); pertanto:

**Obbligo di dotazione: NO**

**Obbligo di allegazione: NO**

**Obbligo di consegna: NO**

**Obbligo di Informativa: NO**

La stessa soluzione vale, anche, per l'ipotesi di affitto di azienda con immobili utilizzati per l'attività d'impresa detenuti in forza di contratto di locazione.

<p><b>Mandato ad alienare</b></p>	<p><i>Al mandato ad alienare (con o senza rappresentanza), in quanto contratto privo di effetti traslativi, non si applica la disciplina in materia di certificazione energetica; pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p> <p><i>A diversa soluzione deve pervenirsi, invece, nel caso di mandato senza rappresentanza, con riguardo:</i></p> <p>a) <i>all'atto con il quale il mandante trasferisca al mandatario la proprietà del bene da alienare, in relazione a quanto disposto dall'art. 1719 c.c., a norma del quale "il mandante [...] è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato [...]"</i></p> <p>b) <i>all'atto di ritrasferimento al mandante dei beni somministrati al mandatario e dallo stesso non alienati, una volta sopravvenuta una causa di estinzione del mandato.</i></p> <p><i>Si tratta di atti con effetti traslativi, ai quali, appare ragionevole applicare la disciplina dettata per gli atti a titolo gratuito (visto che per tali atti non è previsto un corrispettivo, trovando la loro causa nel mandato); pertanto:</i></p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>
-----------------------------------	--

e) Le locazioni

<p><b>Nuove locazioni soggette a registrazione</b></p>	<p>Se aventi per oggetto interi edifici:</p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p>Se aventi per oggetto singole unità immobiliari:</p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: SI</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: SI</b></p> <p>Si ritiene inoltre applicabile, in via estensiva, la medesima disciplina anche ai seguenti contratti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il leasing ( <i>avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico</i> );</li> <li>- l'affitto di azienda ( <i>qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico</i> )</li> </ul>
<p><b>Nuove locazioni NON soggette a registrazione</b></p>	<p>Si tratta di contratti che non superano i 30 giorni complessivi nel corso dell'anno:</p> <p><b>Obbligo di dotazione: SI</b></p> <p><b>Obbligo di allegazione: NO</b></p> <p><b>Obbligo di consegna: NO</b></p> <p><b>Obbligo di Informativa: NO</b></p>