



TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione civile

Il giudice istruttore

dr. Leonardo Pica

letta l'istanza del notaio delegato del 12.4.2011, da qualificare come ricorso ex artt. 591-ter e 788 c.p.c. presentato nell'ambito di un giudizio di scioglimento di comunione promosso a seguito di un'esecuzione forzata avente ad oggetto la quota indivisa di un immobile;

considerato che il delegato, premesso di aver predisposto l'avviso di vendita nei termini all'uopo fissati con l'ordinanza ex art. 788 c.p.c. del 26.11.2010, ha sostanzialmente chiesto di dirimere la difficoltà insorta per effetto della entrata in vigore (a far data dal 29.3.2011) dell'art. 13 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (c.d. decreto rinnovabili), che ha modificato il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, apportando le seguenti modificazioni: <<all'articolo 6, dopo il comma 2-bis, sono inseriti i seguenti: '2-ter. Nei **contratti di compravendita** o di locazione di edifici o di singole unita' immobiliari e' inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver **ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici**. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unita' immobiliari gia' dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater. 2-quater. Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unita' immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 **gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.**>>;

considerato che il delegato, pur evidenziando che la norma non prevede alcuna sanzione civilistica e che fa espresso riferimento ai soli contratti di compravendita, ha chiesto chiarimenti in ordine alle iniziative da assumere ove si dovesse ritenere applicabile anche ai procedimenti giudiziali volti ad una vendita coattiva; esaminati gli atti;

considerato che il presente giudizio è stato instaurato giusta ordinanza resa all'udienza del 28.6.2007, allorchè il giudice dell'esecuzione ha sospeso il processo esecutivo promosso da P ai danni di L (proc. R.G.E. n. 164/2006) perché si procedesse alla divisione dei cespiti pignorati *pro quota*, che ha ad oggetto lo scioglimento della comunione relativamente ad un appartamento e a quattro locali di sgombero/cantinole e che dei suddetti beni è stata ordinata ex art. 788 c.p.c. la vendita con ordinanza del 26.11.2010;

ritenuto che la questione concernente l'applicabilità della disciplina sulla certificazione energetica anche ai decreti di trasferimento emessi nell'ambito delle procedure

esecutive ovvero - come nella specie - nell'ambito dei giudizi aventi ad oggetto lo scioglimento di comunioni (conseguenti o meno a procedure esecutive, ma comportanti la vendita a terzi dei cespiti indivisi) vada risolta non solo alla mera stregua del tenore letterale del novellato art. 6 co. 2 ter d.lgs. n. 192/2005, ma valorizzando anche la *ratio* della normativa;

considerato, invero, che il citato d.lgs. n. 192/2005 è stato emanato per l'attuazione della direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, allo scopo di stabilire i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine del "contenimento dei consumi energetici";

considerato che l'originario portato del suddetto testo normativo (cfr. in particolare gli artt. 6 e 15) era riferito a tutti gli "atti di trasferimento a titolo oneroso" ed era stato, quindi, ritenuto applicabile non solo ai negozi giuridici volontari, ma anche alle procedure esecutive giudiziali;

considerato che - come ben noto - l'art. 35 co. 2 bis del D.L. 112/2008, come risultante dalla legge di conversione 6 agosto 2008 n. 133, aveva disposto l'abrogazione dei commi 3 e 4 dell'art. 6 e dei commi 8 e 9 dell'art. 15 del d.lgs. 192/2005 (che

prevedevano - rispettivamente - l'obbligo di allegazione agli atti traslativi a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica e la previsione di nullità del contratto in caso di violazione di tale obbligo) e che - a seguito dell'apertura di una procedura di infrazione a carico dello Stato Italiano, che, in difformità rispetto alla Direttiva Comunitaria, aveva abrogato l'obbligo di consegna della certificazione energetica - è stato, appunto, recentemente emanato il citato d.lgs. n. 28/2011 in tema di promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili;

considerato, pertanto, alla stregua del sopra ricordato iter legislativo, che il nuovo comma 2 ter dell'art. 6, prescrivendo l'inserimento negli atti di compravendita di un'apposita clausola sulla certificazione energetica dei fabbricati, ricolloca tale aspetto al centro della fase circolatoria degli immobili;

considerato, in altri termini, che l'interpretazione del testo normativo non può prescindere dalla *ratio* della normativa comunitaria ed italiana e, in particolare, dagli obiettivi perseguiti, tutti obiettivi di "ordine pubblico economico", quali la tutela dell'ambiente, il contenimento dei consumi energetici, la sicurezza dei relativi approvvigionamenti, ed indirettamente la tutela degli acquirenti, obiettivi ben espressi sia nella Direttiva 2002/91/CE, sia nel d. lgs. n. 192/2005 (cfr., in particolare, l'art. 1 del d. lgs. n. 192/2005, che precisa che il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici è finalizzato a "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");

ritenuto, pertanto, che il legislatore, facendo riferimento col d.lgs. n. 28/2011 ai soli contratti di compravendita, *minus dixit quam voluit*, posto che anche il decreto di trasferimento dà luogo ad un trasferimento a titolo oneroso e che la finalità informativa rispetto al mercato immobiliare sussiste anche riguardo alle espropriazioni forzate e, in genere, alle vendite giudiziali (nelle quali si ha una sollecitazione al pubblico degli offerenti);

considerato, peraltro, che una eventuale distinzione tra vendite tra privati e vendite coattive neanche trova fondamento nella direttiva comunitaria, la quale anzi non fa riferimento espresso ai contratti, sicchè quella qui propugnata si rivela anche un'interpretazione, per così dire, "comunitariamente" orientata;

considerato, in altri termini, che - stante la centralità della finalità informativa dell'attestato al fine di conseguire gli interessi pubblici suindicati - si impone nella specie l'obbligo di tener conto della giurisprudenza costituzionale e comunitaria, secondo cui le norme nazionali devono essere interpretate in modo conforme alla *ratio* ed alla lettera delle direttive comunitarie (cfr., *ex multis*, Corte giustizia Comunità europee, 22 maggio 2003, n. 462/99, in *Riv. dir. internaz. privato e proc.*, 2004, p. 748 e ss.);

considerato, infine, che nulla osta a che la informazione agli acquirenti (imposta dalla normativa comunitaria e da quella attuativa) sia effettuata anche nell'ambito delle procedure di espropriazione forzata e, comunque, in quelle tendenti ad una vendita cd. coattiva e che nulla osta a che nel decreto di trasferimento - mediante inserimento di apposita postilla - si dia conto del fatto che l'acquirente abbia <<ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici>>, come prescritto dal novellato art. 6 co. 2 ter cit.

considerato, anzi, che la previsione di cui all'art. 6 co. 2 quater cit. (secondo cui a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica) ben si adatta anche alle vendite coattive, sia in quanto la norma fa riferimento genericamente alla "offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari", in cui può ricomprendersi l'ordine di vendita giudiziale, sia in quanto proprio per le vendite giudiziali la pubblicità commerciale è prescritta per legge (cfr. l'art. 490 c.p.c.);

considerato che, in mancanza di una diversa disposizione, anche di tipo transitorio, la data rilevante ai fini dell'applicabilità della novella normativa sugli obblighi di informazione sia quella dell'emanazione del decreto di trasferimento, sicchè tale disciplina deve ritenersi applicabile a tutte le procedure anche in corso, purchè non sia stato ancora emesso il decreto di trasferimento e sia possibile fornire all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici;

ritenuto, infine, che, allo scopo di risolvere il nodo interpretativo *de quo*, non sia dirimente la questione concernente la sussistenza o meno di sanzioni previste per il caso dell'omissione degli obblighi informativi e del mancato inserimento, nel decreto di trasferimento, dell'"apposita clausola";

ritenuto che, alla stregua di quanto già evidenziato in ordine agli obiettivi ed agli interessi tutelati dalla disciplina *de quo* (che sono indubbiamente interessi di natura pubblica e non del solo acquirente, il cui perseguimento non può essere rimesso all'autonomia delle parti), tale norma non sia da ricomprensione tra quelle cd. imperfette (ossia sprovviste di sanzione), ma che, anzi, possa ben ritenersi presidiata dalla sanzione della nullità, sulla base dei principi generali (secondo cui tale sanzione è applicabile tutte le volte in cui l'atto sia contrario a norme imperative, senza che occorra un'espressa comminatoria di nullità da parte della legge, salvo che sia disposto diversamente: cfr. art. 1418 co. 1 c.c.);

considerato, invero, che alla stregua dell'insegnamento della S.C. (cfr. Cass. 19.12.2007 n. 26724) non appare affatto peregrino reputare che la previsione di cui al novellato art. 6 cit. (comportante anche la necessità dell'inserimento di un'apposita clausola) debba ricondursi ad una di quelle norme imperative che si riferiscono alla struttura ed al regolamento contrattuale (cosiddette regole di validità), la cui inosservanza produce nullità, e non già a quelle norme imperative che impongono un comportamento alle parti (cosiddette regole comportamentali), la cui inosservanza si riflette sul piano risarcitorio e non su quello della nullità;

considerato che, ovviamente, la stabilità della vendita forzata non è **un obiettivo**, ma **l'obiettivo** cui devono tendere gli organi della procedura giudiziale, sicchè - non fosse altro che per ragioni di prudenza - nel dubbio occorre privilegiare l'iter che prevede l'osservanza, anziché no, della normativa in questione;

considerato, tuttavia, che, anche a prescindere dal rilievo appena svolto ed anche a voler ammettere che la suddetta sanzione di nullità non sia ipotizzabile o che, comunque, non valga per le vendite cd. coattive, sta di fatto che "l'attestato di certificazione energetica degli edifici, con l'attribuzione di specifiche classi prestazionali, è strumento di orientamento del mercato verso gli edifici a migliore rendimento energetico" (cfr. l'Allegato "A", punto 7 del D.M. 26 giugno 2009), sicchè l'osservanza di siffatta disciplina si impone anche per le vendite giudiziali, onde evitare di relegarle ai margini del mercato immobiliare e di renderle, anche per questa ragione, ancor meno appetibili;

considerato, pertanto, che è necessario che il delegato, avvalendosi dell'esperto a suo tempo nominato per la stima in sede esecutiva, se abilitato, ovvero di altro tecnico certificatore di sua fiducia, curi di rilevare se, relativamente ai cespiti da vendere, l'attestato di certificazione energetica già esista e, in mancanza, lo faccia predisporre ed asseverare relativamente ai cespiti per i quali è necessario; che il delegato curi di fornire all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici e che dia atto di tanto nel decreto di trasferimento; che, a partire dal 1° gennaio 2012, nella pubblicità commerciale dell'avviso di vendita abbia cura di indicare l'indice di prestazione energetica che è contenuto nell'attestato di Certificazione Energetica (ACE);

P.Q.M.

sul ricorso ex art. 591-ter c.p.c., dispone che il delegato, avvalendosi dell'esperto a suo tempo nominato per la stima in sede esecutiva, se abilitato, ovvero di altro tecnico certificatore di sua fiducia, curi di rilevare se, relativamente ai cespiti da vendere, l'attestato di certificazione energetica già esista e, in mancanza, lo faccia predisporre ed asseverare relativamente ai cespiti per i quali è necessario; che il delegato curi di fornire all'aggiudicatario le informazioni e la documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici e che dia atto di tanto nel decreto di trasferimento; che, a partire dal 1° gennaio 2012, nella pubblicità commerciale dell'avviso di vendita abbia cura di indicare l'indice di prestazione energetica che è contenuto nell'attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Si comunichi alle parti ed al delegato anche a mezzo fax.

Napoli, 20.4.2011

Il G.I.  
dott. Leonardo Pica