



# FONDAZIONE FORENSE DI PESARO

Palazzo di Giustizia, Piazzale Carducci n. 12

## Certificazione energetica nelle vendite immobiliari giudiziarie

### Cos'è e a che cosa serve la certificazione energetica?

Al fine di migliorare le **prestazioni energetiche degli edifici**, la Legge, prevede la certificazione energetica per *“favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, introducendo, inoltre, una metodologia di calcolo, i requisiti della prestazione energetica per il contenimento dei consumi, nonché le modalità di esercizio e di conduzione degli impianti termici”* (D.Lgs n. 192/2005 successivamente modificato e integrato con D.Lgs. 311/2006 in relazione alla Direttiva comunitaria 91/2002/CE).

Il **rendimento energetico di un edificio** è calcolato come la quantità di energia consumata con un uso standard del medesimo da ciò ne deriva che nel calcolo è sommata l'energia utilizzata per il riscaldamento dell'ambiente e dell'acqua per uso igienico-sanitario, il riscaldamento, il raffrescamento estivo, la ventilazione e illuminazione.

L'attestato di Certificazione Energetica è il documento che permette di comprendere **come è stato realizzato l'edificio** dal punto di vista dell'isolamento termico e della coibentazione; è una valutazione dei requisiti energetici integrati di un immobile con conseguente certificazione e attribuzione di una determinata classe energetica.

In altre parole l'attestato energetico o "Attestato di Certificazione Energetica" è un documento che stabilisce in valore assoluto il livello di consumo dell'immobile inserendolo in un'apposita classe di appartenenza; più è bassa la lettera associata all'immobile, maggiore è il suo consumo energetico.

Il certificato energetico è stato introdotto al fine di tutelare un potenziale acquirente o affittuario; infatti l'acquirente o anche l'affittuario di un immobile hanno interesse a sapere se l'edificio consente o meno un risparmio energetico consistente: una

casa, o un qualsiasi altro fabbricato, realizzato senza nessun accorgimento dal punto di vista energetico, oltre a causare un maggiore inquinamento, produce anche un aggravio di spese per la persona che lo abita e perde valore nel tempo.

**Un edificio non adeguatamente isolato** o che non abbia nessun dispositivo di produzione di energia alternativa inevitabilmente **genera costi più elevati**.

Il certificato, che ha durata di 10 anni contiene un elenco di classi e un indicatore che indica in che classe si trova l'edificio che desideriamo acquistare.

Le classi partono dalla lettera **A+** (casa passiva a consumo zero) e arrivano alla lettera **G**; la classe A indica un consumo molto basso, mentre la classe G un consumo molto alto, seguendo praticamente lo stesso sistema che viene usato nel campo degli elettrodomestici.

Gli **obiettivi della certificazione energetica degli edifici** si possono quindi riassumere nel:

- definire un indicatore del consumo energetico dell'edificio nell'interesse dell'utente e per collegare il valore dell'edificio nel mercato immobiliare al suo consumo energetico;
- rendere più trasparenti i rapporti con i fornitori di energia e di servizi energetici;
- identificare gli edifici che necessitano di interventi di efficienza più approfonditi;
- fornire elementi per l'implementazione di interventi di risparmio energetico.

### **Ma la certificazione è obbligatoria nelle vendite immobiliari giudiziali?**

La risposta ad oggi è NO.

Le disposizioni emanate (a livello europeo) a proposito di certificazione energetica e relative agli obblighi di informazione a carico del venditore o del proprietario, in occasione della vendita di beni immobili, non possono essere interpretate che come dirette a disciplinare la sola vendita privata e contrattuale, basata sul consenso, e non anche la vendita forzata coattiva, almeno fintanto che questa sia gestita all'interno di un procedimento giudiziale di attuazione dei diritti sotto la direzione e la responsabilità della magistratura ordinaria, in funzione dell'effettività della tutela giudiziaria.

Ciò non esclude, naturalmente, che l'ufficio giudiziario (d'ufficio, sentito il perito o su istanza di parte), laddove si ritenga utile per una migliore vendita, possa comunque disporre la dotazione dell'unità immobiliare dell'attestato e, nel caso in

cui lo stesso sia già nella disponibilità della procedura, la pubblicizzazione dell'indice di prestazione energetica nell'avviso di vendita e negli estratti destinati alla pubblicità commerciale.

La disciplina europea, di cui la recente produzione normativa statale e regionale sono attuazione, regolamenta, tra l'altro, ponendo vincoli agli Stati membri, la sola "vendita" di immobili intesa come cessione a titolo oneroso e volontario di beni e non è diretta a ricomprendervi la vendita coattiva giudiziale in esito a procedure forzate.

Allo stato di armonizzazione attuale della legislazione processuale, non esiste un vincolo europeo a disciplinare uniformemente le procedure di liquidazione dei beni immobili nei singoli Stati membri né ad uniformare la disciplina della vendita giudiziale a quella negoziale. Ciascuno Stato può autonomamente decidere in materia.

Nell'ambito del riparto delle competenze tra Stato e Regioni, il diritto processuale è di esclusiva competenza statale (salvo delega); pertanto le Regioni, non solo non possono disciplinare la materia processuale e giurisdizionale, stabilendo obblighi e sanzioni, ma nell'ambito delle materie di propria competenza (concorrente o residuale) possono risultare ulteriormente delimitate dalla valutazione compiuta dal legislatore statale nelle materie c.d. "trasversali".

L'interpretazione della travagliata produzione normativa statale, relativa all'obbligo di dotazione in occasione di trasferimenti a titolo oneroso e conseguenti obblighi di informazione all'acquirente, depone nel senso che il legislatore nazionale abbia inteso disciplinare la sola vendita negoziale e consensuale di unità immobiliari, in attuazione dei propri obblighi comunitari.

Da ciò deriva che non sussiste, allo stato, alcun obbligo di dotare gli edifici oggetto di vendita forzata di attestato di certificazione energetica né, conseguentemente, di inserire alcuna clausola (ex art. 6, comma 2 *ter*) nei decreti di trasferimento.

Quanto all'applicabilità dell'art. 6, comma 2-*quater*, agli annunci commerciali di offerta di trasferimento a titolo oneroso in occasione di vendita forzata giudiziale e a cura dell'ufficio giudiziario o di suoi ausiliari, per evidenti ragioni di coerenza sistematica e ragionevolezza, si ritiene che anche tale disposizione disciplini il solo ambito delle negoziazioni commerciali e consensuali, con esclusione delle vendite coattive in attuazione della funzione giurisdizionale.

In ogni caso, anche volendo prendere in considerazione una lettura diversa della norma, idonea ad estenderne gli effetti al di fuori delle ipotesi disciplinate nel contesto normativo di riferimento (negoziale), in ipotesi alle vendite giudiziali

forzate, le conseguenze sul piano pratico risulterebbero, allo stato attuale, fortemente ridimensionate dai seguenti elementi:

- l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica sembra presupporre l'avvenuta dotazione dell'unità immobiliare che nel caso di vendita forzata non è da considerarsi obbligatoria,
- l'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica non è sanzionato espressamente nella normativa statale, competente in esclusiva a disciplinare le norme processuali,
- la violazione dell'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica potrebbe determinare, tutt'al più, un'irregolarità della pubblicità da far valere con gli strumenti propri del procedimento esecutivo, ma pur sempre dimostrando di avervi interesse (e non sempre tale interesse è facile da rinvenire).

Tale interpretazione non esclude che l'ufficio giudiziario per motivi di opportunità disponga che il perito acquisisca informazioni in materia o provveda alla dotazione del bene e che l'incaricato delle operazioni di vendita pubblicizzi l'indice di prestazione energetica, risultante dalla documentazione agli atti, negli annunci commerciali di vendita ex art. 570 c.p.c., ma evita di incidere in modo automatico e indiscriminato sui costi e sui tempi del processo realizzando un equilibrato bilanciamento tra le esigenze di efficienza e speditezza dell'esecuzione forzata e quelle perseguite dalla normativa in oggetto.