

Efficienza energetica

L'attestato di prestazione energetica (ape) nella giurisprudenza

di Valerio Sangiovanni - Avvocato in Milano e *Rechtsanwalt* in Francoforte sul Meno

Le pressioni dell'ordinamento comunitario sono nel senso di ridurre l'inquinamento, causato in parte dalla scarsa efficienza energetica degli edifici. A questo fine un primo passaggio è quello di stabilire la classe energetica dell'edificio. Ma cosa succede se il venditore dichiara una classe energetica alta e poi si scopre che la classe energetica reale è più bassa? Questo contenzioso è destinato a crescere negli anni a venire per l'importanza che viene attribuita all'efficienza energetica degli immobili.

La normativa sull'attestato di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica (ape) è un documento introdotto nell'ordinamento italiano una ventina di anni fa. Il D.Lgs. n. 192/2005 è l'attuazione in Italia della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (1). L'attestato di prestazione energetica è disciplinato nell'art. 6 di detto decreto.

La legge prevede che "l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario" (art. 6, comma 1, D.Lgs. n. 192/2005). Si può notare l'ambito di applicazione ampio della norma che abbraccia le tre principali operazioni che riguardano gli immobili. Viene anzitutto menzionata la costruzione: anche il costruttore dovrà dunque procedere alla classificazione energetica degli appartamenti. Viene poi elencato il contratto di compravendita, che è quello di maggior impatto pratico. Infine la legge fa riferimento alla locazione degli immobili.

Ma chi deve procurarsi l'attestato di prestazione energetica? La normativa prevede che "nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore ... Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti ... l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile" (art. 6, comma 1, D.Lgs. n. 192/2005).

Non sono materialmente il costruttore e il proprietario a redigere l'ape, in quanto la sua predisposizione è riservata a tecnici del settore. Tuttavia la responsabilità della loro produzione è in capo, rispettivamente, al costruttore o al proprietario.

Il successivo comma 2 dell'art. 6 si occupa della tempistica della consegna dell'attestato di prestazione energetica. Si prevede che "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 medesime". Va detto che questa disposizione non brilla per chiarezza. Si distingue tra "rendere disponibile" e "consegnare" l'attestato. Cosa significa "rendere disponibile" l'attestato? Pare significare che il proprietario debba far visionare l'attestato all'inizio delle trattative e poi consegnarlo alla fine delle medesime. Alla fine delle trattative si ha la conclusione del contratto preliminare, cosicché l'obbligo di consegna sembra collocarsi al momento della conclusione del contratto preliminare.

Più precisa è la legge con riferimento agli adempimenti da effettuarsi al momento del rogito notarile. Si stabilisce difatti che "nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione

(1) D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192. Attuazione della Dir. UE 2018/844, che modifica la Dir. 2010/31/UE sulla prestazione energetica dell'edilizia e la Dir. 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della Dir.

2012/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della Dir. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari" (art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005). Il meccanismo previsto da questa disposizione è quella di una dichiarazione dell'acquirente (o conduttore). Venditore e compratore si trovano davanti a notaio, e l'acquirente dichiara di aver ricevuto l'attestato di prestazione energetica. La dichiarazione proviene dall'acquirente, e ha dunque una funzione di certificazione di aver ricevuto l'attestato. La legge richiede però, inoltre, che copia dell'attestato venga allegata all'atto notarile.

In questo articolo esaminiamo la prima giurisprudenza civilistica che si è occupata dell'attestato di prestazione energetica (2). Al momento risultano esserci pochi precedenti, ma è una materia destinata ad aumentare di importanza negli anni a venire. Le ragioni di un probabile aumento del contenzioso risiedono da un lato nelle - sempre più stringenti - prescrizioni normative provenienti dall'Unione Europea e da un altro lato anche nella maggior sensibilità degli acquirenti degli immobili, che ritengono l'efficienza energetica dell'unità immobiliare uno dei criteri fondamentali per la scelta dell'immobile da acquistare.

Consegna di ape errato nel contratto preliminare e rimedi del promissario acquirente

I contratti di compravendita immobiliare sono spesso "a formazione progressiva". Viene concluso un contratto preliminare e, dopo un certo lasso di tempo, un contratto definitivo. Contestazioni relative all'attestato di prestazione energetica possono porsi in una qualsiasi di queste fasi: durante le trattative, dopo la conclusione del preliminare e anche dopo la conclusione del definitivo.

Un primo caso tratto dalla giurisprudenza, concernente il rilievo dell'attestato di prestazione energetica nelle vendite immobiliari, è una recentissima sentenza del Tribunale di Torino (3). Viene concluso un contratto preliminare di compravendita. In ambito immobiliare il contratto preliminare non è necessario, ma è molto diffuso. Il nostro legislatore si occupa poco di contratto preliminare, essendo l'unica norma rinvenibile quella dell'art. 1351 c.c. "il contratto preliminare è nullo se non è fatto nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo". Dal momento che, per la compravendita di immobili è necessaria la forma scritta (art. 1350 c.c.), anche il preliminare di compravendita immobiliare va concluso per iscritto. Il contratto preliminare ha efficacia vincolante, in quanto obbliga a concludere il definitivo. La non conformità al vero dell'attestato di prestazione energetica può però consentire all'acquirente di risolvere il contratto preliminare di compravendita immobiliare o almeno di chiedere i danni.

Nel caso trattato dal Tribunale di Torino, quando le parti iniziano le trattative, il venditore consegna all'acquirente l'attestato di prestazione energetica. Si è visto sopra che, ai sensi dell'art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 192/2005, l'attestato è "reso disponibile" dal venditore fin dall'inizio delle trattative. Sotto questo profilo, la normativa è stata rispettata nel caso concreto. Dall'attestato reso disponibile dal venditore risulta che l'immobile si trova nella classe energetica "C" (che è una classe alta, indicatrice di buona efficienza energetica). Poco tempo dopo si giunge alla conclusione del contratto preliminare. Nel caso di specie, il preliminare non viene concluso per atto notarile, ma attraverso una comune scrittura privata. Più precisamente si tratta di una proposta di acquisto, firmata dall'acquirente e controfirmata per accettazione dal venditore. In occasione della firma di questo contratto preliminare, viene consegnato l'attestato di prestazione energetica che indica la classe energetica "C". Qualche tempo dopo si prepara l'atto notarile di trasferimento della proprietà dell'immobile. Viene consegnato dal venditore al compratore un nuovo attestato di prestazione energetica,

(2) In ambito penalistico può essere utilmente segnalata Cass. Pen. 10 marzo 2017, n. 16644. Una persona vende un immobile, ma subisce un procedimento penale per truffa contrattuale. La contestazione è quella della vendita di un immobile con caratteristiche diverse da quelle dichiarate con riguardo alla categoria energetica. In secondo grado l'imputata viene assolta, essendo in buona fede, in quanto aveva confidato nelle valutazioni dei tecnici. La Suprema Corte annulla però la sentenza di appello, assumendo che l'imputata non poteva essere in buona fede

tenuto conto del fatto che era consapevole di avere effettuato lavori in economia. Secondo la Cassazione, la difformità tra i lavori eseguiti e quelli progettati (e la conseguente vendita dell'immobile con una classe energetica effettiva non corrispondente a quella dichiarata) non poteva sfuggire al costruttore, dato che le opere effettivamente realizzate risultano meno costose di quelle che avrebbero dovuto essere eseguite per rispettare i parametri energetici contenuti nel progetto.

(3) Trib. Torino 8 maggio 2024, in *dirittopratico.it*.

questa volta indicante la classe energetica “G” (che è la più bassa in assoluto). Il compratore si lamenta per questa scoperta e chiede la risoluzione del contratto preliminare di compravendita nonché il risarcimento del danno.

Il Tribunale di Torino scopre le ragioni della difformità tra i due certificati energetici. Quello originariamente presentato era vecchio di 7 anni e non rifletteva lo stato attuale dell’unità immobiliare. L’immobile era stato oggetto di ristrutturazioni, cosicché la classe energetica corretta era in effetti quella più bassa (“G”). Secondo il giudice torinese, il contratto preliminare va dichiarato risolto e il compratore non è più obbligato ad acquistare l’immobile. Difatti l’immobile presenta caratteristiche (energetiche) molto diverse da quelle reali.

L’acquirente aveva chiesto anche il risarcimento dei danni. Il Tribunale di Torino accoglie la domanda, ma in misura limitata. Vengono riconosciute solo le spese notarili. Difatti il notaio aveva già iniziato a redigere l’atto di compravendita, ma si era dovuto interrompere per il rifiuto dell’acquirente di comprare l’unità immobiliare. Il compratore, non riuscendo ad acquistare l’appartamento, continua a vivere in locazione. Egli chiede allora, come danno, i canoni di locazione che si trova a dover continuare a pagare. Questa domanda viene però rigettata dal giudice torinese, sulla base dell’assunto che l’acquirente non ha patito danni. Vero è che deve continuare a pagare i canoni, ma egli non si è privato del prezzo di acquisto dell’immobile, che avrebbe altrimenti - in caso di perfezionamento della compravendita - dovuto sborsare.

Il caso affrontato dal Tribunale di Torino che stiamo esaminando è interessante anche perché il giudice dichiara la risoluzione altresì del contratto di mediazione immobiliare. Venditore e compratore erano stati messi in contatto da un mediatore e questi consegue il diritto alla provvigione per il mero fatto di avere messo in contatto le parti. L’art. 1755, comma 1, c.c. prevede difatti che “il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l’affare è concluso per effetto del suo intervento”. La giurisprudenza intende per affare non solo il rogito notarile, ma anche un contratto preliminare. Nel caso di specie questa attività di intermediazione è stata svolta e, astrattamente, la provvigione sarebbe dovuta. Sennonché bisogna considerare anche la disposizione sulla responsabilità del mediatore: ai sensi dell’art. 1759, comma 1, c.c. “il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell’affare,

che possono influire sulla conclusione di esso”. Il giudice torinese non dubita che le caratteristiche energetiche dell’edificio costituiscano una circostanza che influisce sulla valutazione dell’affare. Il mediatore avrebbe dovuto verificare e comunicare all’acquirente che la prima versione dell’attestato di prestazione energetica non era aggiornata. Questa attività è stata omessa, e il mediatore risponde. La misura della sua responsabilità coincide con l’ammontare della provvigione che altrimenti gli sarebbe spettata.

Consegna di ape errato nel contratto definitivo e rimedi dell’acquirente

Abbiamo appena visto il caso deciso dal Tribunale di Torino, nel quale è stato dichiarato risolto il preliminare di compravendita. Ma cosa succede se l’acquirente si accorge della non correttezza dell’attestato di prestazione energetica dopo il rogito notarile?

La legge prevede che nell’atto notarile si dia atto dell’attestato di prestazione energetica; anzi lo si deve pure allegare. Non viene però previsto cosa succeda se il contenuto dell’ape è errato. L’art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005 stabilisce che “in caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000”. Questa disposizione prevede una sanzione di tipo amministrativo, non civilistico. La sanzione riguarda inoltre la mancata dichiarazione (caso da reputarsi estremamente raro, per via delle verifiche del notaio) oppure la mancata allegazione (anche questo caso assai raro, in quanto il notaio verifica che l’attestato sia allegato).

A noi interessano invece le sanzioni di tipo civilistico. A questo riguardo vengono in considerazione la risoluzione del contratto di compravendita oppure il risarcimento del danno. La risoluzione del contratto di compravendita richiede che l’inadempimento possa considerarsi grave, ai sensi dell’art. 1455 c.c. Una difformità dei contenuti dell’attestato di prestazione energetica rispetto alla realtà può considerarsi un inadempimento grave? Istintivamente verrebbe da rispondere in modo positivo, anche alla luce del dettato dell’art. 1490, comma 1, c.c., secondo cui “il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all’uso cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore”. Senza dubbio la classe energetica influisce sul valore dell’immobile, e potrebbe farlo in modo non trascurabile. La differenza di una sola classe energetica potrebbe avere un piccolo impatto, ma - se la

differenza tra classe dichiarata e classe reale è di 3-4 posizioni - l'immobile compravenduto è significativamente diverso (e ha un valore diverso).

Il tema del risarcimento del danno, conseguente all'erroneità dell'attestato di prestazione energetica, è stato affrontato in una sentenza del Tribunale di Trani (4). Viene venduta un'unità immobiliare. Dal punto di vista formale, i requisiti richiesti dalla legge sono rispettati: l'acquirente dichiara nell'atto notarile di avere ricevuto l'attestato di prestazione energetica e copia dell'ape viene allegata al rogito. Il prezzo pagato per l'unità immobiliare è di 180.000 euro e la classe energetica risultante dall'attestato di prestazione energetica è la "D". Sennonché, tempo dopo l'acquisto, l'acquirente si accorge che la classe energetica dell'edificio è inferiore. L'acquirente fa dunque causa al venditore chiedendo non tanto la risoluzione del contratto, quanto il risarcimento del danno. La domanda di risoluzione, oltre a presupporre la gravità dell'inadempimento, ha come conseguenza che l'immobile deve essere restituito al venditore. Non è detto che questo sia l'intento preferito dell'acquirente, il quale può voler mantenere la proprietà dell'immobile, nonostante la classe energetica inferiore. Nel caso di specie viene nominato un consulente tecnico d'ufficio, al fine di valutare quanto di meno valga l'immobile per il fatto di avere una classe energetica inferiore rispetto a quella dichiarata nell'atto. Il c.t.u. quantifica il minor valore in circa 14.300 euro. Conseguentemente il venditore viene condannato a pagare detto importo all'acquirente, a titolo di risarcimento dei danni.

Diritto del mediatore alla provvigione e attestato di prestazione energetica

Abbiamo trattato alcuni precedenti che si sono occupati dei riflessi di un errato attestato di prestazione energetica sui contratti preliminari e definitivi di compravendita. Quando si acquista un immobile, però, spesso vi è l'intervento di un mediatore. Nel caso deciso dal Tribunale di Torino, esaminato sopra, è stato dichiarato risolto - oltre che il contratto preliminare di compravendita - anche il contratto di mediazione immobiliare.

Il tema merita di essere trattato separatamente per la sua rilevanza pratica. La legge definisce mediatore "colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna

di esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o di rappresentanza" (art. 1754 c.c.). Per instaurare un rapporto di mediazione non serve un contratto scritto; spesso il rapporto si fonda solo sull'oralità. Una volta che l'affare è concluso, ambedue le parti devono pagare il compenso al mediatore: il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento (art. 1755, comma 1, c.c.). L'affare che genera il diritto alla provvigione, secondo la giurisprudenza, può essere anche un contratto preliminare.

Avuto riguardo ai temi che si stanno trattando in questo articolo, la questione è la seguente: ma se il mediatore non informa l'acquirente sull'assenza (oppure sul non aggiornamento oppure sulla non correttezza) dell'attestato di prestazione energetica, ha diritto lo stesso a ottenere il pagamento delle provvigioni? Se ci si basasse esclusivamente sul tenore letterale dell'art. 1755, comma 1, c.c., la risposta parrebbe positiva, in quanto l'affare - di per sé considerato - si è concluso.

Il punto è che esiste una disposizione sulla responsabilità del mediatore: questi "deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso" (art. 1759, comma 1, c.c.) (5). L'obbligo del mediatore è bidirezionale, nei confronti di ambedue i contraenti: non importa se la circostanza riguarda il venditore o il compratore; comunque il mediatore deve riferirla all'altra parte. La legge parla di circostanze concernenti la "valutazione" e la "sicurezza" dell'affare. Probabilmente ciò che attiene all'attestato di prestazione energetica rientra nella categoria "valutazione" dell'affare: un'unità immobiliare con classe energetica alta vale di più di un'unità immobiliare con classe energetica bassa.

Se il mediatore è inadempiente ai suoi obblighi informativi, è tenuto a risarcire il danno. Alcune volte il danno si commisura alla provvigione, nel senso che il mediatore perde il diritto alla provvigione. In altri casi, il mediatore - oltre a perdere la provvigione - potrebbe essere chiamato a pagare una somma aggiuntiva alla parte interessata.

La Corte di cassazione ha avuto modo di occuparsi della responsabilità del mediatore in connessione all'attestato di prestazione energetica (6). Viene venduto un immobile e il mediatore chiede il pagamento della provvigione. L'acquirente si rifiuta di

(4) Trib. Trani 30 dicembre 2022, in *biblus.acca.it*.

(5) In tema di responsabilità del mediatore immobiliare cfr. V. Amendolagine, *Responsabilità dell'agente immobiliare nella compravendita*, in *Giur. it.*, 2024, 1966 ss.; S. Goione, *Obblighi*

informativi e responsabilità del mediatore, in *Danno resp.*, 2016, 293 ss.; C. Marseglia, *Obblighi informativi e responsabilità del mediatore*, in *Contratti*, 2015, 675 ss.

(6) Cass. Civ. 9 agosto 2022, n. 24534.

pagare, contestando l'assenza del certificato di prestazione energetica. Nell'annuncio che era stato pubblicato si indicava che la classe energetica dell'unità immobiliare era "G", ma in realtà l'immobile era sprovvisto di attestato di prestazione energetica. La Suprema Corte chiarisce che il mediatore ha un obbligo di informazione nei confronti del promissario acquirente con riguardo alla categoria energetica dell'immobile. La Cassazione prende le mosse dal comma 8 dell'art. 6, D.Lgs. n. 192/2005, secondo cui "nel caso di offerta di vendita o di locazione ... i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica ... globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente". L'obbligo sussiste già nella fase della offerta in vendita dell'immobile tramite annunci. Ne consegue, afferma la Suprema Corte, che il mediatore deve inevitabilmente disporre - già al momento di pubblicizzare l'immobile - di tutte le informazioni sulle prestazioni energetiche con la possibilità di visionare la documentazione per avere un'esatta fotografia della situazione energetica dell'immobile. Se l'annuncio deve riportare gli indici di prestazione energetica, necessariamente il mediatore deve aver visionato la relativa documentazione. In conclusione, nel caso di specie la Corte di cassazione conferma che il mediatore non ha diritto alla provvigione, avendo violato i suoi obblighi informativi, con particolare riferimento all'attestato di prestazione energetica.

L'attestato di prestazione energetica nei contratti di locazione

Abbiamo finora esaminato il rilievo dell'attestato di prestazione energetica nei contratti preliminari e definitivi di compravendita (e nel contratto di mediazione immobiliare). La legge richiede però che ci sia l'ape anche in caso di contratti di locazione. Che contestazioni può muovere il conduttore se l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica?

Del rilievo dell'attestato di prestazione energetica nei contratti di locazione si è occupata la Corte di cassazione (7). Viene concluso un contratto di locazione abitativo, ma - a un certo punto - il conduttore smette di pagare i canoni. Il locatore si rivolge all'autorità giudiziaria che dichiara risolto il contratto per inadempimento del conduttore. Il conduttore eccepisce

la nullità del contratto di locazione, in quanto il contratto non menziona l'attestato di prestazione energetica. In realtà emerge che l'ape esiste, ed è stato rilasciato in data antecedente al contratto di locazione. Secondo la Suprema Corte, il contratto di locazione è valido anche se il proprietario ha omesso di allegare al contratto l'attestato di prestazione energetica. Gli adempimenti cui è tenuto il locatore sono due: 1) ottenere il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (adempimento sostanziale); 2) allegare l'attestato al contratto (adempimento formale). Dal punto di vista della tutela ambientale, l'adempimento veramente importante è il primo: occorre che ci sia la certificazione energetica. Con riguardo al distinto obbligo di allegare l'attestazione al contratto di locazione, la legge non è in realtà molto chiara. L'art. 6, comma 3, D.Lgs. n. 192/2005, già riportato sopra, statuisce che "copia dell'attestazione di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari". Dal tenore letterale di questa disposizione parrebbe che, per le locazioni, non ci sia l'obbligo di allegazione. Ad ogni conto, la Corte di cassazione chiarisce che l'omessa allegazione non può implicare la nullità del contratto. La Suprema Corte ricorda inoltre che si sono sanzioni amministrative, per il caso di violazione della normativa sull'attestato di prestazione energetica. Più precisamente l'art. 15, comma 9, D.Lgs. n. 192/2005 prevede che "in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo contratto di locazione ... il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro". La possibile irrogazione di sanzioni amministrative al locatore non implica però il venir meno dell'obbligo per il conduttore di corrispondere i canoni.

Una questione simile è stata trattata anche in una sentenza del Tribunale di Milano (8). Viene concluso un contratto di locazione abitativa per un canone mensile di 720 euro. Il conduttore smette di pagare i canoni, cosicché il locatore avvia la procedura di sfratto. Il conduttore si oppone alla convalida eccependo l'invalidità del contratto di locazione per mancanza dell'attestato di prestazione energetica. Il giudice milanese rileva che, per detto inadempimento, vi è una sanzione di tipo amministrativo. Secondo il Tribunale di Milano, essendoci una

(7) Cass Civ. 11 febbraio 2022, n. 4564.

(8) Trib. Milano 11 maggio 2017, in *condominioweb.com*.

sanzione amministrativa, non ci sarebbero conseguenze di tipo civilistico. L'eccezione di invalidità del contratto viene dunque rigettata. Va detto che la soluzione del giudice milanese è formalmente corretta, in quanto il conduttore aveva chiesto solo l'invalidità del contratto e non il risarcimento del danno. In effetti non sussiste alcuna disposizione che commini la nullità testuale del contratto di locazione per assenza dell'attestato di prestazione energetica. Un profilo diverso è però quello della risarcibilità del

danno. Il fatto che il locatore violi la normativa energetica può ben produrre dei danni in capo al conduttore. Abbiamo visto sopra, in un diverso caso, come il Tribunale di Trani abbia condannato il venditore a risarcire il danno in una fattispecie in cui la classe energetica dichiarata era peggiore di quella reale. Il danno potrebbe aversi anche nel caso in cui non c'è l'attestato di prestazione energetica. Il conduttore non viene difatti posto in grado di valutare i costi energetici dell'unità immobiliare.