

*Il notariato sulla necessità dell'attestato energetico*

# All'asta senza Ape Obbligatorio solo con contratto

DI ANTONIO CICCIA

**N**iente attestato di prestazione energetica per gli immobili venduti all'asta. Lo ha precisato il Consiglio nazionale del notariato (Studio n. 263-2014/C) che analizza la disciplina da seguire nel caso di vendita forzata. Nello studio si affronta il problema della estensione alle vendite coattive della normativa sulla qualità energetica degli immobili. Lo studio evidenzia che né nell'originaria formulazione dell'art. 6 del dlgs 192/2005 né nelle riformulazioni successive, fino a quella attualmente vigente risulta la volontà del legislatore di estendere le regole sull'attestato energetico anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento giudiziale. La normativa di settore, infatti, fa riferimento a clausole con le dichiarazioni dell'acquirente e richiama espressamente il contratto. Nulla di tutto ciò si riscontra nelle vendite forzate. Inoltre, sarebbe impraticabile

applicare le sanzioni previste per la mancata dichiarazione e allegazione agli acquirenti all'asta, che non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del decreto del giudice con cui viene effettuato il trasferimento. In ogni caso, prosegue lo studio dei notai, anche se si ritenesse applicabile anche al trasferimento in ambito giudiziale coattivo la normativa in tema di dotazione e di allegazione dell'attestato di prestazione energetica, le eventuali violazioni non potrebbero, comunque, mai determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative. Non può applicarsi al debitore esecutato la sanzione prevista per la violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato, a carico del solo proprietario nel caso di vendita. Inoltre, non sono applicabili agli organi della procedura o al creditore precedente le responsabilità civili conseguenti alla violazione degli obblighi di informativa precontrattuale previsti in ambito energetico, in quanto, una volta esaurite le eventuali

contestazioni su presunte irregolarità della vendita, non è data la responsabilità per vizi nella vendita forzata. Infine, non sono irrogabili alle parti della vendita le sanzioni amministrative previste per la violazione dell'obbligo di inserimento della clausola o dell'obbligo di allegazione al contratto dell'attestato di prestazione energetica: il decreto di trasferimento è, infatti, atto del giudice delle esecuzioni sul cui contenuto le parti non possono incidere. Quanto, infine, all'obbligo di inserimento delle caratteristiche energetiche del bene offerto in vendita in caso di annuncio con i mezzi di pubblicità commerciali, secondo lo studio, è opportuno che il professionista delegato alla vendita, prima di effettuare gli adempimenti pubblicitari, verifichi sempre se l'attestato di prestazione energetica sia agli atti e ne tenga conto nella redazione dell'avviso di vendita. Il giudice, infatti, potrebbe, dare indicazioni specifiche di diverso tenore.

© Riproduzione riservata

