

Notariato. La disciplina dell'Ape vale solo per le compravendite consensuali

Vendita forzata senza attestato «verde»

Angelo Busani

L'attestato di prestazione energetica (Ape) non occorre per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di **vendita forzata**: è quanto sostenuto dal Consiglio nazionale del notariato nello studio 263-2014/C, intitolato «Vendita forzata e attestato di prestazione energetica».

Nello studio si osserva che la disciplina della certificazione energetica, contenuta nel Dlgs 192/2005, origina dalla necessità di dare attuazione a quanto prescritto dalla normativa europea che, perseguendo una maggiore efficienza energetica degli edifici sul territorio degli Stati membri, è certamente rivolta a discipli-

nare la circolazione dei beni immobili mediante un'attività contrattuale, lasciando invece al diritto interno dei singoli Stati la regolamentazione della materia in termini di procedimenti giudiziari.

Nel nostro ordinamento, la vendita coattiva per l'attuazione di un diritto di credito insoddisfatto è tradizionalmente regolata da una disciplina speciale: quanto al contenuto, alla forma, ai mezzi di impugnazione e alla stabilità del provvedimento giudiziale che la attua; pertanto, una disciplina destinata a regolare una vendita negoziale e a sanzionare una sola o entrambe le parti di una compravendita consensuale non può considerarsi automaticamente applicabile ad essa, in assenza di espressi e inequivoca-

bili indici normativi.

Ebbene, né nell'originaria formulazione dell'articolo 6 del Dlgs 192/2005 né nelle riformulazioni che si sono succedute, fino a quella attualmente vigente sarebbero rinvenibili sicuri indici della volontà del legislatore nazionale di attrarre e includere nella disciplina prevista (e adeguatamente sanzionata) anche le vendite forzate attuate a mezzo di decreto di trasferimento.

La legge in effetti obbliga all'allegazione dell'Ape agli «atti di trasferimento a titolo oneroso» e quindi utilizza un'espressione che allude ad atti di natura contrattuale. Inoltre, esistono diversi indizi nel senso della non estensione alle vendite forzate giudiziali degli obblighi e delle sanzioni

previsti Dlgs 192/2005:

- il riferimento espresso a una «clausola» contenente una certa dichiarazione dell'acquirente;
- il riferimento espresso al "contratto" a proposito dell'obbligo di allegazione;
- il principio di legalità e tipicità delle sanzioni amministrative in generale e, quindi, la loro non estensibilità a soggetti diversi da quelli indicati nella norma di legge (vale a dire le parti contraenti del contratto di compravendita) le quali, però, nel caso di vendita forzata, non possono ritenersi in alcun modo responsabili del contenuto del provvedimento del giudice con cui viene effettuato il trasferimento (in forma di decreto).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

