

# SIMBROKER

*Broker di Assicurazioni*



## Il certificatore energetico

- ✓ La figura del certificatore energetico è di recente istituzione in Italia differentemente da altre realtà dell'Unione Europea e trae origine dalla direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e trasfusa nel nostro ordinamento con il D.Lgs. 29 dicembre 2006, n.311, Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192
- ✓ Ogni Regione, ad oggi reagisce ancora in maniera autonoma a tali orientamenti normativi
- ✓ La direttiva, in ogni caso, dovrà essere recepita a livello nazionale entro il 2009



# Il certificatore energetico

Il certificatore è un professionista che, come tutti i prestatori di opera intellettuale, deve svolgere la propria attività con diligenza e professionalità

**La sua responsabilità professionale è di due tipi**

- **Contrattuale** - nei confronti del committente, cioè di colui che gli ha conferito l'incarico di certificare un edificio
- **Extracontrattuale** - nei confronti di tutti i danni che il certificatore possa arrecare a terzi



# Responsabilità del certificatore

**Il certificatore** sbaglia a certificare un immobile, classificandolo in una classe piuttosto che un'altra per

- ✓ **Negligenza**
- ✓ **Imperizia**
- ✓ **Semplice errore di calcolo**

In quali fattispecie si concretizza e quali potrebbero essere le **conseguenze e le responsabilità** a cui potrebbe andare incontro?

- ✓ In caso di compravendita in cui il certificato energetico sia errato o non corrispondente alle prestazioni energetiche dell'edificio
- ✓ nei contratti di affitto
- ✓ nel rinnovo dei contratti di gestione calore
- ✓ per l'accesso a detrazioni fiscali, finanziamenti privati e pubblici
- ✓ Nella richiesta di incentivi statali (conto energia) o di incentivi urbanistici
- ✓ Nelle pratiche di rilascio di permessi edificatori o di accompagnamento di fine lavori per l'ottenimento dell'abitabilità



# Orientamento normativo

- **La materia non è regolamentata in modo specifico** da una legge speciale, né in questi anni si è formata una casistica e un orientamento giurisprudenziale di settore. E' necessario, pertanto, **rifarsi alle norme generali del codice civile** e alle sentenze che hanno giudicato su casi analoghi
- **L'art. 1490 c.c.** (Garanzia per i vizi della cosa venduta) precisa, al 1° comma, che “Il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore”
- **L' art. 1492 c.c.** (Effetti della garanzia) prevede che, “nei casi indicati dall'art. 1490 c.c. il compratore può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, salvo che, per determinati vizi, gli usi escludano la risoluzione”
- Quindi, **se il compratore riesce a dimostrare** – naturalmente è suo l'onere della prova – che l'erronea certificazione ha inciso sul valore del prezzo di compravendita, potrebbe ottenerne la riduzione del prezzo



# Riduzione del prezzo di vendita

**Ma in quale misura sarà la riduzione del prezzo?**

**Ogni caso è a se stante**

**Se la valutazione viene rimessa al Giudice, questi dovrà esaminare tutti gli elementi di fatto in suo possesso per quantificare il danno e, di conseguenza, per diminuire il prezzo**

Le alternative sono innumerevoli, potrebbe, ad esempio, valutare se possono realizzarsi degli interventi tecnici per adeguare l'edificio dal punto di vista energetico, così da renderlo rispondente a quanto certificato; in caso negativo dovendo quantificare il valore della diminuzione del prezzo dell'immobile, potrebbe utilizzare quale parametro i maggiori costi di consumi di riscaldamento a cui il compratore potrebbe essere esposto stante la diversa classificazione energetica dell'edificio

**La valutazione del danno subito dal compratore è comunque sempre lasciata al libero apprezzamento del Giudice**, magari a seguito di una perizia tecnica svolta nell'ambito di un giudizio (Consulenza tecnica d'ufficio – CTU -). Nel caso in cui, infine, sia difficile se non impossibile raggiungere la prova dell'effettivo danno patito dal compratore a causa dell'erronea certificazione dell'immobile, il Giudice potrà procedere ad una valutazione meramente equitativa del danno. Egli **potrà applicare l'art. 1226 c.c.** (valutazione equitativa del danno) secondo cui: "Se il danno non può essere provato nel suo preciso ammontare è liquidato da giudice con valutazione equitativa". Il prezzo sarà diminuito in misura percentuale 10, 20, 30 % in proporzione all'incidenza della certificazione sul valore dell'immobile

Come abbiamo detto, non si è ancora formata ad oggi una precisa giurisprudenza sul punto



# Riduzione del prezzo di vendita

Si possono però prendere in esame casi analoghi e più precisamente.

Ad esempio, **la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 4786 del 28 febbraio 2007**, ha stabilito che “in caso di compravendita di immobile, la difformità della licenza edilizia non costituisce vizio della cosa, ma giustifica la domanda di riduzione del prezzo”

Ed ancora in una recente decisione il **Tribunale di Torino con la sentenza del 23 aprile 2007**, ha stabilito che: “in tema di compravendita di un immobile in costruzione, l’inadeguatezza dell’isolamento acustico di un alloggio in cui si rilevi a fabbricazione ultimata, una rumorosità superiore al doppio rispetto al limite massimo consentito dalle norme contenute nello d.p.c.m. 5 dicembre 1997, costituisce vizio che legittima l’acquirente – ove non fosse possibile condannare il costruttore all’eliminazione del difetto riscontrato – a chiedere una **riduzione del prezzo convenuto**

Nel caso in esame, il tribunale di Torino ha condannato il costruttore a restituire agli acquirenti una parte del prezzo pagato per l’acquisto di un appartamento, a causa dell’insufficiente isolamento acustico del soffitto che causava rumori da calpestio superiori ai limiti di legge. Per valutare l’idoneità delle misure di insonorizzazione dell’alloggio, il Tribunale ha disposto una **perizia tecnica (CTU)**, a cui è stato chiesto anche di valutare se vi fosse la possibilità di realizzare degli interventi di ripristino per eliminare i difetti riscontrati. Valutata come impraticabile tale soluzione, il Tribunale di Torino, in alternativa ha deciso di quantificare il difetto e l’ha quantificato in una somma pari al 20% del costo di acquisto dell’appartamento, in quanto l’inadeguatezza dell’isolamento acustico riduce considerevolmente il valore dell’immobile

In altre decisioni i giudici hanno **quantificato con percentuali diverse la diminuzione di valore dell’immobile**



# Responsabilità del certificatore

Di tale riduzione del prezzo, a cui il venditore è chiamato a rispondere nei confronti del compratore, potrebbe poi essere a sua volta chiamato il certificatore a garanzia e manleva di tali costi dipendenti da un suo errore



## Assicurazione di responsabilità civile

Per coprire questo rischio e per tutelare il certificatore dalle richieste di risarcimento dei **danni causati involontariamente o colposamente a terzi** è stata studiata la **polizza RC professionale dei certificatori energetici**

L'assicurazione vale per le **richieste di risarcimento danni pervenute per la prima volta nel corso di validità della polizza** a condizione che tali richieste siano conseguenti a comportamenti colposi ignoti all'assicurato stesso prima della stipula della polizza e posti in essere non oltre 1 anno prima

La garanzia esclude le richieste di risarcimento pervenute successivamente alla cessazione del contratto salvo, tramite specifica richiesta nei casi di morte o di cessazione dell'attività professionale



# Assicurazione di responsabilità civile

## Clausole e condizioni importanti

- Congruità del massimale garantito (in relazione al fatturato e al valore della valutazione svolta)
- validità per tutto il territorio italiano, Città del Vaticano, San Marino
- coperture per i danni cagionati al reclamante e che risultino a seguito di inadempienze ai doveri professionali, negligenza, imprudenza o imperizia, errori (materiali e/o di calcolo) ed omissioni, anche con colpa grave
- copertura per i danni sopra descritti anche se commessi:
  - ✓ dall'Assicurato
  - ✓ dai dipendenti e/o dirigenti dell'assicurato
  - ✓ da qualsiasi altra persona, società o ditta che agisca in nome e per conto dell'assicurato stesso, in relazione al tipo di attività esercitata dall'Assicurato
  - ✓ Grazie

Adriano Cattaneo tel.02-637891.204- fax 0263789 299 a.cattaneo@simbroker.it

