

Dichiarazione APE: scatta il risarcimento danni per dichiarazioni difformi nel contratto di vendita

Una recente pronuncia di merito consente di verificare se in simili ipotesi ricorra il caso della vendita di *aliud pro alio*

Mercoledì 1 febbraio 2023

L'attestazione di prestazione energetica (c.d. APE) è un **documento obbligatorio per legge**, redatto da un tecnico abilitato a seguito di un sopralluogo presso l'immobile, che consente di avere tutte le informazioni relative ad un edificio (o ad un singolo appartamento) sotto il profilo dell'isolamento termico e del consumo energetico, in quanto permette di calcolare la classe energetica del bene all'interno di una scala che va da A4 (il punteggio massimo, che rappresenta la migliore efficienza energetica) a G (il punteggio minimo).

Si tratta, secondo le normative vigenti, di un **documento che dev'essere necessariamente fornito all'acquirente** (o al locatario) in caso di compravendita o di locazione, tanto di interi edifici, quanto di singole unità immobiliari. Una copia dell'APE, infatti, deve essere allegata al contratto stipulato tra le parti.

Cosa accade qualora, al momento della stipula, l'acquirente si accorga che la classe energetica attestata sia differente (ossia, inferiore) rispetto a quella dichiarata dalla parte venditrice (o locatrice) nell'APE?

Può sussistere, in dette ipotesi, il diritto al risarcimento del danno in favore dell'acquirente per effetto di un negozio viziato in maniera essenziale, in quanto integrante gli estremi della vendita di *aliud pro alio*?

Contratto di compravendita: quando è configurabile il caso della vendita di *aliud pro alio*?

Occorre, ovviamente premettere che, ad avviso della Cassazione, l'ipotesi di *aliud pro alio* (ossia di vendita di una cosa per un'altra) ricorre in casi ben determinati:

- quando **il bene sia totalmente difforme da quello promesso o dovuto**, e tale diversità sia di importanza fondamentale nell'economia del contratto, tanto che, ove vi fosse stata consapevolezza del vizio, il negozio non sarebbe stato concluso;
- quando l'immobile appartenga ad un genere del tutto diverso dal bene oggetto della compravendita o si presenti privo delle caratteristiche funzionali necessarie a soddisfare i bisogni dell'acquirente (Cass. civ. 31 marzo 2006, n. 76305);
- infine, quando la cosa consegnata abbia **difetti che la rendano inservibile** o manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale "*funzione economico-sociale*", ovvero a quella che le parti abbiano assunto come essenziale al fine di realizzare il programma negoziale di compravendita (Cass. civ. 4 maggio 2005, n. 92277).

In tutte queste ipotesi, dunque, si pone il problema di verificare se ed in quali termini sia configurabile una tutela risarcitoria in favore dell'acquirente, che abbia comprato un immobile senza avere contezza del vizio contenuto nell'**APE non veritiera**.

La questione è stata di recente affrontata dal **Tribunale di Trani nella Sentenza n. 1955 del 30 dicembre 2022**.

La vicenda processuale

L'attore (acquirente) conveniva in giudizio gli alienanti per sentirne accertare la **responsabilità precontrattuale**, o in subordine extracontrattuale ai sensi dell'articolo 2043 c.c., in relazione alla compravendita di un immobile per il quale, in epoca successiva all'intervenuta alienazione, si accertava che la classe energetica indicata nell'APE non era coincidente, in quanto inferiore, rispetto a quella dichiarata al momento della sottoscrizione.

Per effetto di tale circostanza, l'attore, assumendo che se fosse stato a conoscenza di tale circostanza al momento della stipula, non si sarebbe determinato all'acquisto o, comunque, avrebbe comprato ad un prezzo inferiore; chiedeva, pertanto, condannarsi i convenuti anche al risarcimento del danno subito.

Dopo la costituzione in giudizio degli alienanti/convenuti, e l'espletamento della conseguente istruttoria (prove per testi e Consulenza Tecnica d'ufficio), la causa veniva trattenuta in decisione.

APE non conforme. La decisione del Tribunale di Trani

Per il giudice del merito la domanda risarcitoria proposta dall'acquirente deve trovare accoglimento, posto che nella sentenza si legge testualmente: *"(...) è emerso nel corso del giudizio e confermato dalla chiesta CTU che l'A.P.E., rilasciata in sede di compravendita, non corrispondeva a realtà, in quanto **"è stata accertata l'esistenza di una effettiva discrepanza tra l'attestato di certificazione energetica di cui agli atti e la concreta prestazione energetica dell'appartamento in questione"** (vedasi relazione tecnica del CTU depositata in giudizio). Tralasciando, quindi, ogni altro e diverso aspetto, in questa sede non rilevati, la questione sottoposta all'odierno giudicante attiene ad una vendita aliud pro alio. (...)"*

Il Tribunale di Trani, richiama a fondamento della pronuncia in oggetto, la recente Sentenza delle SS.UU. della Cassazione n. 11748 del 03.05.2019, nella quale è sancito il principio che governa la materia: *il venditore non è tenuto all'obbligo specifico di consegnare la cosa priva di vizi, ma deve unicamente garantire il compratore qualora il bene venduto si dimostri viziato.*

Il presupposto di tale responsabilità consiste, dunque, nell'**imperfetta attuazione del risultato traslativo** conseguente alla compravendita a causa della presenza, nella cosa venduta, di vizi che la rendono inidonea all'uso cui è destinata o ne diminuiscono in modo apprezzabile il valore.

Si tratta di una responsabilità, di fatto, oggettiva, che prescinde da ogni ulteriore indagine sulla colpa del venditore (ossia sull'elemento soggettivo facente capo all'alienante) e si basa soltanto sul dato accertato dell'esistenza dei vizi.

Ne deriva, pertanto, che la richiesta di risarcimento del danno avanzata da parte attrice, essendo basata sulla oggettiva presenza dei vizi riscontrati sulla cosa, che la rendono, per ciò stesso, non idonea all'uso per cui era destinata, dev'essere accolta, con **condanna alle spese di lite della parte convenuta.**