

Domenico Marasciulo

# La prestazione energetica nell'edilizia: profili di responsabilità del mediatore immobiliare

(doi: 10.4478/117766)

Osservatorio del diritto civile e commerciale (ISSN 2281-2628)

Fascicolo 1, gennaio 2025

**Ente di afferenza:**

*Università di Firenze (unifi)*

Copyright © by Società editrice il Mulino, Bologna. Tutti i diritti sono riservati.

Per altre informazioni si veda <https://www.rivisteweb.it>

**Licenza d'uso**

L'articolo è messo a disposizione dell'utente in licenza per uso esclusivamente privato e personale, senza scopo di lucro e senza fini direttamente o indirettamente commerciali. Salvo quanto espressamente previsto dalla licenza d'uso Rivisteweb, è fatto divieto di riprodurre, trasmettere, distribuire o altrimenti utilizzare l'articolo, per qualsiasi scopo o fine. Tutti i diritti sono riservati.

# La «prestazione energetica nell'edilizia»: profili di responsabilità del mediatore immobiliare

Domenico Marasciulo

The «Energy Performance of Buildings»: Legal Liability of the Real Estate Broker

The study examines, in light of recent jurisprudential and regulatory developments, the liability profiles of real estate brokers with respect to disclosure obligations concerning the energy performance of buildings. Starting from the progressive recognition of the professional nature of brokerage activity, the analysis focuses on the development of a liability model grounded in the integration between the Civil Code provisions (Art. 1759) and supranational environmental and energy regulations, with particular reference to Directive (EU) 2024/1275. The discussion highlights the role of case law, which – through a systematic interpretation of the relevant provisions – assigns specific weight to the broker's duties of fairness, diligence, and transparency, including those related to energy certification. A complex professional profile thus emerges, required to fulfil articulated informational obligations within a multi-level regulatory framework marked by the affirmation of the environmental function of property and by the progressive reconfiguration of ownership rights in light of their ecological functionalization, according to a systemic rationale inspired by the principle of sustainability.

**Keywords:** Real Estate Brokerage, Energy Performance of Buildings, Professional Duties, Information Liability, Sustainable Ownership, Environmental Function of Property, Directive (EU) 2024/1275.

## 1. Cenni introduttivi

Sono trascorsi oramai venticinque anni da quando un autorevole commentatore rilevava e faceva constatare con riferimento alla figura del mediatore come si stesse verificando un «mutamento di rotta giurisprudenziale dai vecchi temi, della contrattualità della mediazione, ai nuovi profili incentrati sul ruolo professionale del mediatore e sui doveri di comportamento del professionista, specie sotto il profilo del dovere di informazione»<sup>1</sup>. I repertori giurisprudenziali, effettivamente, già allora proponevano soprattutto con riferimento alla figura del mediatore in affari immobiliari una rinnovata prospettiva qualificatoria degli obblighi previsti dall'art. 1759 c.c. alla luce delle

<sup>1</sup> V. Carbone, *La responsabilità professionale del mediatore tra codice civile e leggi speciali*, in *Danno e Resp.*, 2001, 8, 9, p. 794.

innovazioni contenute nella legislazione speciale e, in particolar modo, di quelle contenute nella legge 3 febbraio 1989, n. 39<sup>2</sup>, che, com'è noto, attraverso l'istituzione di un ruolo degli agenti di affari in mediazione e l'elevazione dell'effettiva iscrizione allo stesso a requisito essenziale ed inderogabile sia per l'esercizio della attività – ancorché esercitata in modo occasionale e discontinuo – che per il sorgere del diritto alla provvigione, aveva trasformato la mediazione da «attività libera» ad «attività riservata e non delegabile»<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Sulla legge 3 febbraio 1989, n. 39 intitolata *Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore*, si vedano *La disciplina della mediazione alla luce della l. n. 39 del 3 febbraio 1989*, Atti del convegno di Verona 3-4 novembre 1989, Padova, 1989; G. Alpa, *Istituto l'albo dei mediatori (commento alla l. 3 febbraio 1989, n. 39: modifiche ed integrazioni alla l. 21 marzo 1958, n. 253, concernente la disciplina della professione di mediatore)*, in *Corriere giur.*, 1989, pp. 261 ss.; A. Baldassari, *Il contratto di agenzia e la mediazione*, in *Trattati* a cura di Paolo Cendon, Milano, 2013, pp. 570 ss.; C.M. Bianca, *Brevi notazioni sulla mediazione tra codice e legge speciale*, in *Riv. dir. civ.*, 1993, 2, pp. 399 ss.; A. Cataudella, *La legge n. 39 del 1989 e la natura della mediazione*, in A. Zaccaria, *La mediazione*, Padova, 1992, pp. 117 ss.; G. Cian, *Profili civilistici della nuova legge sulla mediazione (l. 3 febbraio 1989, n. 39)*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, I, pp. 45 ss.; F. Galgano, *Mediazione di cortesia, mediazione accessoria e prestazioni accessorie del mediatore*, in A. Zaccaria, *La mediazione*, Padova, 1992, pp. 145 ss.; A. Luminoso, *La mediazione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, Milano, 2006, pp. 3-17; R. Martini, *Arriva il regolamento di attuazione della legge sui mediatori*, in *Corriere giur.*, 1991, pp. 607 ss.; G. Musolino, *La figura del mediatore tra codice civile e leggi speciali*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1990, pp. 1037 ss.; S. Nardi, *La mediazione*, nel Commentario Schlesinger, Milano, 2017, sub art. 1754, pp. 7 ss., P. Rescigno, *Note a margine dell'ultima legge sulla mediazione*, in *Riv. dir. comm.*, 1991, 1, pp. 243 ss.; R. Vigo, *Commento alla legge 3 febbraio 1989, n. 39*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 1990, pp. 1342 ss.; A. Zaccaria, *La mediazione*, Padova, 1992, pp. 7 ss.

<sup>3</sup> A. Luminoso, *La mediazione*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, Milano, 2006, p. 4. In argomento si veda anche V. Buonocore, *Contrattazione di impresa e nuove categorie contrattuali*, Milano, 2000, pp. 65-55, per il quale in base al regime normativo introdotto dal legislatore del 1989, «colui che svolge stabilmente attività di mediazione assume, in conseguenza dell'esercizio di tale attività», la qualità di «imprenditore commerciale»; al contrario, tale qualità non viene mai acquistata da chi esercita solo occasionalmente attività di mediazione. Da ciò Buonocore deduce la configurabilità della mediazione alla stregua di un'ipotesi tipica di *contratto di impresa*. Questa particolare qualificazione della vicenda mediatizia connota i requisiti della fattispecie codicistica ai fini dell'interpretazione della figura *iuris* nella sua modernità. Come vedremo nel prosieguo del presente lavoro gli argomenti interpretativi posti da tale peculiare configurazione determinano soluzioni, anche di natura applicativa, adeguate alla costante evoluzione della prassi in materia di rapporti di mediazione. Per una ricostruzione della categoria contrattuale identificata con la locuzione *contratto d'impresa*, oltre all'opera dell'autore appena citato, si rimanda al fondamentale studio di A. Dalmartello, *I contratti delle imprese commerciali*, Padova, 1954; Id., *Contratti d'impresa*, in *Enc. giur.*, IX, Roma, 1988, pp. 1 e ss. (ora entrambi in *Studi di diritto civile e commerciale*, Milano, 2009), di G. Oppo, *Note sulla contrattazione di impresa*, in *Riv. dir. civ.*, 1995, p. 629 e A.A. Dolmetta, *Sui «contratti di impresa»: ipoteticità di una categoria (ricordo di Arturo Dalmartello)*, in *Jus*, 2009, p. 291, ai molteplici contributi raccolti in P. Sirena, *Il diritto europeo dei contratti di impresa. Autonomia negoziale dei privati e regolazione del mercato*, Siena, 22-24 settembre 2004, Milano, 2006, *passim*.

Lo sforzo interpretativo che ha successivamente interessato la figura codicistica del mediatore (immobiliare) ha confermato questa linea di tendenza, che ha anzi subito un'accelerazione determinata oltre che dagli anzidetti interventi innovativi di carattere legislativo e da altri che ne sono seguiti<sup>4</sup>, dal-

<sup>4</sup> Il riferimento va in particolare al d.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 con cui l'ordinamento italiano ha recepito la Direttiva 123/2006/CE del 12 dicembre 2006, relativa ai *servizi nel mercato interno*: la c.d. *direttiva servizi o Bolkestein*. Su piano generale, il provvedimento legislativo, ponendosi sulla strada indicata dall'atto euro-unitario (volto a creare un quadro giuridico uniforme al fine di «assicurare la libertà di stabilimento e la libera circolazione dei servizi tra gli Stati membri» e di favorire la crescita economica e occupazionale nell'ambito dell'Unione), assumeva quale obiettivo prioritario l'eliminazione delle barriere allo sviluppo del settore dei servizi tra Stati membri: ciò, in primissimo luogo, attraverso la semplificazione normativa e amministrativa della regolamentazione e, in particolare, delle procedure e delle formalità relative all'accesso e allo svolgimento delle attività di servizio. Con riferimento ai servizi di mediazione, il suddetto provvedimento di recepimento, pur avendo avuto effetti parzialmente abrogativi e modificativi della legge n. 39 del 1989, ha confermato l'essenziale rilevanza – nel suo fondamentale contenuto funzionale e normativo – dei requisiti e delle caratteristiche proprie della mediazione codicistica, letta anche alla luce del precedente impianto regolativo dettato dalla legge n. 39 del 1989. L'art. 73 del d.lgs. n. 59/2010, infatti, pur sopprimendo il ruolo di cui all'art. 2 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, richiamava il possesso dei requisiti abilitanti l'esercizio dell'attività e stabiliva al comma 6 che «ad ogni effetto di legge, i richiami al ruolo contenuti nella legge 3 febbraio 1989, n. 39, si intendono riferiti alle iscrizioni previste dal presente articolo nel registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA)», attribuendo le competenze già attribuite alle Commissioni per la tenuta del ruolo, soppresso ai sensi del comma 1, agli uffici delle Camere di commercio. Si è mutato, in buona sostanza, il regime con riguardo all'inizio dell'attività ed alla verifica del possesso dei requisiti, richiedendosi per le attività di intermediazione commerciale e di affari una dichiarazione di inizio di attività (più precisamente – ai sensi dell'art. 49, commi 4-*bis* e 4-*ter*, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla l. 30 luglio 2010, n. 122 – una segnalazione certificata di inizio attività: «Scia») corredata delle autocertificazioni e delle certificazioni attestanti il possesso dei requisiti prescritti; e si è attribuito alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura il compito di verificare il possesso di tali requisiti ed iscrivere i relativi dati nel registro delle imprese. Ma si è conservata l'operatività dei requisiti prescritti per l'esercizio dell'attività ed in ordine all'effetto dichiarativo dell'iscrizione per i soggetti diversi dalle imprese. La giurisprudenza successiva all'entrata in vigore del d.lgs. 26 marzo 2010, n. 59 ha pienamente confermato tale interpretazione volta a mantenere l'attività del mediatore nell'alveo dei controlli e dei limiti già posti dalla legge n. 39 del 1989, con ogni conseguente effetto sul pagamento della provvigione e sulla configurazione, nel suo complesso, della prestazione di natura mediatizia anche ai fini dell'affermazione di un servizio concorrenziale specificamente oggetto di pretese, regole ed aspettative ancora caratterizzate da una determinata qualificazione professionale. *Ex multis*, si veda Cass. Civ., sez. un., 02 agosto 2017, n.19161: «Nella giurisprudenza di questa Corte, si è chiarito che il D.lgs. n. 59 del 2010, non ha fatto venire meno la preclusione alla corresponsione del corrispettivo per effetto della mancata iscrizione del mediatore al ruolo. Si è infatti affermato che l'art. 73 citato ha soppresso il ruolo dei mediatori, previsto dalla L. n. 39 del 1989, art. 2, ma non ha abrogato quest'ultima legge, prescrivendo invece che l'attività sia soggetta a dichiarazione di inizio di attività, da presentare alla Camera di commercio territorialmente competente, la quale, previa

la decisa evoluzione della moderna prassi connotata dall'esercizio di servizi professionali ed imprenditoriali e dalla libertà di concorrenza che, nel quadro delle recenti normative ispirate dalla tutela dell'ambiente e anche alla luce delle innovazioni che hanno interessato sotto tale profilo le norme costituzionali (art. 9 e 41 Cost.)<sup>5</sup>, ha profondamente cambiato l'approccio ai «diritti

verifica dei requisiti autocertificati, iscrive i mediatori nel registro delle imprese, se esercitano l'attività in forma di impresa, e, altrimenti, nel repertorio delle notizie economiche e amministrative assegnando la qualifica di intermediario per le diverse tipologie di attività previste dalla L. n. 39 del 1989. Ne consegue che la L. n. 39 del 1989, art. 6, secondo cui «hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli», va interpretata nel senso che, anche per i rapporti di mediazione sottoposti alla normativa prevista dal D.lgs. n. 59 del 2010, hanno diritto alla provvigione solo i mediatori che siano iscritti nei registri delle imprese o nei repertori tenuti dalla camera di commercio (Cass. n. 762 del 2014; Cass. n. 10125 del 2011, Cass. n. 16147 del 2010)».

<sup>5</sup> La legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1, iscrivendo nel testo della Costituzione le acquisizioni in tema di tutela ambientale da tempo maturate nell'ordinamento e nella visione sociale comune, così come emerse nella giurisprudenza ormai pluridecennale del Giudice delle leggi, ha introdotto modifiche agli articoli 9 e 41, inserendo la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi tra i principi fondamentali dell'ordinamento costituzionale. Il testo della legge costituzionale – al di là della clausola di salvaguardia per gli enti ad autonomia speciale in ordine alla disciplina dei modi e delle forme di tutela degli animali – interviene con due distinte disposizioni a modificare i menzionati articoli della Carta: la modifica dell'art. 9 aggiunge un terzo comma ai due originari, con la seguente formulazione composta, a sua volta, di due proposizioni: «Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali». La modifica dell'art. 41, invece, si limita a ritoccarne il secondo e il terzo comma: nel primo caso, con l'aggiunta del duplice riferimento al «danno alla salute» e al «danno all'ambiente», a integrazione del catalogo di limiti che si impongono all'esercizio della libertà di iniziativa economica privata (che, nel testo risultante dalla modifica «Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà e alla dignità umana»); nel secondo caso, con l'aggiunta dell'espressione «e ambientali» ai «fini sociali» cui può essere espressamente funzionalizzata («indirizzata e coordinata») l'attività economica (sia pubblica che privata) mediante i programmi e i controlli opportuni che la legge è abilitata a determinare (di talché la nuova formula testuale ha il seguente tenore: «La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali e ambientali»). La riforma – che costituisce, invero, il primo intervento sui principi fondamentali della Costituzione, oltre che il primo aggiornamento al Titolo III, relativo ai rapporti economici – accoglie la configurazione dell'interesse alla tutela ambientale come «valore costituzionale», ossia come «principio fondamentale» a carattere oggettivo e affidato alla cura di apposite politiche pubbliche. La tutela ambientale, di guisa, come è stato osservato, si configura ormai «come vera e propria «precondizione» per la garanzia dei diritti (anche fondamentali) dell'individuo e degli interessi delle collettività» (M. Cecchetti, *Virtù e limiti della modifica degli articoli 9 e 41 della Costituzione*, in *Corti Supreme e Salute*, 2022, 1, pp. 138). In argomento, oltre all'autore da ultimo citato (del quale si veda anche M. Cecchetti, *La riforma degli articoli 9 e 41 Cost.: un'occasione mancata per il futuro delle politiche ambientali?*, in *Quad. cost.*, 2022, 2, pp.

sugli edifici» i quali tendono oggi a configurarsi secondo una prospettiva più ampia e articolata, in cui la tutela delle esigenze individuali si salda con la promozione di interessi collettivi aventi rilievo ambientale. Più precisamente, come evidenziato da autorevole dottrina, al soddisfacimento di «interessi individuali comuni»<sup>6</sup>. Tali aspetti, occorre precisare fin d'ora, hanno

351-354; Id., *Introduzione. La riforma costituzionale in materia di tutela dell'ambiente nella memoria di Beniamino Caravita di Toritto*, in *La riforma costituzionale in materia di tutela dell'ambiente, Atti del Convegno annuale Aidambiente del 28 gennaio 2022*, Napoli, 2022, pp. 9-47) si vedano: G. Alpa, *Note sulla riforma della Costituzione per la tutela dell'ambiente e degli animali*, in *Contr. e Impr.*, 2022, 2, pp. 361-369; V. Baldini, *Dinamiche della trasformazione costituzionale*, Bari, 2023, *passim*; R. Bifulco, *Ambiente e cambiamento climatico nella Costituzione italiana*, in *Rivista AIC*, 2023, 3, pp. 1-17; Id., *La legge costituzionale 1/2022: problemi e prospettive*, in *Analisi Giur. Econ.*, 2022, 1, pp. 7-26; D. Iacovelli, *La riforma degli artt. 9 e 41 della costituzione nell'ecologia delle idee*, in *Jusonline*, 2022, pp. 218 ss.; M. Iannello, *L'European green deal e la tutela costituzionale dell'ambiente*, in *www.federalismi*, 2022, pp. 171 ss.; G. Marcatajo, *La riforma degli articoli 9 e 41 della Costituzione e la valorizzazione dell'ambiente*, in *www.ambientediritto.it*, 2022, 2, pp. 118 ss.; R. Montaldo, *La tutela costituzionale dell'ambiente nella modifica degli artt. 9 e 41 Cost.: una riforma opportuna e necessaria?*, in *Federalismi.it*, n.13/2022, pp. 187-212; G. Passarelli, *Riflessioni sugli effetti della riforma degli artt. 9 e 41 Cost. sul diritto dei contratti e dei mercati finanziari*, in *www.orizzontideldirittocommerciale.it*, 10 maggio 2023, pp. 1 ss.; U. Salanitro, *La responsabilità ambientale dopo la riforma costituzionale e la lotta al cambiamento climatico*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2024, 2, pp. 229-260; F. Sanchini, *La riforma costituzionale in materia di tutela dell'ambiente tra dimensione intergenerazionale e mutamenti della costituzione economica*, in *Osservatorio sulle fonti*, 2022, 3, disponibile in: <http://www.osservatoriosullefonti.it>; C. Sartoretti, *La tutela dell'ambiente entra in Costituzione: un'introduzione al tema*, in E. Bertolini, L. Cuocolo, J. Frosini, L. Montanari, G. Parodi, O. Pollicino, G. Romeo, A. Vendaschi (a cura di), *Itinerari della comparazione. Scritti in onore di Giuseppe Franco Ferrari*, 2 voll., Milano, 2023, vol. I, pp. 617-634; G. Vivoli, *Lineamenti di diritto dell'ambiente*, Torino, 2025, pp. 283 ss.; N. Zorzi Galgano, *La tutela dell'ambiente e degli animali in seguito alla recente modifica della Costituzione*, in *Contr. e Impr./Europa*, 2023, 1, pp. 1-22.

<sup>6</sup> A. Gambaro, *Interessi diffusi, interessi collettivi e gli incerti confini tra diritto pubblico e diritto privato*, in *Riv. Trim. dir. e proc. civ.*, 2019, 3, pp. 779 ss., secondo il quale, la progressiva emersione, a partire dalla seconda metà del secolo scorso, di problemi materiali connessi con la complessità delle interrelazioni tra individui in una società animata da una moltitudine di soggetti nel cui ambito una serie di interessi, tra cui quello all'ambiente, che, pur rimanendo individuali e pur avendo la promozione dell'individuo come scopo, sono divenuti «diffusi», proprio a causa del grandissimo numero di elementi interagenti, ha evidenziato l'inidoneità degli schemi lineari della logica individualistica, ovvero, della mera storica dialettica «diritto pubblico/diritto privato», rispetto alle concrete esigenze regolative, concretizzando il disfararsi sia dell'idea del diritto soggettivo come potere della volontà concesso dall'ordinamento giuridico al singolo individuo, sia, a valle, della «funzione ordinante» della dicotomia diritto pubblico/privato, che si è rivelata incapace di dare adeguata collocazione a tali interessi «diffusi, o collettivi»: con conseguente necessità, secondo Gambaro, di «rimpiazzarle con altre più adeguate». Cfr. M. Barcellona, *Ordine pubblico e diritto privato*, in *Eur. dir. priv.*, 2020, 3, pp. 925 ss.; A. Zoppini, *Diritto privato vs diritto amministrativo (ovvero alla ricerca dei confini tra stato e mercato)*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2013, 3, pp. 515 ss.

contribuito sia a consolidare che ad aggiornare le connotazioni più avanzate e contemporanee della mediazione, arricchita di nuovi contenuti e finalità: questa nella sua espressione più progredita e configurata dall'esercizio di un servizio organizzato, pur fondandosi ancora sul modello codicistico<sup>7</sup>, appare infatti oggi aperta ad una pluralità duttile di tecniche e procedure negoziali, destinate a favorire il conseguimento di risultati economici in un mercato evoluto ed esposto agli effetti tipici delle libere dinamiche concorrenziali nel quale trovano spazio, come vedremo, emergenti bisogni di rilevanza ambientale e climatica<sup>8</sup>, oggetto di progressiva crescente tutela e specifica disciplina positiva riferibile a fonti nazionali ed europee.

In questo quadro caratterizzato dall'esigenza della «professionalità» posta dalla moderna configurazione del rapporto, dottrina e giurisprudenza hanno da tempo proposto una vera e propria rivisitazione della nozione di mediazione secondo la quale il mediatore non è più solo colui che si limita, ai sensi dell'art. 1754 c.c., a mettere in relazione le parti per la conclusione di un affare «che rimane estraneo al suo giudizio e alla sua valutazione»<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Di questo avviso, con riguardo alle innovazioni determinate dalla l. 39/1989, G. Cian, *Profili civilistici della nuova legge sulla mediazione (l. 3 febbraio 1989, n.39)*, cit., p. 50.

<sup>8</sup> Sul punto si veda N. Lipari, *Premesse per un diritto civile dell'ambiente*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2024, 2, pp. 224-225: «Nel mutato scenario ecologico-istituzionale il diritto, anche quello privato, è chiamato a confrontarsi con nuove occasioni di danno e di pericolo, prima impensabili o sconosciute, cui corrispondono esigenze di tutela meritevoli di protezione da parte dell'ordinamento. Si tratta, in altre parole, di registrare il progressivo acquisto di rilevanza giuridica da parte di eventi lesivi un tempo privi di significato, non solo perché non riscontrabili o verificabili, ma anche (e più spesso) perché concepiti come una mera fatalità, semplici retroscena di un paradigma concettuale, quello della crescita economica, e di un sistema, quello giuridico, ritenuti non idonei ad occuparsi di eventi o situazioni che travalicano la soglia temporale del presente. [...] Nel momento in cui si riconosce che le politiche economiche, sia pubbliche sia private, non possono essere esclusivamente affidate al mercato, il cui fine è soltanto l'efficienza paretiana, ma devono includere forme di controllo sociale e democratico dell'economia, «tali da rendere il mercato sostenibile», fino al punto di affermare che l'ecologia e l'economia «non sono altro che sottosistemi della questione della giustizia sociale, cioè della questione democratica», è ovvio che va integralmente ripensata la teoria del contratto, che non può più essere inteso come semplice autoregolamento di privati interessi, privo di ricadute sulla collettività. Il contratto cioè non è più configurabile come strumento per regolare esclusivamente interessi patrimoniali ed egoistici delle parti: l'interesse ambientale diventa un limite interno allo sviluppo economico e quindi all'attività di impresa e all'autonomia negoziale». L'illustre Autore sviluppa magistralmente l'impostazione di M. Pennasilico (a cura di), *Manuale di diritto civile dell'ambiente*, Napoli, 2014 e Id. (a cura di), *Contratto e ambiente. L'analisi «ecologica» del diritto contrattuale*, Napoli, 2016. Sul punto cfr. R. Lombardi, *Energie rinnovabili e diritto privato. Strumenti negoziali e tutela dell'ambiente verso la nuova transizione energetica*, Napoli, 2023.

<sup>9</sup> C.M. Bianca, *Brevi notazioni sulla mediazione tra codice e legge speciale*, in *Riv. dir. civ.*, 1993, 2, p. 400.

comunicando loro le circostanze a lui note ritenute rilevanti, ma deve assisterle professionalmente: con competenza e svolgendo ogni attività complementare e/o necessaria alla conclusione di un affare valido e vantaggioso e comunicando tutte le circostanze e le informazioni conosciute o conoscibili in base alla diligenza professionale ex art. 1176, comma 2, c.c. E per questa via, soprattutto per opera della giurisprudenza, appunto, si è attuato un progressivo ampliamento del perimetro di operatività della norma contenuta nell'art. 1759, comma 1, c.c., che, attraverso una lettura coordinata con gli artt. 1175 e 1176 c.c. nonché alla luce della disciplina contenuta nella l. n. 39/1989 in relazione alla natura professionale dell'attività del mediatore, esprime secondo l'anzidetta moderna riconfigurazione della *figura iuris* l'ambito delle circostanze rilevanti in funzione della specifica incidenza che le stesse possono avere, in base ad una valutazione del caso concreto, sulla conclusione dell'affare e che costituisce, a sua volta, il parametro entro il quale si determina la stessa validità del contratto e il risarcimento del danno eventualmente subito dal contraente.

## 2. La conformazione giurisprudenziale della responsabilità del mediatore

Come è stato scritto, «è la giurisprudenza che costituisce il contenuto effettivo del c.d. diritto vivente, il quale rappresenta in molti casi il solo diritto di cui disponiamo ad esempio quando i giudici creano diritto colmando lacune o il vero diritto di cui disponiamo, quando i giudici creano diritto interpretando clausole generali, o qualunque altro tipo di norma»<sup>10</sup>. Nel caso della mediazione, potremmo aggiungere, anche adattando l'interpretazione

<sup>10</sup> M. Taruffo, *Precedente e giurisprudenza*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2007, 3, pp. 711 ss. In proposito, nel vasto panorama dottrinale, si richiama l'autorevole contributo di L. Mengoni, voce *Diritto vivente*, in *Dig. disc. priv., sez. civ.*, VI, Torino, 1990, pp. 445 ss., id., *Il diritto vivente come categorie ermeneutica*, in *Ermeneutica e dogmatica giuridica*, Milano, 1996, p. 150, nonché l'ampia analisi di A. Pugiotto, *Sindacato di costituzionalità e diritto vivente: genesi, uso, implicazioni*, Milano, 1994, e di L. Passanante, *Il precedente impossibile, Contributo allo studio del diritto giurisprudenziale nel processo civile*, Torino, 2018. Sul valore delle «massime», sulla relativa utilizzabilità e attendibilità, in generale, i saggi raccolti nel volume *La giurisprudenza per massime e il valore del precedente*, Padova, 1986, e in particolare cfr. R. Sacco, *La massima mentitoria*, ivi, pp. 51 ss. Sulla contrapposizione tra «diritto vigente» (di fonte legale) e diritto «vivente» (di fonte giurisprudenziale), v. G. D'Amico, *Sul «diritto vivente» (Introduzione alla sessione di un Convegno)*, in *Contratti*, 2024, 3, pp. 237 ss., spec. 239. Sull'utilizzo di materiale giurisprudenziale proveniente da altro ordinamento («precedente giudiziario «alieno»»), v. C. Sarra, *Dialoghi con sé stesso. Sul c.d. «uso dialettico» del precedente giudiziario*, in *Principio di proporzionalità e dialogo tra Corti. Saggi per un Simposio*, Padova, 2012, pp. 251 ss.

di una norma – l’art. 1759 c.c. – nella sua applicazione concreta rispetto alla fattispecie dalla stessa presupposta siccome variata nella prassi e dal necessario coordinamento con la legislazione speciale successiva. Nel contesto della mediazione, infatti, attraverso una serie di precedenti accomunati dalla medesima *ratio decidendi* ancorché relativi a fatti spesso differenti, la giurisprudenza è pervenuta ad esprimere una «regola generale» che ha attribuito all’ampia portata della disposizione di cui all’art. 1759 c.c. un contenuto di significato che si conforma alla modernità della figura professionale prevista dall’art. 1754 c.c. ed alla successiva legislazione speciale, ma che al contempo ha contribuito a determinarne la moderna fisionomia. Una «regola generale» nella quale sono state via via sussunte, dalla giurisprudenza successiva nuove sopravvenute fattispecie determinate tanto dalla prassi negli affari, quanto da nuove regole o disposizioni normative, anche di fonte sovranazionale.

Costituisce così *ius receptum* il principio secondo cui, l’art. 1759 c.c., comma 1, – che impone al mediatore l’obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note circa la valutazione e sicurezza dell’affare che possano influire sulla sua conclusione – deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 e 1176 c.c., nonché con la disciplina dettata dalla L. n. 39 del 1989, che ha posto in risalto la natura professionale dell’attività del mediatore subordinandone l’esercizio all’iscrizione in un apposito ruolo, che richiede determinati requisiti di cultura e competenza, condizionando all’iscrizione stessa la spettanza del compenso<sup>11</sup>. E che, conseguentemente, il mediatore, pur non essendo obbligato, in difetto di un incarico particolare in proposito, a svolgere nell’adempimento della sua prestazione (che si dipana in ambito contrattuale), specifiche indagini di natura tecnico-giuridica al fine di individuare circostanze rilevanti ai fini della conclusione dell’affare a lui non note, è pur tuttavia tenuto ad un obbligo di corretta informazione secondo il criterio della media diligenza professionale, il quale comprende, in positivo, l’obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che si richiede al mediatore, nonché, in negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze delle quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero

<sup>11</sup> In questi termini, espressamente, da ultimo Cass. Civ., sez. II, 2 maggio 2023, n. 11371, per la quale «Dalla lettura combinata dell’art. 1759, comma 1, c.c. con gli artt. 1175 e 1176 c.c., nonché con la disciplina dettata dalla L. n. 39 del 1989 si desume, invero, la natura professionale dell’attività del mediatore, il quale (pur non essendo tenuto, se non in forza di uno specifico impegno contrattuale, a svolgere apposite indagini di natura tecnico – giuridica) riveste comunque un ruolo che gli permette di «svolgere ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell’affare» (L. n. 39 del 1989, art. 3, comma 1; si vedano già Cass. Civ., sez. III, n. 6389 del 2001; Sez. 3, n. 5107 del 1999)». Analogamente Cass. Civ., sez. un., 2 agosto 2017, n.19161.

in tal caso di astenersi dal darle. Con l'ulteriore conseguenza che, qualora il mediatore dia informazioni su circostanze di cui non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, le quali si rivelino poi inesatte e non veritiere, ovvero ometta di comunicare circostanze da lui non conosciute ma conoscibili con l'ordinaria diligenza professionale, è legittimamente configurabile una sua responsabilità per i danni sofferti, per l'effetto, dal cliente<sup>12</sup>.

Nel perimetro di tale «regola» comunque riferibile alla disciplina codicistica – come si è anticipato, integrata e non sostituita dalla legislazione speciale – la giurisprudenza, con specifico riferimento agli «affari immobiliari», tradizionalmente include una serie di adempimenti di diversa natura e portata che, come pure si è visto, si declinano sul piano delle indagini di natura tecnico-giuridica, prima, e su quello della relativa corretta informazione, poi (sia in senso positivo, che negativo): dall'accertamento della libertà del bene da pesi mediante visure catastali ed ipotecarie, all'esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie; dall'eventuale contitolarità del diritto di proprietà in capo a più persone, all'insolvenza di una delle parti; dalla conseguibilità del certificato di agibilità dell'immobile, all'esistenza di elementi atti a indurre le parti a modificare il contenuto del contratto, a eventuali prelazioni e opzioni, al rilascio di autorizzazioni amministrative, alla provenienza di beni da donazioni suscettibili di riduzione, alla solidità delle condizioni economiche dei contraenti, alle iscrizioni o trascrizioni sull'immobile e alla titolarità del bene in capo al venditore. Da ultimo, come si evidenzierà nel prosieguo, in relazione alle informazioni concernenti il rendimento energetico degli immobili oggetto di intermediazione (c.d. *classe energetica*), su cui pure è recentemente intervenuta la Suprema Corte<sup>13</sup> con un precedente destinato prevedibilmente a consolidarsi nell'orientamento interpretativo anche alla luce delle regole e dei principi posti dalla recente Direttiva (UE) 2024/1275<sup>14</sup> sulla prestazione energetica nell'edilizia la quale, nell'ambito del pacchetto di riforme *Fit for 55* %<sup>15</sup>, mira a ridurre progressivamente le emissioni di CO<sub>2</sub> del parco im-

<sup>12</sup> In tal senso, tra le pronunce più recenti si segnalano: Cass. Civ., sez. III, 11 giugno 2024, n. 16184; Cass. Civ., sez. II, 9 gennaio 2024, n. 672; Cass. Civ., sez. III, 11 dicembre 2023, n. 34503; Cass. Civ., sez. II, 16 giugno 2023, n. 17385; Cass. Civ., sez. II, 16 maggio 2022, n.15577; Cass. Civ., sez. II, 2 maggio 2023, n.11371; Cass. Civ., sez. II, 30 settembre 2022, n. 28441; Cass. Civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24534; Cass. Civ., sez. II, 16 maggio 2022, n. 15577; Cass. Civ., Sez. II, 29 settembre 2020, n. 20512; Cass. Civ., sez. II, 16 gennaio 2020, n. 784; Cass. Civ., sez. II, 12 novembre 2019, n. 29229; Cass. Civ., sez. II, 28 ottobre 2019, n. 27482; Cass. Civ., sez. II, 16 gennaio 2019, n. 965.

<sup>13</sup> Cass. Civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24534; e già, tra i giudici di merito, Tribunale Torino, sez. II, 8 maggio 2024, n. 2751.

<sup>14</sup> In argomento, vedi *infra* § 4.

<sup>15</sup> Si tratta del pacchetto di riforme oggetto della Comunicazione presentata il 14 luglio 2021 dalla Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni, ««Pronti per il 55 %»: realizzare l'obiettivo

mobiliare europeo e raggiungere l'obiettivo della totale decarbonizzazione entro il 2050 attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e il miglioramento dell'efficienza energetica. Ciò, per quanto qui rileva, anche attribuendo fondamentale importanza a regole tecniche e giuridiche di certificazione, pubblicità e trasparenza cui sono tenuti, oltre ai contraenti, gli intermediari, nei cui confronti possono profilarsi al riguardo, proprio sulla base del sopradescritto criterio interpretativo di matrice giurisprudenziale, specifici doveri di verifica, accertamento e comunicazione.

climatico dell'UE per il 2030 lungo il cammino verso la neutralità climatica», COM(2021) 550 *final*, contenente misure volte a realizzare l'obiettivo della neutralità climatica dell'Unione. Il programma si compone di un articolato pacchetto di proposte settoriali volte ad allineare la normativa vigente in materia di clima ed energia al nuovo obiettivo di riduzione, entro il 2030, delle emissioni nette di gas a effetto serra (emissioni previa deduzione degli assorbimenti) di almeno il 55 % rispetto ai livelli del 1990, nella prospettiva della neutralità climatica entro il 2050. L'obiettivo del 55%, reso vincolante dalla normativa europea per il clima, rappresenta il contributo determinato a livello nazionale (*national determined contribution* – NDC) dell'UE e dei suoi Stati membri trasmesso alla Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici (UNFCCC) nel quadro del rispetto degli obiettivi dell'Accordo di Parigi (Convenzione quadro delle Nazioni Unite sui cambiamenti climatici, Report della Conferenza delle Parti tenuta a Parigi dal 30 novembre al 13 dicembre 2015, decisione n. 1/CP.21, «Adozione degli Accordi di Parigi»: <https://unfccc.int/sites/default/files/resource/docs/2015/cop21/eng/10a01.pdf>). Le proposte facenti parte del pacchetto, strettamente interconnesse e complementari, intervengono, ancorché con logiche e strumenti differenti, in una serie di settori: clima, energia e combustibili, trasporti, edilizia, uso del suolo e silvicoltura. Sul tema si vedano G. Cavalieri, B. Celati, S. Franca, M. Gandiglio, A.R. Germani, A. Giorgi e G. Scarano, *Il «Fit for 55» «unpacked»: un'analisi multidisciplinare degli strumenti e degli obiettivi delle proposte settoriali per la decarbonizzazione dell'economia europea*, in *Riv. reg. mercati*, 2022, 2, pp. 409 ss.; E. Chiti, *Verso una sostenibilità plurale? La forza trasformatrice del «Green Deal» e la direzione del cambiamento giuridico*, in *Riv. quadrim. dir. amb.*, 2021, 3, pp. 130 ss.; M. T. Monteduro, *Cambiamenti climatici e politiche fiscali: impatti sociali ed effetti economici del pacchetto europeo «Fit for 55»*, in *Riv. dir. fin.*, 2021, 4, pp. 447 ss. Il pacchetto «Fit for 55» ha un peso specifico importante all'interno del *Green Deal* europeo (Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni, *Il Green Deal europeo*, COM(2019) 640 *final*, 11 dicembre 2019), con il quale la Commissione europea ridisegna, su nuove e più ambiziose basi, l'impegno dell'Unione nel contrasto ai cambiamenti climatici e nella protezione dell'ambiente. Sul *Green Deal* europeo si vedano D. Bevilacqua, *Dallo sviluppo sostenibile al green New Deal nella governance sovranazionale e multilivello*, in *Il governo dello sviluppo sostenibile*, a cura di B.G. Mattarella, Torino, 2003, pp. 43-64; Id., *Il Green Deal, l'economia circolare e lo Stato conformatore*, in *Riv. giur. amb.*, 3 gennaio 2023; Id., *Il Green New Deal*, Milano, 2024, *passim*; Id., *La normativa europea sul clima e il Green New Deal. Una regolazione strategica di indirizzo*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2022, pp. 297 ss.; E. Chiti, *Managing the ecological transition of the EU: The European green deal as a regulatory process*, in *Common Market Law Review*, 2022, 1, pp. 19-48; P. Cucumile, *Il «Green Deal» europeo*, in *ambientediritto.it*, 2021, 1, pp. 391 ss.; A. Lalli, *Implicazioni istituzionali ed economiche delle regolazioni e dei programmi del green deal europeo*, in *ambientediritto.it*, 2024, 2, pp. 103 ss.; A. Padoa-Schioppa, A. Iozzo, *Globalizzazione e Unione europea, sfide e strategie. Profili istituzionali del Green Deal*, in *Policy paper Centro studi sul federalismo*, 2020, p. 42.

### 3. (segue) I mobili confini degli obblighi previsti dall'art. 1759 c.c.

Alla luce delle premesse svolte può quindi ritenersi che nel vigente sistema, delineato soprattutto dall'interpretazione giurisprudenziale del disposto dell'art. 1759 c.c., il mediatore sia tenuto al rispetto del generale principio di correttezza nello svolgimento delle trattative specificamente dirette alla conclusione dell'affare. E che la violazione di tale obbligo dia luogo a responsabilità del mediatore relativamente alla comunicazione di tutte le circostanze da lui conosciute o conoscibili, inesatte, false o non verificate, che attengono alla valutazione economica dell'affare promosso per effetto dell'intermediazione: circostanze da cui possa dipendere un danno poi effettivamente subito dal contraente, anche a prescindere dalla conclusione dell'affare.

Tali informazioni, tuttavia, non riguardano necessariamente e in via esclusiva le ipotesi che, tradizionalmente, vengono enucleate dall'orientamento (*rectius*, nella casistica) giurisprudenziale avente ad oggetto l'art. 1759 c.c., ma in generale tutti quei fatti e quelle circostanze che avrebbero potuto far concludere il contratto a condizioni diverse, come avviene, ad esempio, nel caso in cui sussista un vizio che determini il deprezzamento del bene oggetto di scambio. Secondo la giurisprudenza, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi, in generale, al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del *deficit* informativo subito, a prescindere dalle concrete circostanze in cui si estrinseca l'inadempimento<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Secondo la giurisprudenza, la rigorosa valutazione dei requisiti di idoneità professionale e morale che presiedono all'esercizio dell'attività di mediazione e che costituiscono il parametro di valutazione del suo operato nel caso concreto, trova applicazione anche in caso di positiva conclusione dell'affare, dovendosi anche in tal caso valutare l'affidamento ingenerato nella parte interessata dalla conoscenza professionale che caratterizza la figura del mediatore. Si veda, in tal senso, Cass. Civ., sez. II, 2 maggio 2023, n. 11371, per la quale «Allorché l'affare sia comunque concluso, la responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace (indipendentemente dalla eventuale responsabilità concorrente della controparte contrattuale: Cass. Sez. 2, n. 1102 del 1996) può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del deficit informativo subito, o anche all'importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente. In tale evenienza (affare concluso), il riscontro dell'adempimento del dovere di informazione esigibile nei confronti del mediatore va compiuto con esclusivo riferimento al momento stesso del perfezionamento dell'accordo, che è poi lo stesso in cui, ai sensi dell'art. 1755 c.c., sorge il diritto alla provvigione, ossia quando fra le parti messe in contatto dal mediatore si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna ad agire per l'esecuzione del contratto stesso, nelle forme di cui all'art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato». Nello stesso senso, Cass. Civ., sez. II, 9 gennaio 2024, n.672.

L'ordinamento codicistico relativo alla responsabilità nella mediazione si configura pertanto come «sistema agile»: cioè come un sistema disposto ad apprendere, che si arricchisce di elementi di novità facilmente adeguabili alle più moderne esigenze poste, sia sul piano giuridico che su quello economico, dalla valutazione in concreto della posizione contrattuale del soggetto richiedente la promozione di affari e si adegua in relazione alle variabili esigenze di protezione e tutela dello stesso. Un sistema elastico, in altri termini, che determina, caso per caso, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo lo sforzo debitorio richiesto alla figura professionale in esame, conformandosi ad ogni nuova esigenza di sistemazione determinata dalla legge o da sopravvenute esigenze della prassi.

In questo contesto interpretativo, si colloca il sovraccennato recente orientamento giurisprudenziale relativo agli obblighi del mediatore inerenti alla «Certificazione energetica degli edifici»<sup>17</sup>. Un orientamento che, come vedremo, si pone nel quadro della comprensione di nuove sensibilità ambientali, in una prospettiva evolutiva dei parametri giuridici in materia, che trovano centralità nella disciplina di derivazione europea, ma che hanno nel vigente assetto ordinamentale anche specifico riferimento costituzionale per effetto della legge di riforma 11 febbraio 2022, n. 1. Si determinano, infatti, nell'ambito delle recenti linee di politica legislativa, sia a livello internazionale che, soprattutto, europeo e nazionale, in nome di quella che anche sul piano organizzativo, si riconosce nella formula della «transizione ecologica»<sup>18</sup>, nuove forme di tutela ascrivibili al «diritto dell'ambiente», destinate ad incidere oltre che sulle «situazioni giuridiche soggettive», sul «diritto dei contratti» e sui «diritti proprietari»<sup>19</sup>: in particolare, per quanto qui

<sup>17</sup> Oggi, per effetto del D.L. 63/2013, convertito con la Legge n. 90 del 3 agosto 2013, che ha recepito la Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, «attestato di prestazione energetica».

<sup>18</sup> S. Grassi, *La tutela dell'ambiente nelle fonti internazionali, europee ed interne*, in [www.federalismi.it](http://www.federalismi.it), 2023, 13, p. 7. Sul tema cfr., A. Moliterni, *Transizione ecologica, ordine economico e sistema amministrativo*, in *Riv. dir. comp.*, 2022, 2, pp. 395 ss.; B. Pozzo, *Le politiche comunitarie in campo energetico*, in *Riv. giur. ambiente*, 6, 2009, pp. 841 ss. Sulla necessità di ripensare al «problema dello spazio» (*rectius*, dell'efficacia della legge nello spazio) in relazione ai «fenomeni globali», cfr. N. Irti, *Norma e luoghi. Problemi di geo-diritto*, Roma-Bari, 2001: Id., *Le categorie giuridiche della globalizzazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, 5, pp. 625 ss.

<sup>19</sup> La letteratura sull'argomento è vastissima. Si rinvia, anche per ulteriori riferimenti bibliografici, a M. Pennasilico, *Il «diritto civile dell'ambiente»: premesse di metodo*, in Id. (a cura di), *Manuale di diritto civile dell'ambiente*, cit., pp. 11 ss.; Id., *Sostenibilità ambientale e riconcettualizzazione delle categorie civilistiche*, ivi, pp. 34 ss.; Id., *Le categorie del diritto civile tra metodo e storia (A proposito del libro di Nicola Lipari)*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 5, pp. 1246 ss.; Id., «Proprietà ambientale» e «contratto ecologico». *Un altro modo di soddisfare i bisogni*, in *Rass. dir. civ.*, 2018, pp. 1261 ss.; M. R. Maugeri, *Il diritto civile dell'ambiente. Spigolando da un recente manuale*, in M. Pennasilico (a cura di), *Contratto e ambiente*, cit., pp. 159 ss.; E. Mar-

interessa, dei contratti relativi agli «edifici» la cui «funzione ambientale» nel contesto contemporaneo si accompagna alla funzione sociale in una prospettiva evolutiva modellata soprattutto nella disciplina di derivazione europea<sup>20</sup>.

Si delinea così, mediante l'opera di progressiva elaborazione giurisprudenziale, un modello di responsabilità del mediatore che si conforma alle esigenze di un contesto giuridico e socio-economico in costante evoluzione<sup>21</sup>, rivelandosi idoneo a recepirne le istanze emergenti, tra le quali quelle connesse al «diritto dell'ambiente». Un tale approccio, basato sull'equilibrata integrazione tra la disciplina codicistica e le previsioni della legislazione speciale, non solo rafforza il ruolo del mediatore quale garante della sicurezza dell'affare, della trasparenza e dell'equilibrio negoziale, ma, come vedremo, concorre altresì a plasmare un paradigma di responsabilità predisposto a rispondere anche alle nuove frontiere della sostenibilità e della tutela dell'ambiente.

#### **4. La prestazione energetica degli edifici nel sistema multivello delle fonti. La Direttiva 2024/1275/UE e le iniziative «Case Green»**

La «prestazione energetica degli edifici» si colloca in un quadro normativo che riflette la complessità delle fonti giuridiche<sup>22</sup> e delle dinamiche regolative volte a garantire l'efficienza energetica e la decarbonizzazione del patrimonio edilizio. Questa, d'altro canto, rappresenta un segmento essenziale nell'ambito delle vaste politiche di sostenibilità ambientale, finalizzate nel sistema

segna, *La funzione ambientale della proprietà*, in *Giust. civ.*, 2024, 3, pp. 605 ss.; S. Pagliantini, *Sul c.d. contratto ecologico*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 2, pp. 337 ss.; B. Saavedra Servida, *Sviluppo sostenibile e autonomia d'impresa. L'interesse ambientale come limite all'autonomia privata?*, in questa *Rivista*, 2023, pp. 143 ss.; G. Vettori, *Contratto e rimedi. Verso una società sostenibile*, 4<sup>a</sup> ed., Milano, 2021, pp. 60 ss.; Id., *Verso una società sostenibile*, in *Persona e mercato*, 2021, pp. 463 ss.

<sup>20</sup> In argomento, vedi *infra* par. 6.

<sup>21</sup> Cass. Civ., sez. un., 2 agosto 2017, n.19161, evidenzia la peculiare importanza assunta dalla mediazione «nello sviluppo dei traffici» e l'esigenza, sempre più avvertita, «di tutelare il generale interesse ad un ordinato e corretto sviluppo di un'attività che spesso costituisce l'unico tramite per la conclusione degli affari».

<sup>22</sup> Per una ricostruzione della mutata dimensione delle diversificate situazioni di interessi oggetto di regolazione giuridica e della pluralizzazione del sistema delle fonti, anche nel campo della scienza giuridica privatistica, si rimanda all'opera di P. Perlingieri, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-europeo delle fonti*, Napoli, 2020. Sul tema, cfr. V. Scalisi, *Complessità e sistema delle fonti di diritto privato*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2, 2009, pp. 147 ss., e P. Grossi, *Prima lezione di diritto*, Roma-Bari, 2003, p. 75, che discorre del moltiplicarsi delle fonti la cui reciproca interconnessione produce un'«immensa rete di dettami».

unionale alla razionalizzazione dei consumi e alla riduzione dell'impatto delle attività antropiche sull'ambiente attraverso l'introduzione di tecniche di indirizzo e di controllo<sup>23</sup>. La disciplina relativa alla «prestazione energetica degli edifici» costituisce, infatti, tra le fonti del sistema multivello europeo che disciplinano la materia, un elemento essenziale per il conseguimento degli obiettivi del *Green Deal* e, nel contesto delle relative iniziative strategiche finalizzate alla crescita dell'UE sulla strada della transizione verde, per la promozione di edifici a energia quasi zero (nZEB)<sup>24</sup>.

In tale traiettoria si pongono i principi sanciti dalla recente Direttiva 2024/1275/UE sulle «Case Green» – EPBD, *Energy Performance of Buildings Directive*<sup>25</sup> – con cui il legislatore europeo mira a promuovere «il miglioramento della prestazione energetica [...] e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra [...] per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050»<sup>26</sup> e contribuire così a realizzare l'iniziativa del *nuovo Bauhaus europeo*

<sup>23</sup> Come risulta dai Considerando che precedono il provvedimento normativo contenuto nella Direttiva 2024/1275/UE, «quasi il 75 % del parco è inefficiente in base alle norme edilizie vigenti e dall'85 al 95 % degli edifici esistenti oggi sarà ancora in piedi nel 2050» (Cons. n. 24); «Gli edifici sono responsabili del 40 % del consumo finale di energia nell'Unione e del 36 % delle emissioni di gas a effetto serra associate all'energia, mentre il 75 % degli edifici dell'Unione è tuttora inefficiente sul piano energetico. Il gas naturale è usato principalmente per il riscaldamento degli edifici e rappresenta circa il 39 % del consumo energetico dovuto al riscaldamento degli ambienti nel settore residenziale. Seguono il petrolio, con l'11 %, e il carbone, con circa il 3 %» (Cons. n. 6); «Agli edifici sono imputabili circa metà delle emissioni del particolato fine (PM2,5) dell'Unione, che sono all'origine di malattie e morti premature. Il miglioramento della prestazione energetica nell'edilizia è in grado e dovrebbe ridurre contestualmente le emissioni di inquinanti in conformità della direttiva (UE) 2016/2284 del Parlamento europeo e del Consiglio» (Cons. n. 10).

<sup>24</sup> V. Considerando n. 3, Direttiva 2024/1275/UE: «Come annunciato nel Green Deal europeo, il 14 ottobre 2020 la Commissione ha presentato la strategia per l'ondata di ristrutturazioni nella sua comunicazione del 14 ottobre dal titolo «Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: invertire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita». La strategia per l'ondata di ristrutturazioni contiene un piano d'azione con misure normative, finanziarie e di sostegno concrete per i prossimi anni e persegue l'obiettivo di raddoppiare, quanto meno, il tasso annuo di ristrutturazioni energetiche degli edifici entro il 2030 e di promuovere le ristrutturazioni profonde, il che comporterà la ristrutturazione di 35 milioni di unità immobiliari entro il 2030 e la creazione di posti di lavoro nel settore edile. La revisione della direttiva 2010/31/UE è uno dei passi necessari per realizzare l'ondata di ristrutturazioni». Cfr. E. Bruti Liberati, *Transizione energetica e politiche pubbliche*, in *Gior. dir. amm.*, 2024, 6, pp. 745 ss.

<sup>25</sup> Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale UE dell'8 maggio 2024 serie L, la Direttiva UE 2024/1275 (Direttiva Green) del Parlamento europeo e del Consiglio del 24 aprile 2024, è entrata in vigore il 28 maggio 2024. Sui termini di recepimento v. art. 35. Il testo integrale in lingua italiana è qui disponibile: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=OJ:L\\_202401275](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275).

<sup>26</sup> Art. 1, Direttiva 2024/1275/UE.

presentata nella comunicazione della Commissione del 15 settembre 2021 dal titolo «Nuovo Bauhaus europeo – Bello, sostenibile, insieme» (COM(2021) 573), nonché la missione europea sulle città intelligenti e a impatto climatico zero, favorendo una società più inclusiva che promuova il benessere di tutti, in linea con il *Bauhaus* storico<sup>27</sup>, che ha sostenuto l'inclusione sociale e il benessere dei cittadini. Si mira da parte del legislatore sovranazionale a coniugare la necessità della riqualificazione energetica del parco immobiliare dell'Unione – «un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa» – con una visione architettonica e urbanistica che promuova la bellezza, la funzionalità e il benessere collettivo. Il *Nuovo Bauhaus* previsto dalla Direttiva 2024/1275/UE si configura dunque come un catalizzatore di cambiamenti culturali, normativi ed economici, che si prefigge di ridefinire il rapporto tra individuo, ambiente e spazi costruiti, enfatizzando l'importanza di correlare gli aspetti tecnici della sostenibilità con valori estetici e sociali e offrendo una prospettiva integrata per affrontare, anche attraverso la ridefinizione del «parco immobiliare», le sfide climatiche<sup>28</sup>.

La Direttiva 2024/1275/UE, com'è noto, si inserisce nel solco di un percorso normativo in materia già consolidato a livello euro-unitario, costituendo una «rifusione» delle normative precedenti relative alla certificazione energetica degli edifici e al miglioramento dell'efficienza energetica degli stessi nel contesto europeo. Si tratta di un processo di riassetto reso necessario dalla previsione di specifiche «nuove modifiche», oltre che «a fini di chiarezza» per armonizzare e consolidare gli interventi normativi che nel tempo hanno interessato la Direttiva 2010/31/UE, che aveva rafforzato<sup>29</sup> le disposizioni contenute nella Direttiva 2002/91/CE, con la quale, per la prima volta, era stata introdotta l'obbligatorietà della certificazione energetica degli edifici ed erano stati individuati i criteri generali per il calcolo delle

<sup>27</sup> La *Staatliches Bauhaus* è stata una scuola di arte e *design* che operò in Germania dal 1919 al 1933, nel contesto storico-culturale della Repubblica di Weimar. Ebbe sede a Weimar dal 1919 al 1925, a Dessau dal 1925 al 1932 e a Berlino dal 1932 al 1933, quando chiuse perché invisa al nazionalsocialismo. Ideata da Walter Gropius, costituì scuola e laboratorio sperimentale per artisti, designer e architetti, che si proponeva di progettare edifici e utensili semplici e funzionali per dare alla gente comune la possibilità di vivere nel bello. Sotto la guida H. Meyer, nel 1928, si diede maggiore spazio all'architettura nei suoi aspetti sociali e a discipline ausiliarie quali la scienza dell'organizzazione industriale o la psicologia. In argomento, *ex multis*, v. G.C. Argan, *Walter Gropius e la Bauhaus*, Milano, 2024; M. Droste, *Bauhaus*, Cologne, 2021; T. Maldonado, *Bauhaus*, Milano, 2019.

<sup>28</sup> In argomento, C. Iaione, *Participatory governance in EU cities and its potential implementation in the cultural sector: the urban science and innovation partnerships as an enabling tool*, in *Riv. giur. edil.*, 2023, 1, p. 37 ss., spec. p. 83.

<sup>29</sup> Stabilendo traguardi più ambiziosi e promuovendo il concetto di edifici a energia quasi zero (nZEB) come *standard* normativo per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni rilevanti.

prestazioni energetiche e posti obblighi di monitoraggio da parte degli Stati membri<sup>30</sup>.

La rifusione operata dalla Direttiva 2024/1275/UE si configura quindi come un'evoluzione normativa di ampio respiro, che mira, come si è anticipato, non solo a consolidare il quadro regolativo esistente, ma anche a proiettare il sistema edilizio europeo verso una transizione energetica equa e sostenibile<sup>31</sup>, in linea con gli obiettivi del *Green Deal* e dell'*Agenda 2030* delle Nazioni Unite<sup>32</sup> e per il raggiungimento della neutralità climatica da parte di tutti gli Stati membri entro il 2050.

La stessa non si limita a integrare i contenuti delle normative precedenti, ma introduce altresì innovazioni significative, sia sul piano tecnico che su quello politico-economico: dall'introduzione di *standard* minimi di prestazione energetica ed obiettivi vincolanti per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti (residenziali e non residenziali), alla previsione di un sistema di *passaporti di ristrutturazione* basati su un quadro comune; dall'inserimento di meccanismi finanziari e di sostegno economico coordinati per i proprietari e per gli inquilini per sostenere gli investimenti nel settore edilizio, all'introduzione di sistemi di «monitoraggio» e «trasparenza ener-

<sup>30</sup> Sul punto, G. Perlingieri, *Alla ricerca del «giusto rimedio» in tema di certificazione energetica. A margine di un libro di Kark Salomo Zachariae*, in *Rass. dir. civ.*, 2011, pp. 661 ss.; G. Bonni, *Condominio negli edifici e risparmio energetico*; Id., *Attestato di prestazione energetica e tutela negoziale*, entrambi in M. Pennasilico (a cura di), *Manuale di diritto civile dell'ambiente*, Napoli, 2014.

<sup>31</sup> Paradigmatico in tal senso il tenore del Considerando n. 63: «Gli edifici inefficienti sono spesso legati alla povertà energetica e a problemi sociali. Le famiglie vulnerabili sono particolarmente esposte all'aumento dei prezzi dell'energia, in quanto spendono una quota maggiore del loro bilancio in prodotti energetici. Riducendo gli importi eccessivi delle bollette energetiche la ristrutturazione edilizia può sollevare le persone dalla povertà energetica e può anche prevenirla. Nondimeno, la ristrutturazione degli edifici non è gratuita ed è essenziale garantire che l'impatto sociale dei costi di ristrutturazione sia tenuto sotto controllo, con particolare riguardo alle famiglie vulnerabili. La strategia per l'ondata di ristrutturazioni non dovrebbe lasciar indietro nessuno e dovrebbe essere colta come un'opportunità per migliorare le condizioni di vita delle famiglie vulnerabili e assicurare una transizione equa verso la neutralità climatica. Gli incentivi finanziari e altre misure politiche dovrebbero quindi essere destinati in via prioritaria alle famiglie vulnerabili, alle persone in condizioni di povertà energetica e alle persone che vivono in alloggi di edilizia popolare, e gli Stati membri dovrebbero adottare misure per prevenire gli sfratti dovuti alle ristrutturazioni, come limiti agli aumenti dei canoni di locazione. La raccomandazione del Consiglio del 16 giugno 2022 offre un quadro comune e una visione condivisa delle politiche globali e degli investimenti necessari per garantire l'equità della transizione».

<sup>32</sup> Risoluzione adottata dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite, n. A/RES/70/1 del 25 settembre 2015, dal titolo «Trasformare il nostro mondo: l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile», il cui testo integrale in lingua italiana è qui disponibile: <https://unric.org/it/wp-content/uploads/sites/3/2019/11/Agenda-2030-Onu-italia.pdf>.

getica», nonché di «controllo indipendenti»; dall'implementazione di strumenti digitali per la raccolta e la gestione dei dati relativi alla certificazione energetica (anche attraverso la creazione di una «banca dati nazionale»), alla previsione di specifici obblighi informativi a carico degli Stati membri, cui è espressamente affidato il compito di preparare e realizzare campagne di informazione e sensibilizzazione nei confronti di proprietari e locatari di edifici o unità immobiliari e di tutti gli operatori di mercato pertinenti, come autorità locali e regionali e comunità dell'energia, sui diversi metodi e sulle diverse prassi che contribuiscono a migliorare la prestazione energetica<sup>33</sup>.

Attraverso queste misure, ed altre di portata generale aventi ad oggetto la ridefinizione delle modalità di utilizzo e gestione del patrimonio edilizio, il legislatore euro-unitario attribuisce evidentemente alla prestazione energetica degli edifici un ruolo centrale nel processo di transizione ecologica. La Direttiva 2024/1275/UE, nel solco di un processo normativo già avviato, si configura non solo come strumento di regolazione tecnica, ma quale dispositivo propulsivo di una visione sistemica e multilivello. Essa traduce in prescrizioni vincolanti l'ambizione di coniugare efficienza energetica, equità sociale e sostenibilità economica, promuovendo un equilibrio dinamico tra innovazione tecnologica e valori di coesione sociale, nella prospettiva di un'Unione Europea più resiliente e coesa dinanzi alle sfide del mutamento climatico<sup>34</sup>.

#### 4.1. La certificazione energetica degli edifici nel quadro normativo italiano

In Italia, il recepimento delle direttive unionali sulla prestazione energetica degli edifici si è concretizzato attraverso un *corpus* normativo articolato, inserito in un sistema giuridico caratterizzato dall'interazione tra fonti di rango primario e secondario.

Tra i principali interventi normativi si annovera il decreto legislativo 192/2005: emanato in attuazione della Direttiva 2002/91/CE, tale provvedimento ha subito nel tempo una serie di aggiornamenti<sup>35</sup> determinati dal ne-

<sup>33</sup> Art. 1, Direttiva 2024/1275/UE.

<sup>34</sup> Per una puntuale ricostruzione delle politiche europee relative alle transizioni, concorrenziali e climatiche, economiche e tecniche, si rimanda a E. Bruti Liberati, *Transizione energetica e politiche pubbliche*, cit., 6, 2024, p. 745 ss. In argomento cfr. M. Pennasilico, *Ambiente e iniziativa economica: quale «bilanciamento»?*, in *Nuove Leggi Civ. Comm.*, 1, 2024, p. 48 ss. e B. Pozzo, *Le politiche comunitarie in campo energetico*, cit., p. 841 ss.

<sup>35</sup> Il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 è stato modificato da prima dal decreto legislativo 63/2013, che ha recepito la Direttiva 2010/31/UE, introducendo il concetto di edifici

cessario adeguamento all'evoluzione in materia della disciplina comunitaria e caratterizzati dalla progressiva affermazione di criteri, condizioni e modalità finalizzati a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica. Con ciò contribuendo a conseguire gli obiettivi di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dai trattati internazionali (a partire dal protocollo di Kyoto) e promuovere la competitività dei comparti più avanzati attraverso lo sviluppo tecnologico<sup>36</sup>.

L'articolazione del decreto legislativo 192/2005 rispecchia la pluralità degli obiettivi perseguiti, declinando, accanto a una serie variegata di obblighi e prescrizioni, specifici requisiti e metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche, sia in relazione agli edifici di nuova costruzione, sia rispetto agli interventi di ristrutturazione degli immobili esistenti. Ciò nel quadro di un sistema complesso in cui la normativa nazionale e quella regionale si integrano alla luce della *clausola di cedevolezza* prevista all'art. 17 dallo stesso decreto legislativo 192/2005, che consente alle Regioni la possibilità di introdurre norme più restrittive o specifiche flessibilità operative allo scopo di adattare determinate misure alle diverse peculiarità territoriali<sup>37</sup>.

Al decreto 152/2005 – come modificato dal D.L. 63/2013, convertito con la Legge n. 90 del 3 agosto 2013, che ha recepito la Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 – si deve l'introduzione dell'attestato di certificazione energetica (APE): documento che non solo certifica il rendimento energetico dell'edificio, ma fornisce raccomandazioni volte a migliorarne l'efficienza e a garantire una corretta informazione

a energia quasi zero (nZEB) quale *standard* normativo per le nuove costruzioni (a partire dal 2021), e successivamente dal decreto legislativo 48/2020 con cui è stata data attuazione alla direttiva 2018/844/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

<sup>36</sup> Ricostruisce l'evoluzione delle politiche normative internazionali, comunitarie e italiane, in relazione «all'ordinamento dell'energia» e «dello sviluppo sostenibile», F. Vetrò, *Sviluppo sostenibile, transizione energetica e neutralità climatica. Profili di governance: efficienza energetica ed energie rinnovabili nel «nuovo ordinamento» dell'energia*, in *Riv. it. dir. pubbl. com.*, 2022, 1, pp. 53 ss.

<sup>37</sup> I rapporti tra la normativa nazionale e la normativa regionale in materia di rendimento energetico degli edifici sono disciplinati dall'art. 17 del D.lgs. n. 192/2005 (norma che è stata da ultimo modificata dall'art. 14, D.lgs. 10 giugno 2020, n. 48). Per effetto della «clausola di cedevolezza» di cui a tale disposizione, la disciplina, prevista dal D.lgs. 192/2005, trova integrale applicazione solo in tutte quelle Regioni e/o Province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni normative, ovvero, in tutte quelle Regioni e Province autonome che pur avendo legiferato in materia, abbiano recepito esclusivamente le prescrizioni della precedente Dir. 2002/91/CE e non si siano ancora conformate alla Dir. 2010/31/UE, come modificata dalla Dir. 2018/844/UE.

nelle transazioni immobiliari, configurandosi quale strumento di trasparenza a beneficio del mercato e dei consumatori.

Tra le «finalità» contemplate dall'art. 1 del Decreto, si evidenzia espressamente l'obiettivo del «miglioramento della prestazione energetica degli edifici tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne, nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e all'efficacia sotto il profilo dei costi». E si specifica che i criteri, le condizioni e le modalità articolate nel testo normativo sono dirette: *a)* a migliorare le prestazioni energetiche degli edifici anche tramite l'applicazione di requisiti minimi alla prestazione di edifici nuovi, nonché edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione ed elementi edilizi o sistemi tecnici per l'edilizia rinnovati o sostituiti; *b)* a favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici; *c)* a determinare i criteri generali per il calcolo della prestazione energetica, per la certificazione della prestazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione; *d)* a definire le modalità di esercizio, conduzione, controllo, ispezione e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva e per la preparazione dell'acqua calda sanitaria al fine di ridurre il consumo energetico e le emissioni di biossido di carbonio; *e)* a sostenere la diversificazione energetica; *f)* a promuovere la competitività dell'industria nazionale attraverso lo sviluppo tecnologico; *g)* a coniugare le opportunità offerte dagli obiettivi di efficienza energetica con lo sviluppo di materiali, di tecniche di costruzione, di apparecchiature e di tecnologie sostenibili nel settore delle costruzioni e con l'occupazione; *h)* a conseguire gli obiettivi nazionali in materia energetica e ambientale nel settore degli edifici, definendo le strategie nazionali di lungo termine per la ristrutturazione del parco immobiliare nazionale; *i)* a razionalizzare le procedure nazionali e territoriali per l'attuazione delle normative energetiche al fine di ridurre i costi complessivi, per la pubblica amministrazione e per i cittadini e per le imprese; *l)* ad applicare in modo omogeneo e integrato la normativa su tutto il territorio nazionale; *m)* ad assicurare l'attuazione e la vigilanza sulle norme in materia di prestazione energetica degli edifici, anche attraverso la raccolta e l'elaborazione di informazioni e dati; *n)* a promuovere l'efficienza energetica e l'uso razionale dell'energia anche attraverso l'informazione e la sensibilizzazione degli utenti finali; *o)* a perseguire la conoscenza dettagliata del parco immobiliare nazionale, della sua prestazione energetica e dei suoi consumi, anche attraverso l'implementazione, la valorizzazione ed il collegamento tra le banche dati, mettendo tali informazioni a disposizione dei cittadini, delle imprese e della pubblica amministrazione anche al fine di sviluppare strumenti che incrementino il tasso di riqualificazione energetica degli edifici; *p)* a promuovere la diffusione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici e definire gli obblighi di integrazione di tali sistemi negli edifici.

Nella disposizione contenuta nell'art. 6 del decreto, si specifica che l'attestato di prestazione energetica (definito dall'art. 2, comma primo, lett. I bis, «documento, redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto e rilasciato da esperti qualificati e indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l'utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica») ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Ma, soprattutto, che «a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, l'attestato di prestazione energetica degli edifici è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario». Che «gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, sono dotati di un attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità». Che, mentre nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente, nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, «l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile».

Secondo quanto dispone l'articolo in esame, al comma 2, «nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica». E «In tutti i casi, 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; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità». A mente del successivo comma 3, «Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione 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».

Infine, per quanto rileva ai fini dell'analisi che si sta conducendo, al comma 8, il decreto 192/2005 dispone che «nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati

meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente».

Il quadro delineato dalla disciplina esaminata conferma che, anche nel nostro sistema, la certificazione energetica, non si esaurisce nella sua dimensione tecnica regolativa, ma si pone come espressione di un modello normativo fondato sul principio di integrazione tra tutela ambientale, sviluppo economico e giustizia intergenerazionale. Ciò secondo uno schema ampiamente delineato nei termini sopra specificati in ambito euro-unitario, che appare oggi rafforzato dal dettato costituzionale<sup>38</sup>, in cui, a seguito della riforma introdotta con legge costituzionale 11 febbraio 2022, n. 1<sup>39</sup> (e recante *Modifiche agli articoli 9 e 41 della Costituzione in materia di tutela dell'ambiente*)<sup>40</sup>, la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi è elevata tra i diritti fondamentali della persona e della comunità.

Si consolida così, pure attraverso la normativa nazionale in tema di prestazione energetica degli edifici, un approccio olistico e dinamico, volto ad affrontare le sfide della transizione energetica con strumenti giuridici solidi e coerenti con i principi fondamentali dell'ordinamento. E in tale contesto, la certificazione energetica degli edifici si configura non solo come uno strumento tecnico di regolazione, ma anche come un'espressione concreta del principio di integrazione tra sviluppo economico e tutela ambientale, in linea con i valori fondamentali dell'ordinamento nazionale ed europeo<sup>41</sup>. Tale

<sup>38</sup> Cfr. E. Navarretta, *Diritto civile e diritto costituzionale*, in *Riv. dir. civ.*, 2012, 5, p. 644, per la quale i valori costituzionali pervadono «la natura intrinseca degli istituti privatistici e i diritti fondamentali, proiettati nei rapporti orizzontali, secondo la teorica della *Drittwirkung*, hanno acquisito una più intensa ed immediata tutela attraverso i rimedi civilistici».

<sup>39</sup> In Gazz. Uff., 22 febbraio 2022, n. 44.

<sup>40</sup> Si veda *supra* nota 5.

<sup>41</sup> Particolare attenzione a tali aspetti, ancorché nella diversa prospettiva di analisi attinente ai presupposti per la concessione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica, ricorre nell'ordinanza di Cass. Civ., VI, 21 novembre 2022, n. 34151: «La certificazione energetica — nel quadro delle politiche energetiche nazionali e nella direzione di uno sviluppo sostenibile diretto al risparmio energetico e alla produzione di energie pulite — non è un inutile onere burocratico contrario al principio della libertà di iniziativa economica di cui all'art. 41, comma 1, Cost., ma è un adempimento non particolarmente oneroso e ragionevolmente esigibile in relazione a un dovere di attenersi a uno standard di normale diligenza indispensabile per consentire all'organo competente di svolgere eventualmente i controlli che ritenga necessari in merito alla meritevolezza dei lavori in relazione ai limiti previsti dall'art. 41, comma 2, Cost., e quindi in relazione da un lato ai vantaggi ambientali per la collettività con essi conseguiti e dall'altro ai vantaggi fiscali per il contribuente che la legge ritiene di dover far conseguire a seguito dei predetti vantaggi ambientali. Pertanto, l'omessa comunicazione preventiva all'Enea sia della certificazione energetica sia dei documenti pre-

strategia mira, infatti, a coniugare le esigenze di sostenibilità ambientale con quelle di sicurezza strutturale e di valorizzazione economica degli edifici, favorendo la transizione verso un patrimonio edilizio ad alta efficienza energetica entro il 2050, in linea con la previsione della più recente legislazione unionale.

## 5. APE e «obblighi informativi» a carico degli intermediari: profili di diritto giurisprudenziale

Questo innovato contesto legislativo attinente agli aspetti energetici dei beni immobili – *sub specie* «costruzioni provviste di tetto e di muri, per le quali l'energia è utilizzata per il condizionamento degli ambienti interni»<sup>42</sup> – suggerisce l'impostazione di alcune nuove problematiche interpretative ed applicative concernenti anche la figura mediatizia per gli atti di disposizione o di amministrazione trattati, in relazione alle quali la Corte di Cassazione ha recentemente fornito alcuni spunti ricostruttivi nella prospettiva qualificatoria degli obblighi a tal riguardo gravanti sull'intermediario secondo la disposizione contenuta nel primo comma dell'art. 1759 c.c. Spunti ricostruttivi che la giurisprudenza di merito, dal canto proprio, come vedremo, ha già avuto modo di confermare e precisare nell'uniformarsi all'anzidetto precedente di legittimità: rimanendo a propria volta nell'ambito dei confini semantici dell'anzidetta disposizione, ma, al contempo, qualificando espressamente l'adempimento relativo a tale specifico aspetto come elemento costitutivo del sinallagma contrattuale, anche in relazione al parametro posto dall'art. 1455 c.c.

Il riferimento va in primo luogo alla sentenza della Cassazione Civile, sez. II, 9 agosto 2022, n. 24534, la cui *massima* enuncia la seguente regola giuridica: «In caso di mediazione immobiliare, il mediatore è tenuto, secondo il criterio della media diligenza professionale, a rendere le informazioni sul rendimento energetico (c.d. classe energetica) dell'immobile oggetto dell'affare intermediato». Ciò «fin dal momento in cui ne effettua la relativa pubblicità, con la possibilità di visionare la relativa documentazione, trattandosi di informazioni funzionali alla determinazione dell'acquirente in ordine all'acquisto dell'immobile».

scritti dall'art. 4 (Adempimenti) del d. min. 19 febbraio 2007 (Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della l. 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, comma 349) costituisce una causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di riqualificazione energetica».

<sup>42</sup> Art. 2, primo comma, n. 1), Direttiva 2024/1275/UE.

La Corte di Cassazione in tale pronuncia supporta la propria decisione con una duplice linea argomentativa: in primo luogo, attraverso un ampio e analitico richiamo ai propri precedenti ed ai principi giuridici ivi affermati con riguardo ai doveri di condotta e di corretta informazione gravanti sul mediatore a salvaguardia dell'affidamento della parte intermediata a norma del combinato disposto degli artt. 1759, 1175 e 1176 c.c., oltre che al lume della disciplina contenuta nella l. n. 39/1989, ritenendo che nel novero dei relativi obblighi si ascrivano certamente anche le «informazioni energetiche». In secondo luogo, sulla scorta della speciale disciplina in materia contenuta nell'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, vigente *ratione temporis*, che al comma 2-*quater*, disponeva: «Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica»<sup>43</sup>. Dal contenuto di tale precetto ricava infatti la Corte che gli intermediari, al fine di effettuare correttamente la pubblicità, debbano «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 trattato (da riferire agli interessati clienti) e così poter indicare nell'annuncio notizie verificate». Inoltre, secondo la Cassazione, «se l'annuncio doveva riportare l'indice di prestazione energetica è gioco forza riconoscere che l'agente doveva avere visionato la relativa documentazione».

Insomma, il Supremo Collegio stabilisce il seguente assetto regolamentare rispetto alla fattispecie concreta in esame con riferimento alle «informazioni energetiche» del bene trattato: *i.* il dovere di corretta informazione di cui all'art. 1759, primo comma, c.c., si estende anche ai dati relativi alla prestazione energetica degli edifici oggetto dell'affare intermediato; *ii.* tale obbligo sussiste sin dal conferimento dell'incarico al mediatore, dovendo accompagnare il relativo annuncio commerciale; *iii.* il mediatore è gravato dall'obbligo di visionare la documentazione relativa al rendimento energetico del bene al fine di rendere una informativa «verificata»; *iv.* il mediatore, in generale, deve riferire ai clienti interessati all'acquisizione o al godimento del bene «l'esatta fotografia», chiara e completa, della sua situazione energetica.

<sup>43</sup> Nel testo modificato dall'articolo 1, comma 8-*quater*, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9, la norma ora così dispone: «Nel caso di offerta di vendita o di locazione, ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali riportano gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente».

L'impostazione ermeneutica proposta dalla Corte di Cassazione è stata successivamente ripresa e ribadita dalla giurisprudenza di merito. Di particolare interesse si rivela Tribunale Torino, sez. II, 8 maggio 2024, n. 2751, chiamata a dare soluzione ad un caso in cui il non corretto adempimento rispetto agli obblighi inerenti alle informazioni energetiche (per l'avvenuta consegna di un APE risalente e non corrispondente alla reale situazione dell'immobile in quanto recante l'indicazione di una classe energetica di gran lunga superiore a quella effettiva) è stato fatto contestualmente valere dal promissario acquirente nei confronti del contraente-promissario venditore e nei confronti del mediatore. E per un verso ha confermato la centralità degli obblighi informativi a carico del mediatore in materia ex art. 1759 c.c. secondo lo schema delineato dalla Cassazione con la sentenza n. 24534 del 9 agosto 2022 (espressamente richiamata quale precedente specifico in tema di doveri connessi alle «informazioni energetiche»), dall'altro, ha fornito, in relazione ad entrambi i contratti censurati, interessanti spunti con riferimento ad alcune questioni connesse all'inquadramento qualificatorio e alle conseguenze giuridiche dell'inadempimento del venditore e del mediatore in relazione agli obblighi associati alle prestazioni energetiche del bene oggetto di contratto: dal possibile annullamento per dolo ex art. 1439 c.c. del contratto preliminare e del contratto di mediazione (escluso nel caso trattato); alla risoluzione di entrambi i contratti per inadempimento ex artt. 1453 e 1455 c.c.; alla valutazione della condotta, tanto del venditore quanto del mediatore, secondo i parametri posti dagli artt. 1175 e 1375 c.c. Infine, in relazione all'onere della prova secondo la disciplina posta dall'art. 1218 c.c.

Al di là di ogni altra considerazione, le decisioni in esame confermano quindi l'interpretazione volta a mantenere, anche con riferimento alla disciplina dettata in tema di prestazioni energetiche degli edifici, l'attività del mediatore nell'alveo dei controlli e dei limiti posti dal disposto di cui all'art. 1759 c.c. come interpretato dall'orientamento assolutamente prevalente alla luce della legge n. 39 del 1989: con ogni conseguente effetto sul (diritto al) pagamento della provvigione e sulla configurazione, nel suo complesso, della prestazione di natura mediatizia anche ai fini dell'affermazione di un servizio specificamente oggetto di pretese, regole ed aspettative caratterizzate da una determinata qualificazione professionale. Può dirsi che la mediazione, anche in base agli interventi della giurisprudenza come quelli in esame, ha subito un nuovo processo di adeguamento che, oltre ad aver caratterizzato la natura del rapporto, ha rafforzato il profilo della professionalità rispetto alle dinamiche di determinazione dell'affare e del risultato utile della prestazione. Si è, perciò, determinato anche attraverso tali arresti recenti e relativi a nuovi aspetti negoziali, come quelli derivanti dalla normativa «ambientale», non solo, come vedremo, un progressivo processo di aggiornamento e ade-

guamento della figura contrattuale in senso conforme alla legge speciale che ha integrato la disciplina codicistica, ma si è arricchito il contesto di regolazione della fattispecie in base ad interessi che hanno accentuato alcuni caratteri dell'operazione economica fondamentale rispetto alle moderne esigenze di natura ambientale, previste dalla relativa disciplina speciale, elevando la responsabilità del professionista del servizio di mediazione.

## 6. (segue) Funzione ambientale dei beni e interesse del contraente

Il ricorso al c.d. «autoprecedente», come si è detto, caratterizza in maniera peculiare la struttura dell'argomentazione giuridica proposta dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 24534/2022 in ordine all'interpretazione della regola di diritto offerta e alla sua giustificazione. I precedenti relativi alla disposizione di cui all'art. 1759 c.c. assumono infatti in detta decisione, come pure nel successivo intervento di merito esaminato, una valenza topica, nel senso chiarito dalla dottrina processualistica<sup>44</sup>, che orienta e fa da supporto all'interpretazione della normativa dettata dal D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, in tema di prestazione energetica degli edifici nell'ambito di un'argomentazione giustificativa che sussume (anche) gli adempimenti ivi previsti nell'alveo dei doveri imposti al mediatore dalla disciplina codicistica.

In tale quadro, un fattore che ci appare essenziale e decisivo rispetto all'affermazione del principio di diritto affermato dalla Cassazione, sia nella prospettiva della funzione nomofilattica della decisione che, più in generale, in una direttrice interpretativa che faccia ricorso a categorie ordinanti speciali e generali come strumenti adatti per portare alla consapevolezza del giurista problemi di insieme abbandonati altrimenti all'empiria<sup>45</sup>, è quello dell'inquadramento teorico e della conseguente concreta rilevanza giuridica degli adempimenti dovuti in caso di vendita, donazione o locazione di un immobile in relazione alle caratteristiche energetiche del bene stesso e della possibile incidenza di eventuali violazioni o mancanze (anche solo parziali o

<sup>44</sup> M. Taruffo, *Precedente e giurisprudenza*, cit., p. 710, che richiama T. Viehweg, *Topik und Jurisprudenz: ein Beitrag zur rechtswissenschaftlichen Grundlagenforschung*, 5 Aufl., München, 1974.

<sup>45</sup> A. Gambaro, *Interessi diffusi, interessi collettivi e gli incerti confini tra diritto pubblico e diritto privato*, cit., p. 779, che richiama R. Sacco, *Il fatto, l'atto, il negozio*, in *Trattato Sacco*, Torino, 2005, p. 2, secondo il quale: «coloro che sanno sono debitori del loro sapere a procedimenti di tipo realistico. Ma coloro che vogliono porre ordine in ciò che sanno, far progredire il loro sapere e comunicarlo al prossimo, debbono disporre di categorie ordinanti e di una lingua che le esprima».

formali) sulla validità e sull'integrità dell'accordo. Si tratta di aspetti solo *pre-supposti* dalla sentenza della Corte di Cassazione, ma non esplicitati, se non in parte, nella massima elaborata dall'Ufficio del Massimario, ove si prevede espressamente solo che anche le informazioni relative alla classe energetica sono «funzionali alla determinazione dell'acquirente in ordine all'acquisto dell'immobile». Certo dal complessivo costruito motivazionale possono trarsi alcuni spunti in relazione all'importanza giuridica dell'adempimento *de quo* sul contratto (intermediato), ma è pur vero che nel caso trattato il *deficit* (pure informativo) che ha portato la Corte a confermare la decisione impugnata, dichiarando non dovuto il preteso compenso provvigionale al mediatore e riconoscendo la sua responsabilità ex art. 1759 c.c., con conseguente condanna al risarcimento del danno, aveva ad oggetto una pluralità di profili rilevanti, già ampiamente trattati e risolti dalla giurisprudenza (dalla regolarità urbanistica e catastale, all'esistenza di un valido certificato di abitabilità), nei quali lo specifico inadempimento relativo alla certificazione energetica del bene appare implicitamente assorbito dal punto di vista del suo fondamento e delle ragioni giuridiche attinenti alla possibile incidenza sul contratto<sup>46</sup>.

Maggiori spunti, nella assunta prospettiva di indagine, si rinvencono nella citata sentenza di merito (Tribunale Torino, sez. II, 8 maggio 2024, n. 2751), per la quale l'inadempimento consistente nella consegna di una certificazione risalente, parziale e recante una classe energetica notevolmente superiore a quella effettiva, «è senz'altro da considerarsi non di “scarsa importanza” ai sensi dell'art. 1455 c.c. perché ha ingenerato nel promissario acquirente l'erronea convinzione che l'intero immobile oggetto di compravendita avesse la classe energetica C»<sup>47</sup>. Si tratta, nel giudizio valutativo espresso

<sup>46</sup> Sembrerebbe quindi potersi ritenere che, anche con riferimento alle informazioni energetiche degli edifici, valga ai fini della possibile risoluzione del contratto per inadempimento, il principio interpretativo – del tutto consolidato in giurisprudenza – secondo cui la previsione della norma contenuta nell'art. 1455 c.c., relativa all'importanza dell'inadempimento, va adeguata altresì ad un criterio di proporzione fondato sulla buona fede contrattuale. E la gravità dell'inadempimento di una delle parti contraenti non va commisurata solo all'entità del danno, che potrebbe anche mancare, ma alla rilevanza della violazione del contratto con riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura e alla finalità del rapporto, nonché al concreto interesse dell'altra parte all'esatta e tempestiva prestazione. Si vedano, tra i precedenti più rilevanti, Cass. Civ., sez. III, 28 giugno 2010, n. 15363; Cass. Civ., sez. II, 1° luglio 2005, n. 14034; Cass. Civ., sez. II, 7 settembre 2000, n. 11784. Sull'individuazione dell'oggetto della prestazione nell'ipotesi in cui l'obbligazione abbia ad oggetto una pluralità di prestazioni, ciascuna formalmente autonoma, e sulla rilevanza dell'adempimento parziale, v. A. Fondrieschi, *La prestazione parziale*, Milano, 2005, pp. 87 ss.

<sup>47</sup> Sui criteri di valutazione dell'inadempimento e sulla nozione di «non scarsa importanza», la letteratura è amplissima. Si rinvia alla trattazione sistematica di G. Collura, *Importanza dell'inadempimento e teoria del contratto*, Milano, 1992; M.G. Cubeddu, *L'importanza dell'inadempimento*, Torino, 1995; G. Sicchiero, *La risoluzione per inadempimento*, Artt. 1453-1459, in

dal Tribunale, «di inadempimento grave in quanto la classe energetica di un immobile è ormai un importante elemento che concorre a determinare il valore dello stesso e la differenza tra la classe C indicata nell'Ape consegnato, non valido, e quella G indicata nell'Ape finale è tale da condizionare la scelta del contraente», con conseguente risoluzione del contratto, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 c.c., per grave inadempimento.

Come confermano tali decisioni ed altri precedenti editi<sup>48</sup> – invero non molti e per lo più diversamente calibrati dalle varie modifiche che hanno nel tempo interessato il testo legislativo – l'inadempimento agli obblighi previsti dal d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, può assumere forma e contenuto differenti: dall'assoluta mancanza o parzialità della certificazione richiesta dalla legge, alla certificazione non consegnata; dalla certificazione dolosamente alterata, a quella erroneamente predisposta dai tecnici incaricati dal proprietario del bene (a cui si ascrive, in tal caso, comunque una responsabilità per colpa); da quella contenente una lieve difformità rispetto alla situazione reale, a quella contenente invece significative discrepanze atte ad incidere in modo significativo sul valore del bene. E il suddetto decreto non prevede al riguardo, nella sua attuale configurazione, che sanzioni di tipo amministrativo (art. 15).

Di conseguenza si impone nell'esame delle questioni che la fattispecie determina, alla luce dei precetti contenuti nel D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e dei principi e dei criteri posti dalla Direttiva (UE) 2024/1275, un esame concreto delle differenti ipotesi che, caso per caso, possono presentarsi nella prassi e che devono essere diversamente inquadrare e risolte – in primo luogo dal Giudice allorché è chiamato a «misurare» *l'interesse* del contraente leso dall'inadempimento relativo alle caratteristiche energetiche del bene – sulla base della disciplina codicistica, tenendo tuttavia conto dei processi modificativi in atto<sup>49</sup>: dei nuovi parametri valoriali introdotti nell'ordina-

*Cod. civ. Comm. Schlesinger*, continuato da Busnelli, Milano, 2007, pp. 541 ss. Tra i più recenti contributi si segnalano: G.F. Aiello, *La giurisprudenza e l'inadempimento di «non scarsa importanza». Criteri di valutazione e sfera d'incidenza dell'art. 1455 cod. civ.*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, 2, pp. 731 ss.; V. Amendolagine, *La valutazione della gravità dell'inadempimento contrattuale tra obbligazioni costitutive del sinallagma ed accessorie*, in *Contratti*, 2021, 6, pp. 623 ss.

<sup>48</sup> Ad esempio, Tribunale Trani, 30 dicembre 2022, n. 1955, per il quale «Il compratore ha diritto al risarcimento dei danni qualora, in sede di stipula del contratto definitivo di compravendita, sia stata rilasciata un'errata certificazione di prestazione energetica che, di fatto, ne ha determinato la perdita di valore dell'immobile acquistato». E in precedenza, Tribunale Busto Arsizio, 22 gennaio 2013, per il quale «Il certificato di efficienza energetica allegato all'atto di compravendita fa corpo con quest'ultimo e quindi i dati riportati nel certificato sulle caratteristiche dell'impianto termico entrano a pieno titolo tra le qualità dell'immobile dichiarate dalla parte venditrice».

<sup>49</sup> Sul punto cfr. U. Mattei, *La proprietà*, in *Trattato di diritto civile* diretto da R. Sacco, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 2025, pp. 43 ss.: «Sulla sequenza proprietà-mercato-ecologia c'è molto da costruire. La specificazione di diritti proprietari costituisce una forma di regolamentazione decentra-

mento dalla legislazione sull'ambiente (sia di fonte nazionale, che sovranazionale) e delle finalità poste a fondamento del nuovo sistema di norme in materia. Soprattutto di quelle espresse dalla normativa unionale che, con crescente intensità, hanno dettato limiti o previsto azioni positive a tutela dell'ambiente e del contenimento dell'uso delle risorse naturali in relazione al fabbisogno degli edifici.

Si tratta di interventi caratterizzati da un respiro normativo pluriennale, proiettato cioè al futuro in una incessante ricerca di strumenti duttili di regolazione adeguabili sulla base dei risultati della ricerca scientifica in materia. Di una normativa che cambia l'approccio al valore intrinseco, economico e sociale, dei beni (edifici) a cui attribuisce una configurazione nuova e plurale, che mira a soddisfare bisogni individuali e contestualmente bisogni di carattere collettivo connessi alla salvaguardia dell'ambiente<sup>50</sup>, rispetto alla quale deve pure parametrarsi la valutazione dell'interprete (meglio dovrebbe dirsi, del Giudice), chiamato a valutare l'incidenza di eventuali mancanze del contraente in relazione allo specifico profilo in esame rispetto al sinallagma contrattuale.

Si afferma, infatti, nell'ambito delle più recenti dinamiche economiche e sociali, una nuova concezione del parametro giuridico tradizionalmente riferito alla sfera di appartenenza o fruizione individuali degli edifici, che incide direttamente sull'interesse del titolare di una situazione giuridica connessa al bene e alle sue caratteristiche energetiche in un'ottica che impone l'esigenza di concepire interessi che hanno una valenza multiforme, tramu-

ta, che può contribuire ad evitare [...] la tragedia ecologica che il degrado ambientale ben sta a dimostrare. [...] Sarebbe ingenuo ritenere che la legge contenga già tutte le possibili scelte, in materia di struttura e funzione della proprietà. Molte di queste sono affidate all'interprete [...]. Nell'applicare la norma secondo un criterio informato all'efficienza ecologica, egli non farà altro che contribuire alla selezione della miglior regola giusta, per la soluzione del conflitto proprietario che è chiamato a risolvere».

<sup>50</sup> Al riguardo, ancora attuali possono ritenersi le riflessioni svolte da L. Bigliuzzi Geri, *Divagazioni su tutela dell'ambiente ed uso della proprietà*, in L. Barbiera (a cura di), *Proprietà, danno ambientale e tutela dell'ambiente*, Napoli, 1989, pp. 61 ss.: «La costruzione suggerita non dovrebbe essere, infatti, interpretata come creazione di un nuovo «tipo» di proprietà (quella, per intendersi, di beni ambientali) destinato ad andare ad ingrossare il numero delle proprietà. Nella prospettiva adottata, è infatti il concetto-base proprietà, quale tratto unificante che impronta di sé le diverse figure di proprietà, a risultare toccato nella sua intima essenza dal costituire le cose (tutte le cose), che ne formano oggetto, componenti ambientali o fattori capaci di incidere sull'ambiente: sicché non diversamente toccata dovrebbe risultare l'essenza delle singole proprietà e dei loro statuti, quali risultano conformati dalla funzione sociale» (v., anche, L. Bigliuzzi Geri, *Evoluzione ed involuzione del diritto di proprietà*, in *Rapporti giuridici e dinamiche sociali. Principi, norme, interessi emergenti. Scritti giuridici*, Milano, 1998, pp. 475 ss.). Sulla prospettiva delle proprietà, notoriamente, v. S. Pugliatti, *La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera)*, in Id., *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954 (ristampa 1964), pp. 145 ss.

tando o trasformando di volta in volta la loro natura in funzione di bisogni individuali o collettivi che coesistono o sono diversamente prevalenti secondo un processo evolutivo disegnato dalla volontà dei soggetti o dalla rilevanza della funzionalizzazione dei bisogni diffusi<sup>51</sup>: ovvero, degli interessi percepiti e assunti dalla collettività.

La «funzione ambientale» degli edifici, invero, si accompagna alla «funzione sociale» dei beni<sup>52</sup> e ne esprime un contenuto valoriale particolare, determinato dall'evoluzione dell'esperienza giuridica e della fattualità anche economica che ha caratterizzato la realtà sociale dello spazio europeo negli ultimi decenni<sup>53</sup>. La natura e la funzione degli strumenti regolativi di derivazione europea hanno esplicitato, nel tempo, una visione viva e completa delle relazioni giuridiche fondate anche sull'archetipo del diritto soggettivo, costruito dalle tradizioni giuridiche comuni degli Stati membri ai fini della configurazione delle diverse forme giuridiche di appartenenza e fruizione dei beni oggetto di appropriazione e godimento riferibili alla astrazione concettuale dei diritti reali.

La manifestazione della libertà individuale del potere di godere e di disporre secondo l'idea tradizionale della proprietà ha evidenziato, nel dive-

<sup>51</sup> In argomento cfr. F. Macario, *Absolutezza, pienezza, inviolabilità, esclusività: il diritto di proprietà nelle codificazioni europee*, in *Giust. civ.*, 2014, pp. 231 ss., per il quale «la funzione delle regole così come dell'ordinamento nel suo complesso, si realizza soltanto in una collettività di persone, ove i rapporti giuridicamente rilevanti si intrecciano in vario modo». E «la disciplina dei beni e del diritto di proprietà è, probabilmente, il modello più plastico per ragionare sul senso delle relazioni giuridiche tra gli uomini».

<sup>52</sup> In argomento si rimanda a F. Macario, N. M. Miletta (a cura di), *La funzione sociale nel diritto privato tra XX e XXI secolo, Atti dell'incontro di studi – Roma, 9 ottobre 2015*, Roma, 2017, e ai molteplici contributi ivi raccolti. Cfr. E.W. Di Mauro, *La vitalità della funzione sociale della proprietà nel contesto italo-europeo*, in G. Carapezza Figlia, G. Frezza, P. Virgadamo (a cura di), *A 50 anni dalla «Introduzione alla problematica della proprietà» di Pietro Perlingieri*, Napoli, 2021, pp. 167 ss. e G. Alpa, *Proprietà privata, funzione sociale, poteri pubblici di «conformazione»*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2022, 3, p. 601. Si interroga sulla possibile configurazione della proprietà, «allo stesso tempo», quale «diritto» e «funzione», F. Galgano, *Trattato di diritto civile*, vol. I, Padova, 2014, pp. 377-378, per il quale «la contraddizione si supera considerando che la funzione sociale da «assicurare» va riferita non alla proprietà privata come diritto sulle cose, ma piuttosto alle cose oggetto di proprietà privata. La norma costituzionale esprime l'esigenza di una destinazione sociale, ossia per il vantaggio di tutti, delle risorse e, in generale, della ricchezza, immobiliare e mobiliare, anche se questa si trova in mani private. [...] Riferire la funzione sociale, anziché alla proprietà come diritto, al bene oggetto di proprietà equivale a correggere la formula costituzionale, che va letta come riferentesi alla destinazione sociale della ricchezza. La funzione sociale si rappresenta così come un vincolo esterno al diritto di proprietà e, a questo modo, lascia impregiudicata la sua natura di diritto soggettivo, riconosciuto e garantito solo nell'interesse del proprietario».

<sup>53</sup> Cfr. G. D'Amico, *Proprietà e diritto europeo*, in G. Carapezza Figlia, G. Frezza, P. Virgadamo (a cura di), *A 50 anni dalla «Introduzione alla problematica della proprietà» di Pietro Perlingieri*, cit., pp. 33 ss.

nire giuridico della regolazione europea, funzioni, utilità, bisogni e interessi esemplificati da una fattualità economica e giuridica derivante dall'evoluzione della realtà socio-economica, che ha diversamente definito anche il contenuto dei beni in funzione della loro destinazione. Tutto ciò nel quadro della comprensione di nuove sensibilità ambientali capaci di contemperare l'astrazione concettuale dei diritti reali con una concezione critica e problematica degli interventi normativi in materia<sup>54</sup>.

In tal senso non si realizzano esclusivamente atteggiamenti regolativi e limitazioni normative al fenomeno essenzialmente individuale supposto dall'idea di proprietà o di godimento del bene<sup>55</sup>, in quanto le forme di godimento e le nuove destinazioni non mutano il diritto al fine di comprenderlo come strumento di soddisfazione di interessi collettivi, ma sviluppano la potenzialità delle utilità proprie del coacervo delle facoltà riferibili al diritto al fine di valorizzare e qualificare il godimento individuale nell'ambito degli interessi e delle funzioni rafforzate dall'esperienza giuridica europea. E ciò al fine di integrare la concezione della proprietà sociale con le facoltà individuali che costituiscono chiave delle tipiche attività espresse dalle diverse forme giuridiche di appartenenza.

Si tratta, quindi, di un contemperamento ragionevole che supera l'immutabilità del rapporto soggetto-bene, facendo assumere un contenuto diverso allo stesso «diritto sul bene»: senza modificare la garanzia individuale e l'utilità egoistica, ma creando invece un sistema giuridico che sedimenta concezioni di tipo normativo, economico e, più in generale, culturale che modellano la complessità del diritto secondo un approccio multiforme, che arricchisce il quadro della disciplina dei beni. Cioè arricchisce il valore del bene: la cosa economica, la fattualità economica dei beni, è arricchita dalla conformità e dalla adeguatezza all'evoluzione ambientale. E in questa rinnovata prospettiva qualificatoria si misura l'interesse della parte contrante.

## **7. Professionalità della mediazione, responsabilità e configurazione della figura**

La mediazione nel nostro ordinamento, come conferma l'ampio dibattito maturato in relazione alla natura giuridica e al fondamento della figura co-

<sup>54</sup> V. ancora U. Mattei, *La proprietà*, cit., p. 52. In argomento, di recente, R. Míguez Núñez, *La proprietà ecologica. Teoria e strumenti civilistici per una gestione responsabile del suolo*, Napoli, 2025; F. Sangermano, *La proprietà tra le proprietà. Un affresco concettuale e assiologico*, Napoli, 2023.

<sup>55</sup> Su tale prospettiva doveroso appare il richiamo all'opera di M. Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967 (ristampa 2019).

dicistica prevista dall'art. 1754 c.c.<sup>56</sup>, ha un inquadramento di natura civilistica del tutto particolare ulteriormente connotato dall'esigenza della «professionalità» posta dalla moderna configurazione del rapporto nei termini descritti<sup>57</sup>. Soprattutto ad opera della giurisprudenza, sono state coniugate, nell'ambito dei processi evolutivi che hanno interessato il diritto e l'economia dei mercati<sup>58</sup>, le caratterizzazioni fondamentali dell'attività esecutiva del rapporto nella tipologia assunta nell'ordinamento con le esigenze proprie della disciplina contrattuale dell'incarico che, invero, può articolarsi attraverso una pluralità di modelli operativi, che prevedono la presenza o meno di un espresso conferimento, il quale, tuttavia, come è stato evidenziato in

<sup>56</sup> Per ulteriori approfondimenti, si rimanda a F.M. D'Ettore, D. Marasciulo, *La Mediazione tra modello normativo e prassi negli affari*, in *Trattato di Diritto Commerciale e di Diritto Pubblico dell'Economia*, diretto da F. Galgano, Padova, 2011, e agli ulteriori riferimenti bibliografici ivi riportati.

<sup>57</sup> Quale può ritenersi già delineato anche alla luce del regime a suo tempo introdotto dalla legge 3 febbraio 1989, n. 39. Cfr. sul punto V. Buonocore, *Contrattazione d'impresa e nuove categorie contrattuali*, cit., p. 66, il quale osservava: «Nel 1989 con la l. n. 39 del 3 febbraio, il legislatore ha abrogato la legge n. 253 del 1958 ed ha introdotto, seguendo una linea di tendenza già affermata per gli agenti – ivi compresi quelli di commercio, di assicurazione e i *brokers* –, un regime completamente nuovo [...]. Tra le tante che si potrebbero trarre, due sembrano essere le conseguenze più pertinenti: 1) la prima, e forse più importante, è quella secondo la quale [...] il mediatore occasionale non acquista mai la qualità di imprenditore commerciale, laddove, al contrario, colui che svolge stabilmente attività di mediazione assume, in conseguenza dell'esercizio di tale attività, tale qualità. Ed è importante sottolineare che questo è il nuovo paradigma normativo del mediatore; 2) la seconda – meno appariscente ma non meno importante ai nostri fini – osservazione si ricava dall'art. 6 della legge dell'89, il cui secondo comma, occupandosi dei criteri e della misura della provvigione, stabilisce che questa viene fissata dalle giunte camerali «tenendo conto degli usi locali»; e così ripropone il dubbio che anche in questo caso, come negli altri esaminati, il legislatore abbia voluto riportare prepotentemente in primo piano l'uso come fonte primaria dei contratti che presuppongono l'esercizio professionale di un'attività economica, e quindi l'assunzione della qualità che a tale circostanza sempre consegue». Secondo una certa giurisprudenza (Cass., III, 5 settembre 2006, n. 19066), l'introduzione nell'ordinamento di «nuove categorie di «professionisti»», non solo rientra «nella discrezionalità del legislatore», ma perlopiù «obbedisce al soddisfacimento di un interesse pubblico». Muovendo da tali basi si è ritenuto che: «in virtù della testuale previsione contenuta nell'art. 33, comma 5, Cost., secondo la quale è prescritto un esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio professionale, è legittima – costituendo diretta attuazione di tale regola – la disposizione contenuta nell'art. 2, l. 3 febbraio 1989 n. 39, alla stregua della quale è prevista l'istituzione, presso ciascuna camera di commercio, del ruolo degli agenti in affari di mediazione, nel quale devono iscriversi – previo superamento di apposito esame o previo conseguimento del titolo abilitativo di cui alla lett. e) del comma 3 dello stesso art. 2 – anche coloro che svolgono l'attività di mediazione, pure se esercitata in modo discontinuo od occasionale, così come individuati nel comma 4 della medesima norma» (in questi termini, Cass., III, 5 settembre 2006, n. 19066).

<sup>58</sup> F. Galgano, *Lex mercatoria*, Bologna, 2001; Id., *La globalizzazione nello specchio del diritto*, Bologna, 2005.

dottrina, non toglie autonomia alla figura nei suoi effetti di natura negoziale ben distinguibili da altre ipotesi, a partire dal contratto di mandato<sup>59</sup>. Questo può certamente innestarsi sul rapporto (originariamente) di mediazione, od avere come occasione l'offerta dell'attività mediatizia (ad esempio per il compimento di una particolare operazione giuridica), ma, in sé considerato, non giustifica la configurazione di una mediazione negoziale «atipica» allorché la volontà delle parti, benché espressamente manifestata attraverso un formale incarico, resta quella di realizzare una «mediazione» nel suo carattere essenziale di messa in relazione di due o più parti per la conclusione di un affare<sup>60</sup>. Semmai può ritenersi, con riferimento alla mediazione, che la realtà delle contrattazioni confermi «l'idea di una complessità tipologica del contratto», che «si riflette prevalentemente sul piano della determinazione dell'oggetto dell'atto di autonomia»<sup>61</sup>.

<sup>59</sup> F.M. D'Ettore, D. Marasciulo, *La mediazione tra modello normativo e prassi negli affari*, cit., pp. 71 ss.

<sup>60</sup> F.M. D'Ettore, D. Marasciulo, *op. ult. cit.*, pp. 72-73: «Si pone, dunque, una questione interpretativa del caso concreto al fine di distinguere e qualificare la natura e lo scopo dell'incarico che, di per sé, non esclude la volontà delle parti di realizzare una mediazione nel suo carattere essenziale di messa in relazione di due o più parti per la conclusione di un affare. In ogni caso, è un dato oggettivo ricorrente nella prassi lo svolgimento dell'attività mediatizia indipendentemente da uno specifico incarico gestorio che, peraltro, non può escludersi, nella dinamica dei rapporti economici, possa manifestarsi anche durante l'esecuzione della mediazione al fine di risolvere problemi pratici o per rendere più celere e funzionale la circolazione dei beni oggetto del programma negoziale delle parti. È l'operazione economica nel suo complesso che descrive e qualifica le finalità del rapporto e gli scopi dell'agire negoziale in funzione dei risultati attesi dalle parti alla luce delle circostanze del caso concreto e delle vicende idonee a modulare gli effetti della fattispecie causale, connotata dalla strumentalità ed eventuale complessità tipica della promozione di affari volta alla circolazione di beni». Sulla relazione di compatibilità tra contenuto ed effetti del contratto, v. C. Ferrari, *Il rapporto tra contenuto ed effetti del contratto nell'ottica della compatibilità*, Milano, 2015, pp. 119 ss.; Id., *Il tipo elastico e il tipo super-elastico*, in *Liber amicorum in onore di Giorgio De Nova*, Milano, 2015, pp. 1233 ss.

<sup>61</sup> G. Gitti, *La «tenuta» del tipo contrattuale e il giudizio di compatibilità*, in *Riv. Dir. Civ.*, 2008, 5, pp. 491 ss., per il quale «l'interrogativo sulla sopravvivenza e la rilevanza del tipo contrattuale legale trova risposta, per un verso, nella conservazione della sua funzione più propria di integrazione del regolamento contrattuale mediante il criterio di *compatibilità*, sebbene in una prospettiva, per così dire, *ribaltata*: infatti, la necessaria prevalenza, vuoi formale (in virtù del carattere insieme imperativo e speciale), vuoi sostanziale (in considerazione del carattere di specialità, ma anche della diffusione e dell'accreditamento di fatto) delle norme di settore non solo riesce a *condizionare* la dialettica tra parte generale e parte speciale interna al codice, ma finisce anche per individuare *nell'unitarietà del tipo normativo* la vera parte generale della disciplina del contratto. Per altro verso, e all'opposto, il tipo contrattuale legale fornisce un criterio di valutazione della legittimità della determinazione pattizia dell'oggetto del contratto: l'evocazione, per il tramite del rinvio ad un tipo legale, dell'una piuttosto che dell'altra disciplina applicabile al contratto viene a costituire essa stessa un fattore di rigidità a carico di qualunque predisponente nei confronti di qualunque aderente. Il tipo contrattuale

La *struttura aperta* configurata dall'art. 1754 c.c., infatti, non risulta incompatibile con le eventuali singolarità od anomalie dei diversi rapporti mediatizi emergenti dalla prassi, ed anzi, è capace di plasmare e racchiudere in sé una ampia gamma di ipotesi, anche di natura negoziale, coerenti con il carattere elastico della fattispecie delineata dal contenuto normativo della predetta disposizione. La mediazione cessa di svolgere un ruolo funzionale prevalente solo allorché si innesti sulla *pura messa in relazione* tra le parti un altro e distinto rapporto come, ad esempio, nel caso di un mandato, che risponde ad esigenze ed interessi del cliente, al compimento di uno o più atti giuridici non riconducibili soltanto all'attività di carattere essenzialmente mediatizia<sup>62</sup>. Struttura aperta della figura in esame, quindi, che si accompagna ad una pluralità di effetti giuridici ricollegabili, in base alla disciplina codicistica, alla natura sostanziale e pratica del rapporto che non si svolge, per definizione, in un unico contesto o secondo uno schema cogente, pre-costituito e non modificabile, ma si nutre, invero, della ricchezza e varietà applicativa discendente dall'evoluzione della prassi in tema di mediazione che mantiene, comunque, una sua tipicità ed unitarietà funzionale a tenore della lettera espressiva di cui all'art. 1754 c.c.

In tale prospettiva, anche il profilo materiale dell'attività esecutiva, che abbiamo esaminato nei paragrafi precedenti con riferimento ai criteri di professionalità e responsabilità del mediatore in relazione alle nuove istanze provenienti dalle fonti del «diritto dell'ambiente», incide sulla configurazione del profilo economico della figura del mediatore e sulla natura giuridica delle prestazioni mediatizie. Anche i comportamenti e le attività tipicamente riconducibili al profilo specifico esaminato rispetto all'agire del mediatore, infatti, oltre a conferire ulteriore rilievo alla qualificazione professionale dell'incarico mediatizio, assumono rilevanza con riguardo alla valutazione di efficacia del servizio rispetto ai risultati economici programmati e realizzati. Ciò implica, come abbiamo visto, la necessità di determinare lo sforzo debitorio tipico di volta in volta richiesto al mediatore nello svolgimento del *servizio* consistente nell'opera di messa in relazione tra le parti<sup>63</sup>. Un servi-

non solo opera come limite alla derogabilità delle norme (dispositive) che lo configurano, al fine di evitarne lo «svuotamento» sostanziale, ma è anche idoneo, nell'evocazione del predisponente, a generare un affidamento da parte dell'aderente nell'applicabilità di un nucleo fondamentale di disposizioni».

<sup>62</sup> Cfr., ancora, G. Gitti, *op. ult. cit.*, p. 510: «Si tratta di un giudizio sul *quantum* della deroga, che tuttavia, oltre una certa soglia, diventa modifica *qualitativa* del contratto. Dire quale sia in via astratta tale soglia è impossibile. Ma l'interprete che ha familiarità con il metodo tipologico non prova sconcerto di fronte all'intuizione, quale *modus operandi* anche nel campo del diritto». In argomento v. G. De Nova, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974.

<sup>63</sup> Sulla definizione economica e giuridica del concetto di «servizio» e sulla classificazione empirica dei «servizi» in base alla loro natura e destinazione, cfr. G. Santini, *I servizi*.

zio di natura prevalentemente intellettuale, finalizzato all'attribuzione di un beneficio per le parti, che si sostanzia, per l'appunto, proprio in un insieme di prestazioni qualificate da uno scopo specifico, piuttosto che dal mero conseguimento di un bene materiale<sup>64</sup>.

Anche gli aspetti relativi alle prestazioni energetiche dei beni oggetto del contratto intermediato, nella variegata forma e realtà sostantiva in cui possono via via profilarsi alla luce dell'evoluzione tecnologica e normativa, caratterizzano e definiscono modelli esecutivi di un rapporto avente la tipica derivazione della mediazione civilistica. Ciò a prescindere dall'esistenza di un mandato specifico rispetto a tale peculiare profilo: l'assenza non fa venir meno gli obblighi che al riguardo si configurano a carico del mediatore; la presenza, in sé considerata, non modifica il tipo contrattuale. La prassi più

*Nuovo saggio di economia del diritto*, Bologna, 1987, *passim* (ora in Id., *Commercio e servizi. Due saggi di economia del diritto*, Bologna, 1988) il quale, con particolare riferimento alle figure degli «agenti o mediatori immobiliari», osserva: «nell'attuale sistema il ruolo dell'ausiliario di servizi in senso economico – nel senso cioè che rende possibile un ulteriore servizio – non presenta alcuna autonomia di trattamento rispetto alle figure di prestatori di un servizio oltre il quale nulla è più richiesto per l'appagamento del bisogno dell'utente. Questo significa che il *facere* è pur sempre un servizio, anche se si limita a rendere possibile un ulteriore *facere* e i diversi ruoli economici dovuti alle differenze di tali *facere* (strumentali l'uno, finale l'altro) non corrispondono di regola a ruoli (e trattamenti) giuridici diversi del soggetto che professionalmente li svolge» (*op. ult. cit.*, pp. 45-46). Il concetto di «servizio di mediazione» non è estraneo nemmeno al linguaggio giurisprudenziale, che pare far ricorso a tale termine quando intende valorizzare l'aspetto dinamico (di attività) della prestazione: in tal senso, ad esempio, Trib. Novara, 22 aprile 2008, secondo cui «con la sottoscrizione della proposta, l'aspirante acquirente usufruisce del servizio reso dall'agenzia, che consiste nel favorire il contatto tra soggetti interessati alla compravendita immobiliare, e quindi l'opera svolta dall'intermediatore coincide con l'interesse effettivamente perseguito dal proponente, ossia quello di ricerca ed acquisto di immobile»; Trib. Monza, I, 2 luglio 2001, in *Giur. merito*, 2003, p. 41, per il quale, l'intervento mediatizio può «esplicitarsi sia nell'azione atta a favorire l'incontro delle parti, sia [...] nella prestazione di un servizio «professionale», consistente, ad esempio, nella risposta a quesiti tecnici di vario genere circa la convenienza dell'affare, che abbia però contribuito in modo «significativo» alla conclusione dello stesso»; secondo App. Bologna, 24 dicembre 1999, in *Foro it.*, 2002, 1, p. 567, «l'attività di segnalazione alla clientela di un intermediario non autorizzato con il quale concludere contratti di «swap» configura la prestazione del servizio di mediazione, riconducibile, già nella vigenza della l. n. 1 del 1991, entro la nozione dell'attività di raccolta ordini». Tra le pronunce di legittimità, sul punto, ancorché in termini indiretti, si segnala Cass., II, 1° luglio 2005, n. 14034, in *Giust. civ., Mass.*, 2005, p. 6.

<sup>64</sup> Il servizio può consistere in un'attività a contenuto materiale o immateriale (cfr. G. Santini, *op. ult. cit.*, pp. 17-18), rilevando non solo la previsione del servizio in funzione del soggetto erogatore, ma anche «il bisogno che la prestazione intende soddisfare» dal punto di vista del destinatario del servizio (*ivi*, p. 21). Anche con riguardo ai servizi relativi a cose, e non di ordine puramente immateriale (sulla relativa distinzione si veda ancora G. Santini, *op. ult. cit.*, pp. 24-25), l'attività svolta è «qualificata e fiduciaria, a contenuto chiaramente intellettuale, che presuppone un'esperienza ed un patrimonio culturale tecnico di sicura specializzazione» (TAR Abruzzo, Pescara, I, 26 luglio 2006, n. 397, in *Foro amm.*, 2006, 7-8, p. 2577).

moderna, come si è premesso, evidenzia infatti un modello complessivamente aperto, capace di generare una pluralità di effetti economici, supportato da uno schema codicistico elastico, idoneo a implementare vantaggi economici e a soddisfare bisogni individuali non rigidamente predeterminati. Il termine «mediazione», nella sua essenza comunicativa, riassume quindi la portata generale dell'attività del mediatore: una serie di prestazioni e comportamenti che si manifestano nella considerazione economica e giuridica del contenuto affidato alla messa in relazione tra le parti. Questa attività, però, come pure abbiamo cercato di evidenziare, non si esaurisce come mera esecuzione di un rapporto giuridico, ma si qualifica come *servizio* affidabile ed efficiente la cui utilità rileva sul piano normativo, in quanto manifestazione di prestazioni idonee a consentire la conclusione di un affare vantaggioso. Tale utilità, avente contenuto economico e significato giuridico, è tecnicamente riassunta nel termine «mediazione», come previsto dall'art. 1754 c.c.<sup>65</sup>.

Domenico Marasciulo  
Università degli Studi di Firenze  
Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa  
Via delle Pandette 9  
50127 Firenze  
domenico.marasciulo@unifi.it

<sup>65</sup> Così F.M. D'Ettore, in F.M. D'Ettore, D. Marasciulo, *La mediazione tra modello normativo e prassi negli affari*, cit., pp. 26-27: «Il termine mediazione, anche nella sua immediata espressività ed essenza comunicativa, riassume la portata generale e *plurale* dell'attività svolta dal mediatore: il soggetto mediatore pone in essere una serie di prestazioni, adempimenti, comportamenti, che si manifestano attraverso la considerazione economica e giuridica del contenuto di significato affidato alla messa in relazione. E ciò non soltanto intendendo questa attività come mera prestazione esecutiva di un rapporto giuridico, ma altresì come servizio che non risulta di per sé acquisibile né attribuibile; la sua utilità rileva, sul piano normativo, in quanto manifestazione di prestazioni idonee a consentire la conclusione di un affare. [...] Il concetto di mediazione, così inteso, presuppone metodo e responsabilità: nel primo significato, esprime adeguatezza organizzativa e capacità tecnica nel realizzare la classe di scambi relativi ad un risultato principale e finale in cui propriamente si esplica il ruolo del fornitore del servizio; nel secondo, il metodo in cui consiste l'attività mediatizia professionale rende l'esigenza dell'affidabilità (e dell'efficienza prestazionale) strettamente legata ad obblighi e prestazioni volti alla protezione degli interessi dei soggetti messi in relazione in funzione di terzietà e di corretta e leale esecuzione delle diverse attività volte alla promozione di affari».

