

Gli immobili

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'assenza dell'attestato non invalida il contratto

Ma in caso di omessa dichiarazione o allegazione scatta la sanzione da 3mila euro in su

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

Il decreto legge 23 dicembre 2013 n. 145 («Destinazione Italia») ha introdotto (articolo 1, commi 7 e 8) numerose e importanti novità nella legislazione in tema di attestato di prestazione energetica (Ape), vale a dire il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. La legge 147/2013 (la legge di stabilità per il 2014) aveva però combinato un piccolo pasticcio, innovando il decreto legislativo 192/2005, senza tener conto delle modifiche introdotte dal Dl 145/2013, cosicché la legge di conversione del Dl 145/2013 ha dovuto fare un po' di pulizia e correggere leggermente questa convulsa legislazione di fine d'anno.

Per fare il punto della situazione, occorre procedere con ordi-

ne attraverso la successione delle norme che hanno disciplinato questa materia.

Excursus storico

Si inizia, dunque, con il Dl 63/2013 il quale, tra l'altro, ha sancito (sostituendo l'articolo 6 del decreto 192/2005) che, nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici: il proprietario era tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica (articolo 6, comma 3 del decreto 192); doveva essere inserita un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dovevano dar atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (articolo 6, comma 3, decreto 192); l'Ape doveva essere allegato al contratto, pena nullità del contratto stesso.

È poi intervenuto il Dl 145/2013, il quale ha introdotto un nuovo comma 3 all'articolo 6 del decreto 192/2005, sostituendo per intero i precedenti predetti commi 3 e 3-bis e sancendo che:

■ nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazio-

ne di edifici soggetti a registrazione, deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Ape, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;

■ copia dell'Ape deve essere allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari;

■ in caso di omessa dichiarazione o allegazione, le parti contraenti sono soggette al pagamento, in solido e in quote uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3mila a euro 18mila; la sanzione è da euro mille a euro 4mila per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

La legge di stabilità

Fin qui era tutto abbastanza chiaro. Senonché è poi intervenuta la legge di stabilità per il 2014, il cui articolo 1, comma 139, dispone (dal 1° gennaio 2014) che la vigenza del predetto articolo 6, comma 3-bis del decreto 192/2005 (abrogato nel frattempo dal Dl 145/2013 e che, come visto, sanciva la nullità per mancata allega-

zione dell'Ape) sarebbe stata rimandata al momento in cui entrerà in vigore la normativa regolamentare attuativa dell'Ape, prevista dall'articolo 6, comma 12, del decreto 192/2005.

Il pasticcio normativo

Insomma, se si sfogliava il Dl «Destinazione Italia» la sanzione di nullità per mancata allegazione dell'Ape sembrava cancellata dal sistema; se invece si consultava la legge di stabilità se ne traeva che la nullità sarebbe stata messa in stand by in attesa di riemergere in occasione dell'entrata in vigore del decreto ministeriale attuativo dell'Ape. La prima era dunque l'interpretazione corretta, perché quando la legge di stabilità è intervenuta sull'articolo 6, comma 3-bis, del decreto 192/2005, si trattava di un inutile intervento su un comma già morto (per essere stato abrogato) e che, come tale, non poteva essere implicitamente resuscitato.

Oggi, di questa interpretazione non c'è comunque più bisogno, in quanto la legge di conversione del Dl 145/2013 abroga il disposto dell'articolo 1, comma 139, della legge di stabilità, che aveva provocato tutto questo pasticcio.

Il giallo normativo

01 | LEGGE DI STABILITÀ
Attraverso l'articolo 1, comma 139, la legge di stabilità per il 2014 (147/2013) mette in stand by fino al momento di entrata in vigore delle norme attuative dell'Ape (articolo 6 dlgs 192/2005), la vigenza dell'articolo 6, comma 3-bis del dlgs 192/2005, che sancisce la nullità del contratto per mancata allegazione dell'Ape, ma che nel frattempo è stato già abrogato dal «destinazione Italia» (dl 145/2013).

02 | DESTINAZIONE ITALIA
Il Dl 145/2013 cancella dal sistema la nullità per mancata allegazione dell'Ape.

03 | GIUSTA INTERPRETAZIONE
Quella del dl 145 è la corretta l'interpretazione, perché la legge di stabilità è intervenuta su un comma già abrogato.

04 | ABROGATO L'ERRORE
La legge di conversione del dl 145/2013 abroga l'articolo 1, comma 139, della legge 147, causa del pasticcio normativo.

I casi concreti. Anche in caso di donazione l'immobile va comunque dotato di «Ape»

Affitti di singole unità, vincoli ridotti

A questo punto, risolti i rebus interpretativi, è possibile ricostruire il panorama attuale delle regole da rispettare in tema di attestato di prestazione energetica, in relazione alla contrattualistica immobiliare.

Compravendita

Ai contratti di compravendita e agli altri atti traslativi a titolo oneroso di edifici, l'Ape deve essere allegato (e l'acquirente deve dichiarare di aver ricevuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica del bene acquistato), a pena dell'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, le parti contraenti sono soggette al pagamento, in solido e in quote uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3mila a euro 18mila; la sanzione è da euro mille a euro 4mila

per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà.

Donazione

Nel caso di donazione, l'Ape non

va allegato, ma l'immobile ne va comunque dotato di Ape (ma il donatario non deve dichiarare di averlo ricevuto e di aver ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile stesso).

Singole unità immobiliari

Al contratto di locazione di singole unità immobiliari, l'Ape non va allegato, ma l'unità immobiliare ne va comunque dotata (e il conduttore deve dichiarare di averlo ricevuto e di aver ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio);

Locazione di intero edificio

Nel caso di locazione di intero edificio, l'Ape deve essere allegato. A questo punto il conduttore deve dichiarare di avere ricevuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio.

ATTENTI A...



Senza allegato scatta la sanzione

La mancata allegazione dell'Ape ai contratti di compravendita e agli altri atti traslativi a titolo oneroso di edifici, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria. L'acquirente deve sempre dichiarare di aver ricevuto le informazioni sulla prestazione energetica del bene acquistato.

Il riepilogo

Obbligo di allegazione al contratto	Obbligo di dotazione	Obbligo di informazione e consegna
COMPRAVENDITA E ALTRI ATTI TRASLATIVI A TITOLO ONEROSO DI EDIFICI		
Sì (sanzione da 3.000 a 18.000 euro)	Sì (sanzione da 3.000 a 18.000 euro)	Sì (sanzione da 3.000 a 18.000 euro)
DONAZIONE		
No	Sì (non sanzionato)	No
LOCAZIONE DI SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE (O AFFITTO D'AZIENDA COMPREDENTE SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE)		
No	Sì (sanzione da 300 a 1.800 euro)	Sì (sanzione da 1.000 a 4.000 euro, ridotta alla metà se la locazione dura meno di tre anni)
LOCAZIONE DI INTERO EDIFICIO (O AFFITTO D'AZIENDA COMPREDENTE INTERO EDIFICIO)		
Sì (sanzione da 1.000 a 4.000 euro, ridotta alla metà se la locazione dura meno di tre anni)	Sì (sanzione da 300 a 1.800 euro)	Sì (sanzione da 1.000 a 4.000 euro, ridotta alla metà se la locazione dura meno di tre anni)
CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE		
No	Sì (al momento di immissione sul mercato; messa a disposizione quando iniziano le trattative; consegna al momento di chiusura delle trattative) (sanzione da 3.000 a 18.000 euro)	Sì