

Lo ha precisato il Notariato in uno studio sulla certificazione energetica degli edifici

L'Ape va allegato con distinguo

Niente obbligo per donazioni e locazioni di singole unità

Pagina a cura
di BRUNO PAGAMICI

Novità in materia di sanzioni e obblighi per la certificazione energetica degli edifici e per l'Ape (attestato di prestazione energetica). Non è più previsto l'obbligo di allegazione in caso di trasferimenti a titolo gratuito (prime fra tutte le donazioni) e in caso di nuove locazioni di singole unità immobiliari. Sostituzione della sanzione della nullità con una sanzione pecuniaria a carico delle parti in caso di omessa dichiarazione o allegazione. Sono le principali modifiche in materia di certificazione energetica apportate con il dl 145/2013, convertito con la legge n. 9/2014, ed esaminate dal recente studio n. 657-2013/C, approvato dal Consiglio nazionale del notariato.

Le principali novità.

Il comma 7 dell'art. 1 del dl 145/2013 è intervenuto in materia di certificazione energetica, sostituendo i commi 3 e 3-bis (quest'ultimo introdotto dal dl n. 63/2013) dell'art. 6 del dlgs n. 192/2005 con un unico nuovo comma 3 (si vedano in tabella le modifiche).

La nuova normativa, ha inciso sugli obblighi di allegazione, di informativa e di consegna, lasciando invece immutata la disciplina vigente in tema di dotazione.

L'attuale quadro normativo. Il quadro normativo riguardante l'Ape (dopo il dl 145/2013) è dunque il seguente:

a) l'obbligo di dotazione dell'Ape è sempre imposto in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso e a titolo gratuito, e in caso di nuova locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;

b) in tutti i casi suddetti, sussiste l'obbligo dell'alienante o del locatore di «mettere a disposizione» l'Ape al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative;

c) parimenti, in tutti i casi suddetti, sussiste l'obbligo dell'alienante o del locatore di consegnare l'Ape all'acquirente o al nuovo locatario alla fine delle rispettive trattative;

d) l'obbligo di inserimento nel contratto di apposita clausola (riguardo all'assolvimento dell'obbligo di informazione) è, invece previsto in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, in caso di nuova locazione di interi edifici, e in caso di nuova locazione di singole unità immobiliari (esclusi quindi i trasferimenti a titolo gratuito);

e) l'obbligo di allegazione dell'Ape al contratto è previsto solo in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, e in caso di nuova locazione di interi edifici (con esclusione dei trasferimenti a titolo gratuito e della nuova locazione di singole unità immobiliari).

L'obbligo di allegazione e l'obbligo di dotazione.

Il comma 3 dell'art. 6 del dlgs 192/2005, nel testo riscritto dal dl 145/2013, nel prescrivere l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai contratti di compravendita e di trasferimento di immobili a titolo oneroso, non precisa quale deve essere il diritto oggetto di trasferimento. Come indicato dallo studio del Notariato n. 657-2013/C, la normativa in tema di allegazione della certificazione energetica (e quindi, per il collegamento esistente tra i due obblighi, anche la normativa in tema di dotazione) deve ritenersi applicabile nei seguenti casi: a) nel caso di trasferimento sia dell'intera proprietà che di una quota

di comproprietà; b) nel caso di trasferimento sia della piena o della nuda proprietà che di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione); c) nel caso di costituzione di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione); d) nel caso di affrancazione di fabbricati oggetto di enfiteusi; e) nel caso di acquisto diretto del dominio, verso pagamento di un corrispettivo a favore del proprietario concedente; f) nel caso di trasferimento della proprietà superficaria di edificio già costruito (comportante «consumo energetico»). Gli obblighi di dotazione e allegazione, invece, non esclusi nel caso di costituzione del diritto di superficie, non sussistendo ancora in questo momento un edificio per il quale possa essere rilasciata la certificazione energetica.

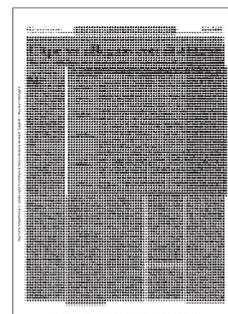
Definizione di copia dell'attestato di prestazione energetica.

Il comma 3 del citato articolo 6 prevede inoltre che «copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto...». A tal proposito come indicato ancora dal citato studio del Notariato n. 657-2013/C, l'espressione «copia» utilizzata dal legislatore deve ritenersi equivalente a quella di «esemplare». L'attestato, infatti, viene generato attraverso un programma informatico e, di conseguenza, il vero «originale» è costituito dal file generato dal software utilizzato dal certificatore. Pertanto, conclude lo studio del Notariato, all'atto possono essere allegati uno degli esemplari firmati in originale dal certificatore o la copia dichiarata conforme di un esemplare firmato in originale. È altresì possibile allegare copia autentica (rilasciata da notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò legittimato) di attestato recante la firma del certificatore in originale.

Obbligo di allegazione e dotazione in caso di contratto di locazione.

Per quanto riguarda i contratti di locazione, a seguito delle modifiche apportate dal dl 145/2013, al comma 3 dell'art. 6, dlgs 192/2005, l'ambito applicativo dell'obbligo di allegazione è divenuto più restrittivo rispetto all'ambito applicativo dell'obbligo di dotazione. Infatti, secondo la normativa vigente, l'obbligo di dotazione coinvolge tutti i nuovi contratti di locazione di edifici o di unità immobiliari, mentre l'obbligo di allegazione coinvolge sempre i nuovi contratti di locazione, ma con esclusione di quelli non soggetti a registrazione (in pratica i soli contratti che non superano i 30 giorni complessivi nell'anno) e di quelli che hanno per oggetto singole unità immobiliari. Pertanto, come precisato dal citato studio del Notariato, perché sorga l'obbligo di allegazione deve trattarsi di una nuova locazione così come previsto per l'obbligo di dotazione. Tale disciplina non si applica, invece, quando non si è in presenza di una nuova locazione, per esempio un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione, ovvero in caso di cessione di un contratto di locazione o di subentro in un simile contratto ex art. 2558 c.c. Trova, invece, applicazione la disciplina in materia di certificazione energetica, in caso di sub-locazione, che altro non è che un nuovo, autonomo, contratto di locazione.

—© Riproduzione riservata—



Le modifiche apportate in materia di Ape dal dl 145/2013

Mancata allegazione dell'attestato	Dal 24 dicembre 2013, la mancata allegazione dell'Ape ai contratti di compravendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e ai nuovi contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari non comporta più la nullità dei contratti stessi, ma il pagamento di una sanzione amministrativa
Clausola contrattuale	In caso di compravendita immobiliare, trasferimento di immobili a titolo oneroso e nuove locazioni di edifici soggetti a registrazione, occorre inserire apposita clausola nel contratto con cui l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Ape dell'edificio
Allegazione copia Ape	È obbligatorio allegare una copia dell'Ape ai suddetti contratti, tranne che nel caso di nuova locazione di singole unità immobiliari. Adesso per gli atti di trasferimento a titolo gratuito non è più previsto né l'obbligo di dichiarazione, né quello di allegazione
Sanzioni amministrative	In caso di omessa dichiarazione o allegazione, le parti devono pagare in solido e in parti uguali, la sanzione amministrativa da 3.000 a 18.000 euro (da 1.000 a 4.000 euro in caso di omessa dichiarazione nei contratti di locazione di singole unità immobiliari). Se la durata della locazione non eccede i 3 anni, la sanzione è ridotta alla metà Il pagamento della prevista sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro 45 giorni (previsione introdotta in sede di conversione)
Violazioni pregresse	Per quanto riguarda le violazioni pregresse dell'obbligo di allegazione dell'Ape ai contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, ovvero quelle intercorse tra il 4 agosto e il 23 dicembre 2013 (periodo in cui la mancata allegazione dell'Ape comportava la nullità del contratto), la sanzione amministrativa si applica su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, in luogo di quella della nullità del contratto precedentemente prevista, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato
Annunci commerciali	Non è più obbligatorio, per le locazioni di edifici residenziali utilizzati meno di 4 mesi all'anno, riportare negli annunci commerciali gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente (previsione introdotta in sede di conversione)