

IMU E TRIBUTI LOCALI

Un'APE ... fastidiosa come una moscadi **Giovanni Valcarenghi**

Una **piccola cosa** (quasi un insetto, verrebbe da dire), ci dà la dimostrazione di quale sia la capacità dei soggetti che **producono le leggi** in Italia; da tale palese inadeguatezza (che non andrebbe lasciata scorrere ...) deriva un panorama che potrebbe rendere assai "velenosa" la **mancata osservanza degli obblighi in tema di attestato di prestazione energetica** degli edifici.

Il **D.L. 63/2013** ha previsto (in modifica dell'articolo 6 del D. Lgs. 192/2005) che **l'attestato di prestazione energetica degli edifici (APE)** deve essere rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici pubblici o aperti al pubblico di superficie superiore a 500 metri quadri (dal 2015, superficie ridotta a 250 metri quadri). Inoltre, 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 . Nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, mentre negli altri casi l'onere grava sul proprietario dell'immobile.

L'APE è normalmente **riferito ad una unità immobiliare**; può essere riferito a più unità immobiliari (facenti parte di un medesimo edificio) solo qualora esse abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria e siano servite, qualora presente, dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

L'APE ha una **validità temporale massima di dieci anni** a partire dal suo rilascio (a condizione che gli impianti esistenti siano a norma e correttamente manutenuti) ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

I commi 3 e 3bis dell'articolo 6 del D.L. 63/2013 prevedevano, rispettivamente, che:

- nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è **inserita apposita clausola** con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- l'attestato di prestazione energetica **deve essere allegato al contratto di vendita**, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, **pena**

la nullità degli stessi contratti.

Il **D.L. 145/2013** (art. 1, comma 7) ha previsto l'**unificazione dei commi 3 e 3-bis**, sostituendoli come segue: "Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso (si badi che restavano esclusi, ad esempio, i contratti di comodato) 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** (anche in questo caso, si badi che vigeva l'esclusione per gran parte dei contratti normalmente predisposti). In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 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".

L'**articolo 1, comma 139, lettera a) della Legge di Stabilità**, noncurante della modifica appena sopra descritta, interviene nuovamente sul comma 3-bis (già abrogato!) stabilendo che, a decorrere dalla data di entrata in vigore di un apposito decreto regolamentare, l'*attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti*.

Come si vede, dunque, una grande confusione, che ha spinto a formalizzare una [interrogazione parlamentare alla Camera \(3-00557 del 15.01.2014\)](#), alla quale ha risposto il Ministro Cancellieri, riscontrando l'impasse normativo ed anticipando che la sanzione della nullità appare eccessiva, dovendosi preferire la tesi della applicazione delle sanzioni amministrative (ma, si faccia attenzione, a fronte di una norma che oggi prevede sia le une che l'altra!). Ora sembra, che, durante i lavori parlamentari di conversione del D.L. 145 si provveda alla abrogazione della modifica apportata dalla Legge di Stabilità.

Insomma, speriamo che tutto si concluda per il meglio; ma quanta fatica inutilmente sprecata!