

ADEMPIMENTI

L'APE: solo obbligo informativo

di Leonardo Pietrobon

Il Legislatore nazionale con la [L. n. 9/2014](#), decorrente dal 22.2.2014, oltre ad aver convertito il c.d. decreto “Destinazione Italia” (**D.L. n. 145/2013**), ha forse posto rimedio all'intricata vicenda dell'**APE (Attestato di Prestazione Energetica)**, iniziata con l'introduzione dei commi 3 e 3-bis dell'articolo 6 del D.L. n. 63/2013, prevista per gli atti di compravendita e locazione aventi ad oggetto immobili.

Con il D.L. n. 63/2013, infatti, è stato modificato il contenuto di cui all'articolo 6 del D.Lgs. n. 192/2005, prevedendo innanzitutto che il “certificato di classificazione energetica degli immobili”, conosciuto fino ad allora come **attestato di certificazione energetica (ACE)**, fosse sostituito **dall'attestato di prestazione energetica (APE)**, disponendo per quest'ultimo inoltre un contenuto più ampio rispetto al primo.

In base alla prima versione “modificata” **dell'articolo 6 del D.Lgs. n. 192/2005**, l'**APE** doveva essere rilasciato per gli **edifici e unità? immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo conduttore**. Mentre, sempre secondo le modifiche introdotte dal D.L. n. 69/2013, gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a interventi di ristrutturazione, tali da renderli inabitabili, dovevano essere **dotati dell'APE prima del rilascio del certificato di agibilita?**. In buona sostanza, quindi, l'attestazione di prestazione energetica riguardava i nuovi contratti di locazione immobiliare e gli atti di compravendita di immobili intervenuti con decorrenza la data di entrata in vigore del D.L. n.63/2013.

Oltre a tale modifica normativa, veniva stabilito, in caso di vendita, trasferimento di immobili a titolo gratuito ovvero di nuova locazione di edifici e/o singole unita? immobiliari:

- l'obbligo, in capo al proprietario dell'immobile, di **produrre l'APE**;
- **l'inserimento di un'apposita clausola** con la quale l'acquirente o conduttore devono dare atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE con riferimento alla prestazione energetica dell'edificio (comma 3);
- **l'allegazione dell'APE a pena di nullità? del contratto** (comma 3-bis).

Con riferimento a tale ultima condizione, quindi, a pena di nullità dell'atto l'**APE** doveva essere allegato:

- ai contratti di compravendita;

- agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito (ad esempio, donazione);
- ai nuovi contratti di locazione.

Per quanto riguarda, invece, i **rinnovi dei contratti di locazione**, come correttamente indicato dallo [**Studio del Notariato del 19.9.2013, n.657-2013/C**](#), tale disciplina **non trova(va) applicazione**, in quanto rientranti in un precedente rapporto e **non in una nuova locazione**.

Con il D.L. n. 145/2013, l'articolo 6 del D.Lgs. n. 192/2005 è stato nuovamente modificato, stabilendo, **a partire dal 24.12.2013**, quanto segue:

1. l'eliminazione dell'obbligo di allegare l'APE relativamente:

- agli **"atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito"**;
- ai **contratti di locazione di singole unità immobiliari**;

2. la trasformazione, in caso di mancata allegazione dell'APE, della norma che disponeva la nullità del contratto in sanzione pecuniaria.

Da un punto di vista monetario tali sanzioni pecuniarie risultano essere così stabilite:

- da € 3.000 a € 18.000, in caso di mancata allegazione dell'APE (per le fattispecie per le quali sussiste tale obbligo);
- da € 1.000 a € 4.000 in caso di mancata informazione o consegna dell'APE.

Locazione	Obblighi APE		Sanzione
Singola unità immobiliare	dotazione	Si	da € 300 ad € 1.800
	allegazione	No	-
	consegna/informazione	Si	da € 1.000 ad € 4.000, riducibile al 50% in caso di locazione < a 3 anni
Intero edificio	dotazione	Si	da € 300 ad € 1.800
	allegazione	Si	Da € 3.000 ad € 18.000 riducibile al 50% in caso di locazione < a 3 anni
	consegna/informazione	Si	Da € 3.000 ad € 18.000 riducibile al 50% in caso di locazione < a 3 anni

Il comma 3 del citato articolo 6 prevede inoltre l'obbligo di inserire nel contratto un'apposita clausola per il pagamento di una sanzione per omessa allegazione dell'attestato, informazioni ricevute e lette, senza alcuna

Ancora con riferimento al nuovo comma 3 del citato articolo 6, si ricorda che è stato aggiunto un periodo in base al quale **il pagamento della sanzione per l'omesso inserimento dell'apposita clausola** e per omessa allegazione dell'attestato **non esonerà dall'obbligo di**

presentare tale dichiarazione o l'APE nel termine di 45 giorni.

In riferimento all'applicazione delle nuove disposizioni normative, il comma 8 dell'art. 1, D.L. n. 145/2013, prevede inoltre la possilità di **applicare in via retroattiva** (cioè per le violazioni commesse anteriormente al 24.12.2013) la **nuova sanzione pecuniaria**, in luogo di quella, più grave, della nullità previa richiesta di una delle parti ovvero di un aente causa e qualora la nullità non sia ancora stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.