

ADEMPIMENTI

La certificazione APE per le locazioni

di Leonardo Pietrobon

Il **Decreto del 26 giugno 2015** ha aggiornato le linee guida per la **certificazione della prestazione energetica degli edifici**, introducendo il **nuovo modello di APE** valido su tutto il territorio nazionale a partire **dal 1° ottobre 2015**. Oltre al nuovo attestato di prestazione energetica è stato introdotto anche un nuovo schema di **annuncio commerciale** che, assieme al database nazionale dei certificati energetici (SIAPE), offrirà al cittadino, alle Amministrazioni e agli operatori maggiori informazioni riguardo l'efficienza dell'edificio e degli impianti, consentendo un più facile confronto della qualità energetica di unità immobiliari differenti.

Sotto il profilo normativo, si ricorda che ai sensi dell'**articolo 6 D.Lgs. n. 192/2005** l'**APE** è rilasciato **per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario** oltre che per gli edifici utilizzati da pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico **con una superficie utile totale, dal 9 luglio 2015, superiore a 250 mq.**

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**. Con riferimento ai soggetti obbligati alla produzione dell'attestato si ricorda che:

1. nel caso di **nuovo edificio**, l'attestato è prodotto **a cura del costruttore**;
2. mentre nel caso di attestazione della prestazione degli **edifici esistenti**, nei casi previsti dal D.Lgs. n. 192/2005, l'attestato è **prodotto a cura del proprietario dell'immobile**.

Come già accennato, la **condizione giuridica** che determina l'insorgenza dell'APE in capo al proprietario è costituita dalla **vendita, dal trasferimento di immobili a titolo gratuito** o dalla **nuova locazione** di edifici o unità immobiliari.

Nel caso della **locazione riguardante singole unità immobiliari**, va peraltro ricordato che **non sussiste alcun obbligo**, il quale permane soltanto nell'eventualità che ad essere locati siano edifici nella loro totalità. Una disposizione, quest'ultima, **entrata in vigore a partire dal 24 dicembre 2014**. Per quanto riguarda invece i **nuovi affitti**, ovvero quelli che siano stati **stipulati per la prima volta**, escludendo dagli stessi quelli che abbiano una durata complessiva sotto i trenta giorni all'anno, che non necessitano di registrazione, l'**unico obbligo cui è soggetto il locatore è quello relativo all'informazione preventiva dell'affittuario riguardo alla prestazione energetica dell'immobile**. Un obbligo che scatta a partire **dall'inizio delle trattative** e il quale deve essere **debitamente testimoniato** mediante l'inserimento di una **clausola specifica nel contratto di affitto**, tesa a precisare che chi riceve in affitto il bene dichiara a sua volta di essere stato informato nella maniera più appropriata, anche tramite documentazione, in

relazione alla prestazione energetica della casa oggetto della locazione. Il tutto senza alcuna necessità di specificare i dettagli, poiché la norma non prevede particolari formalità.

A titolo esemplificativo, tale clausola potrebbe essere così formulata “Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine alla prestazione energetica dell’immobile locato”.

In caso di inosservanza delle disposizioni concernenti il nuovo APE sono applicabili le sanzioni previste dall’art. 15 del D.Lgs. 192/2005. In particolare, si ricorda che:

- il **professionista qualificato** che rilascia la relazione tecnica o l’APE senza rispettare i criteri e le metodologie richieste è punito con una sanzione da € 700 a € 4.200;
- il **direttore dei lavori** che non ha presentato al Comune l’asseverazione di conformità delle opere e l’APE, prima del rilascio del certificato di agibilità, è punito con la sanzione da € 1.000 a € 6.000;
- il **costruttore o il proprietario che non provvede a fornire un APE** per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a **ristrutturazioni importanti** è punito con la sanzione da € 3.000 a € 18.000;
- il **proprietario che in caso di vendita** di edifici o di unità immobiliari non fornisce l’APE è punito con la sanzione da € 3.000 a € 18.000;
- il **proprietario che nel caso di nuovo contratto di locazione** di edifici o di unità immobiliari non possiede l’APE è punito con la sanzione da € 300 a € 1.800;
- in caso di **violazione dell’obbligo di riportare i parametri energetici nell’annuncio di offerta** di vendita o locazione, come previsto dall’articolo 6 comma 8 del D.Lgs. 192/2005, il responsabile dell’annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 500 e non superiore a € 3.000.