

# L'Ape e il "pasticcio normativo". Confedilizia blocca la stipula dei contratti di locazione



GIOVEDÌ 08 AGOSTO 2013 08:29

In un quadro di incertezza normativa qualsiasi contratto risulterebbe nullo. La presa di posizione di Confedilizia è condivisa anche dai Notai. Mentre Realacci chiede di "guardare al futuro"



Nel quadro delle polemiche e critiche legate all'obbligo, previsto da una norma inserita nel **DI63 Ecobonus**, di allegare l'Ape pena la nullità del contratto di locazione e compravendita, è arrivata anche la presa di posizione di Confedilizia. Forte e chiara. La confederazione di categoria ha ufficialmente imposto alle proprie associazioni territoriali il blocco immediato della stipula di qualsiasi contratto locativo, sia di natura abitativa che di uso diverso.

**OGNI CONTRATTO SAREBBE NULLO.** In mancanza di norme che dettino i criteri per poter ottenere l'Ape e in un quadro legislativo in cui si fa espressamente riferimento all' "attestato di prestazione energetica" e non a quello di certificazione energetica, Confedilizia fa notare come qualsiasi atto sarebbe considerato nullo. Tanto vale, quindi, non stipularne. Da un lato, infatti, non è più valido il vecchio Attestato di certificazione energetica, dall'altro lato, però, non è

possibile ottenere l'Ape.

**NORMATIVA STATALE E REGIONALE.** Su Tale aspetto Confedilizia forza un po' la mano. Infatti il ministero dello sviluppo economico ha già diramato la circolare numero 12976 che equipara sostanzialmente e formalmente l'ace all'ape, equiparazione ribadita anche con la nota 7 agosto in cui il Mise chiarisce che nulla sarebbe cambiato dopo la legge di conversione (90/13) del decreto 63: le regioni legiferanti sulla materia ai sensi della nuova direttiva 31/2010 (Emilia R. e Provincia di Bolzano) adotteranno le nuove procedure, le altre la normativa statale con le linee guida nazionali ora in regime transitorio. Mentre le Regioni legiferanti ai sensi della direttiva 2002/91 adotteranno le procedure vigenti ma dovranno recepire o la nuova direttiva o la nuova procedura nazionale, quando sarà varata.

Tuttavia l'organizzazione confederale della proprietà edilizia solleva giustamente un problema, quello dell'iper-legificazione fatta molto spesso in assenza di un quadro generale di regole e dell'impatto che le nuove norme possono avere sul mercato. Tale aspetto è tanto più grave dal momento che l'Italia ha avuto tre anni per recepire la direttiva 2010/31 sulla prestazione energetica nell'edilizia e che il decreto 63 è stato emanato, con procedura d'urgenza, per sanare la vecchia situazione della messa in mora dell'Italia per il corretto recepimento della direttiva del 2002 con la 192/2005.

**UNA NORMA CHE AGGRAVA LA SITUAZIONE DI UN SETTORE GIÀ IN CRISI.** "Il danno, per gli interessati e per le istituzioni stesse, è grave", sottolinea il presidente della Confedilizia **Corrado Sforza Fogliani**, che evidenzia che un mercato delle locazioni già morente (ma del quale ciononostante nessuno si prende cura) "non aveva proprio bisogno di un incidente del genere, che aggrava ulteriormente una situazione di emergenza abitativa che viene presa in considerazione solo se fornisce lo spunto per chiedere, e spendere, soldi pubblici". Il governo – a parere del presidente confederale – deve prontamente dare un segno di vita a proposito della locazione e – al di là di sofismi e di impicci, veri o no, regolamentari – dare subito seguito all'impegno di eliminare immediatamente una norma che, in difetto, impedirà la stipula dei contratti di locazione fino alla ripresa dei lavori parlamentari".

**LE PROBLEMATICHE IN MATERIA DI LOCAZIONE E MANCATA ALLEGAZIONE DELL'APE.** Come spiegato nell'articolo su casaclima.com del 7 agosto, nelle compravendite immobiliari (e in tutte le ipotesi di trasferimento, anche a titolo gratuito, degli immobili) la mancata allegazione all'atto sarà improbabile per la necessaria presenza del Notaio. Più complicate le problematiche in materia di locazione: immaginiamo il cittadino, ignaro della novità legislativa, che stipula un contratto dopo il 4 agosto senza allegare l'APE. In sede di registrazione del contratto il funzionario dell'Agenzia delle Entrate potrà/dovrà rilevare la nullità (del resto, se di nullità vera e propria trattasi, e non di nullità di protezione, chiunque può rilevarla)?

Se locatore e conduttore sono d'accordo, ristipuleranno un nuovo contratto allegando l'APE, ma se uno dei due (non necessariamente il contraente debole) ci avesse ripensato?

E se in sede di registrazione la nullità non venisse rilevata (è l'ipotesi più probabile) esisteranno dei contratti che, in caso di controversie tra le parti (basti pensare alla morosità, ma anche a richieste del conduttore nei confronti del locatore) verranno dichiarati nulli dal Giudice, con tutte le conseguenze del caso.

**D'ACCORDO ANCHE I NOTAI.** E se Confedilizia si è dovuta limitare al blocco delle locazioni, il Consiglio nazionale del notariato si è espresso sui contratti di compravendita. Come già sottolineato qualche giorno fa, i notai hanno ribadito come in questo momento possa essere rischioso stipulare un contratto di compravendita a causa dell'incertezza che regna sulla materia. Un'incertezza che il Governo, volente o nolente, sarà chiamato a risolvere. L'ipotesi più accreditata rimane quella

dell'inserimento all'interno del Decreto Fare2, oggetto del prossimo Consiglio dei Ministri di venerdì 9 agosto, di una norma ad hoc. L'alternativa potrebbe essere quella dell'inserimento, entro il 31 agosto, di una disposizione all'interno dei lavori per la riforma della tassazione immobiliare e l'eliminazione dell'aumento dell'Iva. Oppure, in ultima istanza, l'inserimento della disposizione abrogativa all'interno del disegno di legge per il patto di stabilità. In questa ultima ipotesi, però, i tempi rischierebbero di dilatarsi fino a dicembre 2013.

**REALACCI: CONFEDILIZIA GUARDI AL FUTURO.** Mentre le polemiche infiammano, Ermete Realacci, Presidente della Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici della Camera, cerca di smorzare i toni. E accusa Confedilizia di "non guardare al futuro". "Già oggi- riferisce Realacci- la cattiva prestazione energetica degli edifici rappresenta un canone che i cittadini sono chiamati a pagare non essendo adeguatamente informati. Si discute molto di Imu, che mediamente l'anno scorso sulla prima casa è costata 235 euro, mentre tra una casa costruita bene secondo criteri di efficienza energetica e una costruita con tecniche superate e materiali di scarsa qualità c'è una differenza nella bolletta energetica di circa 1.500 euro all'anno. Diverso è chiedere regolamenti e tempi adeguati, ma la linea dettata dall'Unione Europea è chiarissima".

## **SE VUOI RIMANERE AGGIORNATO SU "Ape" ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DI CASAELIMA.com**

Share

8

Mi piace

Piace a 8 persone. [Registrati](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

---

### **Articoli correlati:**

07/08/2013 - [Atto nullo senza APE allegato. I rischi per il professionista](#)

05/08/2013 - [In Gazzetta la conversione del Decreto 63 Ecobonus. Ma già pronte le correzioni al testo](#)

05/08/2013 - [Incentivare i contratti di "affitto con riscatto" ma senza doppia imposizione fiscale](#)

---