

Attestato di prestazione energetica (APE), il punto sui nuovi adempimenti



VENERDÌ 04 OTTOBRE 2013 13:59 NEWS - DA NON PERDERE

Le fattispecie contrattuali per le quali è obbligatorio l'APE, la validità dell'attestato e dei vecchi ACE, le sanzioni



“Con il DL n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualistico in tema di certificazione (ora “prestazione”) energetica”.

Lo evidenzia l'**Ance** (Associazione nazionale dei costruttori edili) in una nota pubblicata in data odierna ([clicca qui](#)), nella quale si fa il punto sui nuovi adempimenti che gravano sulle imprese (in caso di nuova costruzione o ristrutturazione importante) ovvero sul proprietario in caso di trasferimento degli immobili a titolo gratuito (successione, donazione) o oneroso (es. compravendita) e locazione.

FATTISPECIE CONTRATTUALI PER LE QUALI È

OBBLIGATORIO L'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA EX “CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA”). Con riferimento alle tipologie immobiliari oggetto della disciplina, il nuovo articolo 3 comma 2 il D. Lgs. 192/2005, richiama sia l'edilizia pubblica che quella privata.

L'ambito negoziale ed oggettivo di applicazione del decreto fa riferimento (art. 6) a:

1. nuova costruzione e immobili sottoposti a "ristrutturazioni importanti"

L'APE è prodotto a cura del costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente e deve essere allegato alla documentazione per l'agibilità.

2. compravendita

L'APE è prodotto a cura del proprietario/venditore; si evidenzia che, secondo una Nota del Consiglio Nazionale del Notariato – CNN (del 7/8/2013), anche se il decreto fa riferimento specifico solo alla vendita, per coerenza con lo spirito della normativa, devono ritenersi ricomprese, nell'obbligo di allegazione dell'APE, anche altre fattispecie contrattuali di trasferimento a titolo oneroso (es. permuta).

3. atto di trasferimento a titolo gratuito (successione, donazione)

L'APE è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.

4. contratto di locazione (o sub-locazione)

L'APE è prodotto a cura del proprietario/locatore. Si evidenzia che l'obbligo sussiste solo se si è in presenza di una nuova locazione e non di un rinnovo, proroga o reiterazione di un precedente rapporto di locazione. Resta esonerato, quindi, dall'obbligo il proprietario che rinnova un contratto di locazione stipulato prima del 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del DL 63/2013). Secondo la Nota del CNN si deve ritenere applicabile in via estensiva la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti: leasing (avente ad oggetto un edificio comportante consumo energetico), affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

Nei casi di vendita, locazione ecc. il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative se ciò avviene anche tramite un agente immobiliare e consegnarlo alla fine delle medesime (es. rogito); in caso di vendita o locazione prima della sua costruzione/ultimazione il venditore (ma dovrebbe intendersi anche il costruttore) o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrrà l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità (allegato anche alla richiesta del certificato di agibilità).

Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dia atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

L'APE non deve essere prodotto per (articolo 3 D.lgs. 192/2005 come modificato dal DL n. 63/2013):

a) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

b) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);

d) edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);

e) edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

VALIDITA' DELL'APE. L'APE ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che interessa l'edificio certificato. La durata decennale è condizionata al rispetto delle prescrizioni di controllo della prestazione energetica degli impianti di cui al decreto del 16 aprile 2013. Se tali controlli non vengono effettuati, l'APE perde efficacia al 31 dicembre dell'anno in cui tali controlli dovevano essere svolti.

VALIDITA' DEI VECCHI ACE. Il nuovo comma 10 dell'articolo 6 del D.lgs. 192/2005 fa salvi gli ACE (attestati di certificazione energetica) già rilasciati fino al giorno precedente all'entrata in vigore del DL n. 63/2013 (cioè fino al 5 giugno 2013) "purché conformi alla Direttiva 2002/91/CE" ed in corso di validità.

SANZIONI. Per le ipotesi di violazione della normativa in materia di dotazione e consegna dell'APE il nuovo articolo 15 del D.lgs. 192/2005 prevede un differente ed articolato sistema sanzionatorio (di tipo amministrativo/pecuniario) a carico del soggetto di volta in volta obbligato:

- professionista abilitato che non rispetta i criteri di redazione (da 700 a 4200 euro);

- costruttore o proprietario che non rispetta l'obbligo a seguito di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione importante (da 3000 a 18000 euro);

- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di vendita (da 3000 a 18000 euro);

- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di nuovo contratto di locazione (da 300 a 1800 euro);

- offerta di vendita/locazione senza indicazione dei parametri energetici (si applica anche agli agenti immobiliari) (da 500 a 3000 euro).

Non sono previste sanzioni amministrative in caso di violazione dell'obbligo di APE per gli atti di trasferimento a titolo gratuito.

Inoltre, per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione in legge del decreto legge n. 63, dalla mancata allegazione dell'APE deriva la nullità del contratto. Secondo la già richiamata Nota del CNN si tratta di nullità assoluta che può come tale essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. L'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione.

SE VUOI RIMANERE AGGIORNATO SU "Attestato di prestazione energetica (APE)" ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER DI CASAELIMA.com"

Share

22

Mi piace

Piace a 22 persone. [Registrali](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Articoli correlati:

04/10/2013 - Certificazione energetica e APE, focus sulle discipline regionali

02/10/2013 - Attestato di prestazione energetica: in Emilia-Romagna on line gli APE dal 1° ottobre 2013

23/09/2013 - Immobiliare dopo la crisi, come sono cambiate le richieste dei committenti