

Notariato: il libretto di impianto non va allegato all'attestato di prestazione energetica (APE)



MERCOLEDÌ 11 SETTEMBRE 2013 16:30

L'originale da consegnare all'acquirente deve essere accompagnato da copia dei libretti di impianto



I libretti di impianto non devono essere materialmente allegati all'APE, l'Attestato di prestazione energetica da allegare, a pena di nullità, ai contratti di compravendita, locazione e donazione.

Questo il parere del Consiglio nazionale del Notariato, contenuto in una nota interna in materia di allegazione dell'attestato di prestazione energetica dopo la legge di conversione del DL 63/13.

Il comma 5, articolo 6 del D.lgs. 192/2005, come modificato dal decreto legge 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge 3 agosto 2013 n. 90, dispone che: "5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la

classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 74 e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. **A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.**"

I LIBRETTI DI IMPIANTO NON DEVONO FORMARE UN UNICO DOCUMENTO CON L'APE. Secondo l'interpretazione del Notariato, il termine "allegati" è usato dal legislatore in senso "atecnico", vale a dire **non** nel senso che i libretti di impianto devono essere uniti all'attestato materialmente in modo da formare un unico documento. Il termine "allegati" deve invece essere inteso nel senso che, nel tempo, l'attestato deve essere accompagnato dai documenti tecnici di corredo necessari affinché possa essere verificata una delle condizioni cui è subordinata la validità dell'attestato di prestazione energetica; tale necessità si ritiene che sorga comunque solo a decorrere dal 31 dicembre dell'anno successivo al rilascio dell'attestato.

Tra l'altro, è opportuno osservare che negli allegati tecnici al D.lgs. 192/2005 i libretti degli impianti sono riportati unicamente fra la "documentazione tecnica di corredo".

SOLO L'APE È DA ALLEGARE. Il Consiglio nazionale del Notariato ritiene che il documento da allegare è solo l'attestato di prestazione energetica; **l'originale da consegnare all'acquirente deve essere accompagnato da copia dei libretti di impianto.** Occorre infatti "distinguere tra l'esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato alla consegna e l'esemplare dell'attestato di prestazione energetica destinato ad essere allegato all'atto traslativo e/o di nuova locazione, dovendosi ritenere l'obbligo di consegna del tutto autonomo e distinto dall'obbligo di allegazione".

"L'obbligo di consegna – osserva il Notariato - deve essere adempiuto alla chiusura della trattative, chiusura che, di norma, precede il momento in cui viene sottoscritto l'atto traslativo e/o di locazione e nel quale sorge l'obbligo di allegazione. I libretti di impianto (in originale o in copia) si ritiene che debbano essere "uniti" solo all'esemplare dell'attestato destinato alla consegna, in quanto l'acquirente e/o il conduttore debbono essere messi nelle condizioni di verificare la validità dell'attestato esibito prima della stipula del contratto definitivo (si rammenta che detto attestato, ai sensi dell'art. 6, comma 2 D.lgs. n. 192/2005 come modificato dal Decreto del Fare convertito, deve essere messo a disposizione dell'acquirente e/o del conduttore sin dall'avvio delle trattative). All'atto sarà invece allegato un "secondo" esemplare di attestato (quello, per l'appunto, destinato all'allegazione)".

In conclusione, secondo il parere dei notai l'ultima parte del comma 5, ove dispone che "A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.", non significa che l'APE da allegare, a pena di nullità, ai contratti di compravendita, locazione e donazione (ai sensi del nuovo comma 3 bis dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005) debba avere materialmente allegati i libretti di impianto.

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

Share

18

Mi piace

Piace a 18 persone. [Registrati](#) per vedere cosa piace ai tuoi amici.

Articoli correlati:

10/09/2013 - [Attestato di prestazione energetica \(APE\), entro dicembre la nuova metodologia di calcolo](#)

04/09/2013 - [IL COMUNE DI VERONA RIMBORSA IL 50% DEL COSTO DELL'APE](#)

03/09/2013 - [DL 63/13 e APE, in Lombardia validi anche gli ACE redatti dopo la legge n. 90/13](#)
