

Attestato di prestazione energetica: sovrapposizione normativa su obblighi e sanzioni

10 Gennaio 2014

L'articolo 1, comma 139, della legge n. 147/2013 (cosiddetta legge di stabilità), intervenendo sul comma 3-bis dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005, proroga l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) ai contratti di transazione immobiliare (atti di trasferimento e nuove locazioni), alla data di entrata in vigore del futuro decreto di adeguamento delle linee guida per la certificazione energetica previsto per il 2014.

Emerge tuttavia il **problema della compatibilità** di tale norma con il quadro degli obblighi risultante dalla modifica **precedentemente** apportata dal decreto legge n. 145/2013 (cosiddetto "Destinazione Italia"), che accorpendo e sostituendo i commi 3 e 3-bis dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005 con il solo comma 3, aveva confermato l'obbligo di allegazione dell'APE (con esclusione delle locazioni di singole unità immobiliari), e stabilito una sanzione amministrativa pecuniaria in luogo della nullità dei contratti per omessa allegazione dell'APE. Si veda a tal fine il documento ANCE ["Modificata la normativa in materia di attestato di prestazione energetica"](#) del 7 gennaio 2014.

Pertanto, il comma 3-bis su cui interviene la legge di stabilità formalmente non esisteva più.

Inoltre il decreto n. 145/2013 aveva confermato l'obbligo di dichiarazione nel contratto dell'avvenuta informazione e consegna all'acquirente o conduttore dei contenuti e della documentazione, comprensiva dell'attestato, in merito all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

Il quadro normativo così delineato appare contraddittorio, poiché la proroga dell'obbligo di allegazione prevista dalla legge di stabilità è stata inserita in un comma non più vigente, e pertanto richiede un chiarimento legislativo.

Problema simile emerge per quanto riguarda il decreto legge 151/2013, anch'esso successivo al decreto "Destinazione Italia" (entrato in vigore il 31 dicembre 2013). Tale provvedimento stabilisce infatti che il comma 3-bis non si applica in caso di cessione degli immobili pubblici.

In considerazione della situazione creatasi, l'Ance si è attivata presso i competenti uffici ministeriali per sollecitare il necessario chiarimento legislativo. Risulta già presentata alla Camera dei Deputati una interrogazione rivolta ai Ministri della Giustizia e dello Sviluppo economico, al fine di ottenere indicazioni su come debba essere interpretata ed applicata la normativa.

Ad oggi, in virtù dei contenuti della Direttiva europea 2010/31/UE, del decreto legislativo n. 192/2005, delle leggi regionali ove esistenti, e anche in via cautelativa, **si suggerisce di continuare a rispettare gli obblighi in materia di attestato di prestazione energetica**, ovvero quelli di informazione sui contenuti dell'APE e di allegazione dello stesso APE ai contratti.

Ulteriore considerazione in merito scaturisce dal fatto che restano fermi gli obblighi stabiliti nei restanti commi dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005, e le sanzioni fissate dall'articolo 15 del medesimo decreto.

Tra gli obblighi, si ricorda che:

- gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti devono essere dotati di un APE prima del rilascio del certificato di agibilità e, nel caso di nuovo edificio, l'attestato è prodotto a cura del costruttore, sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente. Nel caso di attestazione della prestazione degli edifici esistenti, l'attestato è prodotto a cura del proprietario dell'immobile.
- nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, l'APE deve essere prodotto a cura del proprietario.
- in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario, all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime (il Consiglio Nazionale del Notariato ha espresso il parere secondo cui l'APE deve essere consegnato già in sede di contratto preliminare, sebbene non vi sia l'obbligo di allegazione al medesimo contratto preliminare, né siano previste sanzioni relative alla validità del contratto).
- in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'attestato di prestazione energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

Per il quadro completo dei contenuti del decreto legislativo n. 192/2005, si rimanda al documento ANCE "[Rendimento energetico nell'edilizia: il testo aggiornato del decreto legislativo 192/2005](#)" dell'8 ottobre 2013.

[14388-Estratto DL 145_2013.pdf](#)[Apri](#)

[14388-Estratto DL 151_2013.pdf](#)[Apri](#)

[14388-Estratto Legge stabilità.pdf](#)[Apri](#)