Vendite immobiliari: quando è obbligatorio l'APE

11 Novembre 2014
Secondo un recente Studio del Notariato pubblicato il 29 ottobre (**Studio n. 263-2014/C** consultabile in Allegato) le procedure di vendita "coattiva" e giudiziale devono ritenersi escluse, dall'ambito di applicazione degli obblighi di allegazione dell'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del D. Lgs. 192/2005 anche alla luce delle ultime modifiche (vigenti dal 22 febbraio 2014).
La vendita coattiva è, infatti, sorretta da una disciplina speciale che è tale perché funzionale all'attuazione del diritto di credito e risponde a interessi di ordine pubblico diversi da quelli perseguiti dalla normativa in ambito energetico. Peraltro, rileva lo Studio del Notariato le eventuali violazioni non potrebbero comunque mai determinare l'applicabilità delle sanzioni amministrative previste dalla norma.
In tema di **obblighi contrattuali connessi all'attestato di prestazione energetica**[1] si coglie l'occasione per fare **il punto sulle regole attualmente vigenti** (a fronte delle modiche apportate dal DL n.145/2013 – cd. Destinazione Italia – convertito nella L. n. 9/2014 e in vigore, come detto, dal 22 febbraio scorso).

****

OBBLIGO DI DOTAZIONE dell'APE: previsto in linea generale per tutti gli edifici (o le unità immobiliari)[2] tranne quelli espressamente esclusi. Tale obbligo può anche prescindere dal trasferimento dell'immobile, come nel caso di edifici di nuova realizzazione ovvero sottoposti a ristrutturazioni importanti[3].
L'attestato **vale 10 anni** che decorrono dal rilascio. Pertanto se l'immobile è oggetto di ulteriori atti di trasferimento immobiliare, rispetto al primo per il quale è stato prodotto, non dovrà essere rifatto. E' necessario un suo aggiornamento solo a seguito di interventi di ristrutturazione o riqualificazione che siano tali da modificare la classe energetica.
Tuttavia la validità decennale viene meno se non vengono rispettate le prescritte operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici.
Brevemente l'obbligo di dotare gli edifici o le singole unità immobiliari dell'APE sussiste quando gli stessi siano oggetto di:
1. nuova costruzione (obbligo a carico del costruttore o del committente prima della richiesta dell'agibilità);
2. vendita[4] o altro trasferimento a titolo oneroso (obbligo a carico del proprietario);
3. trasferimento a titolo gratuito (es. donazione)[5];
4. nuovo contratto di locazione[6] ad un nuovo locatario[7] (obbligo a carico del proprietario/locatore);
5. utilizzo da parte delle pubbliche amministrazioni e aperti al pubblico[8] con superficie utile totale superiore a 500mq (250 mq dopo io 9 luglio 2015).

L'articolo 6 co. 4 consente di **riferire l'APE a una o più unità immobiliari** facenti parti di un medesimo edificio ma solo se sussistono le seguenti condizioni:
– che le unità verificate abbiano la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione di contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria;
– che le unità certificate siano servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e, qualora presente, dal medesimo sistema di climatizzazione estiva.

OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'APE
Oltre all'obbligo più generale di produrre l'attestato di prestazione energetica per gli edifici "nuovi",

“ristrutturati” o “pubblici” secondo quanto specificato prima ovvero in occasione di un trasferimento a titolo oneroso o gratuito o di un nuovo contratto di locazione sussiste un secondo obbligo che grava sul proprietario o sul locatore e consistente nell’allegare al relativo contratto copia[9] dell’APE.
Brevemente l’obbligo di allegazione sussiste nei seguenti casi:
1. compravendita;
2. atti di trasferimento a titolo oneroso (compresi gli atti di costituzione di diritti reali di godimento: usufrutto, uso e abitazione);
3. nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione[10], con esclusione di quelli che hanno ad oggetto singole unità immobiliari.

Peraltro ancor prima dell’allegazione 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 (sottoscrizione del preliminare/rogito ovvero del contratto di locazione). Nel casi si avvalga di annunci commerciali (giornali, radio, televisione, agenzie immobiliari, internet) dovrà riportare begli annunci medesimi l’indice di prestazione energetica (desumibili dall’APE).

OBBLIGO DI INFORMATIVA

Tale adempimento, strettamente connesso con l’obbligo di dotazione,
consiste con l’inserimento di apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni in ordine all’attestato di prestazione energetica.
Brevemente l’obbligo di informativa sussiste nei seguenti casi:
1. compravendita;
2. atti di trasferimento a titolo oneroso;
3. nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione

SANZIONI

Il regime sanzionatorio risulta dal coordinamento delle previsioni dell’art. 6, comma 3, con quelle dell’art. 15, commi 7, 8 e 9 (con la precisazione che le disposizioni contenute nel primo dei due articoli citati in ogni caso prevalgono, in quanto posteriori):

· l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro (a carico del costruttore o committente o proprietario);

· l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE è punito in caso vendita con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro (a carico proprietario);

· l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE in caso di di nuovo contratto di locazione con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro (a carico proprietario);

· in caso di omissione dell’apposita clausola sugli obblighi informativi, e dell’allegazione (quando dovuta) le parti (del contratto di trasferimento a titolo oneroso o del contratto di locazione) sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3000 a euro 18000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà;

· l’inadempimento agli obblighi di rendere disponibile l’APE al potenziale acquirente o locatario all’avvio delle trattative e di consegnarlo al termine delle medesime non è sanzionato. Di fatto, nessuna sanzione quando il trasferimento avviene a titolo gratuito.

---

[1] Definizione di “APE” ai sensi dell’art. 2 co. 1 lett. l-bis): documento redatto nel rispetto delle norme contenute del D. Lgs. 192/2005 e rilasciato da esperti qualificati indipendenti che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso l’utilizzo di specifici descrittori e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell’efficienza energetica.

[2] Compresi quelli soggetti a vincolo culturale e paesaggistico.

[3] Definizione di “ristrutturazione importante” ai sensi dell’art. 2 co. 1lettera l-*vicies quater*: un edificio esistente è

sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture. Tale definizione è pertanto diversa da quella rilevante a fini urbanistici ed edilizi ai sensi del TU Edilizia.

[4] L'obbligo di dotazione peraltro sussiste già in occasione della stipula del preliminare di vendita.

[5] Per gli atti di trasferimento a titolo gratuito sussiste solo l'obbligo di dotazione e non di allegazione e peraltro non sono previste sanzioni per il mancato adempimento.

[6] Secondo il Notariato, quanto previsto per la locazione deve ritenersi applicabile anche ai seguenti contratti: leasing e affitto di azienda.

[7] Non sorge, pertanto, l'obbligo di produrre l'attestato in presenza di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione.

[8] Si tratta di edifici non necessariamente di proprietà pubblica e detenuti dall'ente pubblico ad es. a titolo di locazione o comodato.

[9] Poiché la norma non chiarisce il significato da attribuire alla parola "copia" deve ritenersi consentita l'allegazione di una semplice copia fotostatica.

[10] Sono soggetti a registrazione tutti i contratti di locazione aventi una durata superiore a 30 giorni complessivi nell'anno.

In allegato lo Studio del Notariato n. 263-2014/C

18254-Allegato.pdfApri