

## Attestato di Prestazione Energetica – Vademecum

*Quando predisporre l'A.P.E.? Quando consegnarlo e allegarlo? Clausole contrattuali e sanzioni.*

L'A.P.E. (**Attestato di Prestazione Energetica**) è una certificazione che sintetizza – in una scala da A a G – il livello di efficienza energetica di un immobile, sulla base di diversi parametri quali, ad esempio, l'isolamento termico, la posizione dell'immobile, la presenza di impianti di produzione di energia più o meno all'avanguardia.

Tale strumento è stato introdotto dal d.l. n. 63/2013, convertito in l. n. 90/2013, in sostituzione del precedente A.C.E. (**Attestato di Certificazione Energetica**), con lo scopo di allineare la normativa nazionale alla direttiva 2010/31/UE nell'ambito della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche.

La disciplina è stata successivamente emendata ad opera del d.l. n. 145/2013, convertito con modificazioni nella **l. n. 9/2014**, che ha apportato sostanziali innovazioni.

Molteplici dubbi possono sorgere circa gli obblighi che discendono dalla recente normativa in tema di A.P.E., in particolare ove si realizzino **determinate operazioni negoziali** quali la compravendita immobiliare, i contratti di donazione e ogni altro atto traslativo della proprietà di immobili a titolo oneroso e gratuito e, infine, i “nuovi” contratti di locazione, ossia quelli che non costituiscano proroga di precedenti rapporti.

Per fare chiarezza sul punto, appare utile classificare i potenziali obblighi che possono sorgere in capo alle parti contrattuali.

- **OBBLIGO DI DOTAZIONE:** l'A.P.E. deve essere rilasciato per **tutti gli edifici o le unità immobiliari** che vengano costruiti, venduti o locati a un nuovo conduttore. Nel caso di edificio di nuova costruzione, l'attestato è prodotto a cura del costruttore; nel caso di edificio già esistente, a cura del proprietario dell'immobile. In particolare, il proprietario è tenuto a produrre l'A.P.E. in caso di vendita o trasferimento di immobili a titolo gratuito e in caso di nuova locazione, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato.

- **OBBLIGO DI CONSEGNA ALLA CONTROPARTE:** in caso di compravendita o trasferimento di immobili a titolo gratuito nonché in caso di nuova locazione, il proprietario deve rendere disponibile l'A.P.E. al potenziale acquirente o al nuovo conduttore all'avvio delle trattative e consegnarlo alla fine delle medesime. In caso di vendita o locazione di un edificio prima della

sua costruzione, il venditore o conduttore “*fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell’edificio*” e produce l’A.P.E. entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

- **OBBLIGO DI INFORMAZIONE:** nei contratti di compravendita immobiliare, negli altri atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, il proprietario dell’immobile deve informare l’eventuale acquirente, conduttore o, comunque, controparte contrattuale, del contenuto dell’A.P.E. in dotazione dell’immobile stesso. La conferma dell’avvenuta informazione deve essere riportata nel successivo contratto: l’articolo 6, comma 3, del d.lgs. n. 192/2005 impone l’apposizione di una clausola con cui l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’attestato, in ordine all’attestazione della prestazione energetica degli edifici. In caso di omessa dichiarazione le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, è ridotta della metà.

Inoltre, nel caso di vendita o di locazione (ad eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all’anno), i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente.

- **OBBLIGO DI AFFISSIONE:** per gli edifici aperti al pubblico con superficie utile totale superiore a 500 mq, è fatto obbligo al proprietario o al soggetto responsabile della gestione dell’edificio stesso di affiggere con evidenza l’A.P.E. all’ingresso dell’edificio o in altro luogo chiaramente visibile al pubblico.

- **OBBLIGO DI ALLEGAZIONE:** prima della novella introdotta con il d.l. n. 145/2013, convertito con modificazioni nella l. n. 9/2014, quest’obbligo sollevava le maggiori problematiche per le parti contrattuali. Infatti l’A.P.E. doveva essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito e ai nuovi contratti di locazione, a pena di **nullità** degli stessi. Si trattava di una nullità assoluta, che quindi poteva essere fatta valere in ogni momento da chiunque, oltre ad essere rilevabile d’ufficio dal giudice.

La suddetta integrazione normativa ha modificato sostanzialmente tale disciplina: se, da un lato, ha eliminato la sanzione della nullità, senz’altro sproporzionata rispetto all’omissione, dall’altro ha mantenuto l’obbligo di allegazione dell’A.P.E. ai contratti di compravendita e di

locazione, esclusi tuttavia **i casi di locazione di singole unità immobiliari**.

Oggi, in caso di mancata allegazione dell'A.P.E. (come detto, non nei **casi di locazione di singole unità immobiliari, per i quali l'obbligo non sussiste**), le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000 – sanzione che prima della novella era congiunta a quella della nullità.

\*

Le regole di cui sopra non si applicano a particolari categorie di edifici (articolo 3, comma 3, lettere da b) a f), d.lgs. n. 192/2005), fra cui:

- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) alcuni edifici rurali;
- d) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- e) box, cantine, garage, depositi, strutture stagionali per impianti sportivi, eccetera;
- f) edifici di culto.

Per inciso, il testo di legge precisa che l'esclusione non riguarda *“le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica”* degli edifici di cui all'articolo 3, comma 3, **lettera d)** (cioè i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati), intendendo verosimilmente riferirsi, invece, agli edifici di cui all'articolo 3, comma 3, **lettera b)**, (cioè gli edifici industriali e artigianali sopracitati). Tale interpretazione trova anche il conforto del Consiglio Nazionale del Notariato (Aggiornamento Studio n. 657-2013/C).

\*

Si declina qualsiasi responsabilità in merito alle informazioni qui rese, che i lettori sono onerati di verificare nell'interesse proprio e dei terzi con cui le condividono.

Tutti i diritti sono dei rispettivi proprietari.

L'articolo è consultabile anche sul sito dello studio, sezione blog, al link: <https://www.storaristudiolegale.it/posts>