



## VADEMECUM APE (Attestato di Prestazione Energetica) 2014

### NUOVA DENOMINAZIONE DELL'ATTESTATO (APE), ABROGAZIONE DELLA NULLITA' DEGLI ATTI SPROVVISTI DELL'ALLEGAZIONE E SANZIONI

**Note sulla normativa nazionale e su quella già in vigore in Regione Lombardia (\*) dove le sanzioni sono diverse e dove vige comunque l'obbligo di allegazione**

#### La normativa nazionale

Nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23.12.2013 è stato pubblicato il Decreto Legge n. 145, inserito nelle misure del cd. Piano Destinazione Italia, con il quale sono stati riscritti i commi 3 e 3 bis, dell'art. 6, del D.Lgs. 192/2005 in tema di obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito ed ai nuovi contratti di locazione.

In sintesi ecco le novità introdotte dalla legge nazionale:

- 1) **nei contratti di vendita e di locazione va inserita espressamente una clausola** con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- 2) **copia dell'APE deve essere altresì allegata al contratto**, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari; (\*)
- 3) **in caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, 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 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; (\*)
- 4) **i nuovi contratti non sono più soggetti a nullità**, ma solo alla sopra indicata sanzione amministrativa, e i contratti stipulati dal 4 agosto 2013 ad oggi, ai quali non era stato allegato l'APE, possono essere sanati mediante la richiesta di applicazione della sanzione amministrativa, prima che la nullità venga accertata con sentenza passata in giudicato.

Per dovere di precisione si riporta per esteso il nuovo testo dei citati commi 3 e 3 bis dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005 così dispone: "3. *Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, 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 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'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689*". Non solo: è stata prevista anche una sorta di sanatoria

per i contratti sottoscritti dal 4 agosto 2013 ad oggi in cui non era stato allegato l'APE, prevedendo che: *"Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 (ovvero quella sopra indicata) si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato". (\*)*

In altre parole i contraenti di tali contratti (di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di locazione) che non avevano allegato ai contratti stessi l'APE potranno evitare la dichiarazione di nullità dell'atto stesso richiedendo l'applicazione della sanzione amministrativa nella misura sopra precisata, purché tale richiesta avvenga prima che la nullità dell'atto non sia già stata accertata con sentenza passata in giudicato.

Come sempre trattandosi di Decreto Legge è provvedimento immediatamente esecutivo, ovvero è in vigore dal 24.12.2013, e dovrà essere convertito in legge entro 60 giorni (ossia entro il 22 febbraio 2014) posto che diversamente perderà ogni efficacia ex tunc.

**(\*) con riferimento agli importi delle sanzioni ed all'obbligo di allegazione dell'Attestato in Lombardia vige la legge regionale**

### **La normativa regionale in Lombardia**

Sono sette i territori italiani che rappresentano delle eccezioni rispetto alla nuova norma nazionale sulle Certificazioni Energetiche: **Lombardia**, Piemonte, Emilia Romagna, Liguria, Provincia di Trento, Provincia di Bolzano, Valle d'Aosta. Esaminiamo qui di seguito la situazione del nostro territorio di competenza.

La Regione Lombardia ha recepito la nuova direttiva sostituendo l'ACE con l'**APE**: il cambio di nome è operativo dal **15 gennaio 2014**. Per il resto poco è cambiato rispetto alla legge regionale in vigore. Oltre all'obbligo di inserimento nei contratti della clausola apposita che attesti l'esistenza e la consegna della certificazione, **resta in vigore l'obbligo di allegazione dell'APE per tutti i contratti di compravendita**. Discorso a parte merita la locazione: in Lombardia, infatti, non vi è l'obbligo dell'allegazione della copia dell'ACE / APE bensì l'obbligo di dimostrare di aver provveduto alla consegna della stessa al conduttore, anche in caso di locazione di singole unità immobiliari. Tuttavia, in virtù della norma nazionale, l'Agenzia delle Entrate può richiedere l'allegazione del documento. Ecco perché, dovendo comunque produrre copia dell'ACE / APE all'acquirente e al conduttore, **si ritiene prudente ed opportuno allegare la Certificazione anche ai contratti di locazione, anche per le locazioni di singole unità immobiliari**.

In mancanza dell'allegato viene applicata una sanzione superiore rispetto a quella prevista dalla norma nazionale: da € 2.500 a € 10.000 per il locatore, da € 5.000 a € 20.000 per il venditore. Con riferimento alle responsabilità del certificatore, se l'attestato non è conforme alle norme regionali la sanzione va da € 500 a € 2.000, mentre se la classe energetica dichiarata è migliore di quella effettiva scatta una sanzione aggiuntiva di € 10 al mq di superficie netta calpestabile riscaldata, fino ad una multa di € 10.000 massimo. Il certificatore rischia 6 mesi di sospensione e fino a 2 anni se reitera e l'attestato viene cancellato dal catasto regionale.

La norma, nazionale e regionale, non ammette alcuna forma di autocertificazione.

L'attività di controllo ad oggi è in capo all'Arpa, in Lombardia sono già state applicate sanzioni anche in materia di mancata allegazione dell'ACE / APE.

Con riferimento alle sanzioni si ricorda che in Lombardia sono previste multe di importi superiori a quanto stabilito dalla disciplina nazionale anche in materia di indicazione della Classe e dell'Indice di Prestazione Energetica negli **annunci commerciali** (da € 1.000 ad € 5.000 ad annuncio).