

LA TUA CASA

28

# Attestato energetico

Per dubbi e indicazioni scrivete a  
norme@tributi.ilmagazine.com  
@ilsolare24ore.com,  
la casella del Sole 24 Ore dedicata  
a contribuenti e professionisti

## Pagella sui consumi anche per chi affitta

di Angelo Busani

Molto rumore per nulla, titolerebbe il Poeta inglese se, suo malgrado, avesse ambientato Beatrice e Benedetto tra caldaie, termosifoni, scaldabagni e condizionatori. Infatti, la novità che il decreto legge 63/2013, convertito dalla legge 90/2013, ha apportato nella materia della prestazione energetica degli edifici e della sua incidenza nella **contrattazione immobiliare**, sono sì assai importanti, ma non ingestibili, come subito si era pensato. In sintesi, il decreto 63/2013, ha introdotto l'Ape (attestato di prestazione energetica) al posto del precedente Ace (attestato di certificazione energetica) e ha sanzionato di nullità, in caso di mancata allegazione dell'Ape, a far tempo dal 6 giugno 2013:

- i contratti di compravendita immobiliare (e pure di ogni altro contratto traslativo di immobili a titolo oneroso: permuta, conferimento in società, transazione, rendita, eccetera);
- i contratti di donazione e ogni altro atto traslativo di immobili a titolo gratuito;
- i "nuovi" contratti di locazione (vale a dire non i contratti che siano una proroga di precedenti contratti).

Inoltre, la nuova legge prescrive che il proprietario, quando inizia la trattativa per vendere o locare un alloggio, deve rendere disponibile l'Ape alla sua controparte, alla quale l'attestato va fisicamente consegnato alla conclusione della trattativa (e cioè ad esempio quando si stipula il contratto preliminare).

Se fino a qui è tutto abbastanza chiaro, meno chiare (e, a prima lettura, apparentemente inestricabili) erano due fondamentali questioni:

- come si dovessero predisporre gli Ape dal 6 giugno 2013 in avanti nelle Regioni (e Province autonome) che non avessero legiferato in materia di certificazione energetica degli edifici;

● se, nelle Regioni che invece abbiano legiferato, per redigere gli Ape si potessero applicare le leggi locali o se esse si dovessero considerare travolte dalla legge nazionale.

Il primo punto è oggi chiarito dalla nota n. 16416 del 7 agosto 2013 del ministero per lo Sviluppo economico, nel senso che l'articolo 4 del Dl 63/2013 demanda a un futuro regolamento la definizione delle metodologie di calcolo della prestazione energetica; l'articolo 9 del Dl 63/2013 dispone che, fino all'entrata in vigore di questo regolamento, i calcoli si continuano a effettuare in base a quanto previsto dal Dpr 59/2009 e relative norme Uni e Cti; l'articolo 13 del Dl 63/2013 abroga il Dpr 59/2009 a far data dall'entrata in vigore del futuro regolamento.

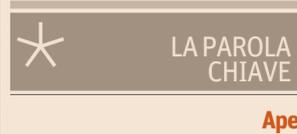
In sostanza, nelle Regioni "non legiferanti" l'Ape si redige come si redigeva l'Ace (nemmeno importa che i nuovi certificati siano ancor oggi denominati Ape, perché l'utilizzo dell'espressione Ace è

una mera imperfezione formale, priva di conseguenze). Pertanto, ad esempio, sono ancora utilizzabili, se non ne sono venuti meno i presupposti (ad esempio per lavori effettuati nell'edificio), gli Ace prodotti anteriormente al 6 giugno 2013. L'unica cosa che seriamente cambia è che l'Ape/Ace rilasciato oggi è (anche se il certificato non lo esplicita espressamente) qualificato dalla legge come una "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" del certificatore che lo firma, il che comporta la sua responsabilità penale.

Sul secondo punto le complicazioni appaiono colossali, perché non solo la materia è aggrovigliata in sé (si "mischiano" infatti norme di contenuto prettamente giuridico con norme estremamente tecniche ed è assai difficile padroneggiare questi due "mondi"), ma anche perché c'è da "gestire" la complessità dell'incrocio tra normativa statale e leggi regionali e, pure, l'intervento di leggi statali successive a leggi regionali già vigenti e, infine, la conformità di tutta questa normativa alla direttiva Ue cui essa deve dare attuazione.

Ebbene, in soccorso degli operatori professionali sono intervenute sia la nota n. 16416 del ministero dello Sviluppo economico, sia il comunicato n. 100 della Giunta regionale della Lombardia dell'8 agosto 2013. In sintesi:

- in tutte le Regioni (e Province autonome) comunque legiferanti, gli Ape/Ace si continuano a redigere secondo la normativa locale vigente al 6 giugno 2013;
- la normativa statale invece prevale su quella locale (la quale è pertanto da ritenersi tacitamente abrogata) sia con riferimento alla nullità per mancata allegazione dell'Ape/Ace (e quindi all'individuazione dei contratti ai quali l'Ape/Ace deve essere allegato) sia con riferimento all'individuazione dei fabbricati per i quali vi è l'esonero dall'Ape.



LA PAROLA CHIAVE

Ape

- L'Ape (attestato di prestazione energetica) contiene la «targa energetica» che sintetizza le caratteristiche energetiche dell'immobile. Per misurarle, il tecnico deve analizzare le caratteristiche termoisometriche, i consumi, la produzione di acqua calda, il raffrescamento e il riscaldamento degli ambienti, il tipo di impianto, eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile. L'attestato deve contenere anche i dati catastali



## DOMANDE

### Non si può concordare di fare a meno dell'Ape

È possibile che venditore e acquirente stipulino un accordo in base al quale essi convengono di non allegare l'Ape al contratto di compravendita di un edificio? Neanche se convengono che il venditore consegnerà l'Ape all'acquirente dopo il contratto?

No, questo accordo è illegittimo e il contratto di compravendita privo di Ace sarebbe nullo. Nullità significa che il contratto è per sempre privo di effetti (in sostanza, il venditore rimane proprietario del bene e l'acquirente ha pagato inutilmente il prezzo, che gli va restituito). Il contratto nullo non può essere convalidato, l'eccezione di nullità non si prescrive, la nullità può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

### È possibile utilizzare il vecchio Ace se non ci sono stati lavori

Ho comprato la casa due anni fa e al rogito d'acquisto è stato allegato l'Ace. Devo vendere quella casa: devo fare un nuovo certificato?

No, si possono usare ancor oggi gli Ace rilasciati in passato, a condizione che essi siano ancora vigenti: ad esempio, a condizione che l'edificio per cui l'Ace venne rilasciato non abbia subito interventi tali da modificarne la prestazione energetica.

### L'attestato è vincolante per qualsiasi atto traslativo

L'Ape è necessario solo per i contratti di compravendita e per i contratti di donazione?

No. L'Ape occorre in qualsiasi atto traslativo a titolo oneroso, e quindi per compravendite, permuta, conferimenti di edifici in società, rendita vitalizia costituita con trasferimento di immobili, transazione stipulata con trasferimento di fabbricati; e pure occorre in qualsiasi atto traslativo a titolo gratuito, e quindi per donazioni, patti di famiglia, trust (salvo quelli autodichiarati), fondi patrimoniali (salvo quelli non traslativi di edifici).

### Certificato da consegnare alla stipula del preliminare

Bisogna allegare l'Ape al contratto preliminare?

È sufficiente che l'Ape sia consegnato al promissario acquirente all'atto della stipula del contratto preliminare. L'Ape doveva però sussistere all'inizio della trattativa che ha condotto alla stipula di quel preliminare, poiché il proprietario doveva metterlo a disposizione di ogni potenziale acquirente.

### Per i terreni edificabili non serve il documento

Occorre l'Ape per la compravendita di un terreno edificabile?

No, nel caso di vendita di un terreno edificabile non è necessario consegnare all'acquirente alcuna certificazione.

## I CASI DI ESCLUSIONE

### Sotto i 50mq i fabbricati isolati restano senza Ape

La legge prevede un lungo elenco di fabbricati per i quali vi è esonero dall'allegazione dell'Ape al contratto di vendita o di locazione di cui essi siano oggetto. Questi casi sono i seguenti:

- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo (ad esempio: una serra) o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- i fabbricati agricoli non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici adibiti a luoghi di culto;
- i manufatti qualificabili come "ruderari".

### Non scatta l'obbligo per garage e piscine

La legge prescrive che l'Ape non si allega nel caso di:

- edifici il cui utilizzo non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi e strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (fatta eccezione per le porzioni di edifici eventualmente adibite ad uffici);
- edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo perché non destinati alla permanenza di persone, quali i garage, i depositi, le cantine, le centrali termiche, i locali contatori, le legnaie, le stalle;
- manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio (ad esempio: una piscina)

### Esonerati gli edifici marginali o inagibili

L'Ape non si allega nemmeno per:

- i fabbricati "al grezzo", vale a dire i manufatti che si trovano nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; nonché gli edifici venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- gli edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, pompeiane, legnaie);
- gli edifici inagibili o comunque non utilizzabili in nessun modo e che, come tali, non comportino un consumo energetico (ad esempio fabbricati in disuso).

## Locazioni solo «scritte»

### Addio al contratto verbale

La nuova normativa in tema di Ape dovrebbe aver provocato la scomparsa del contratto verbale di locazione di edifici dal nostro ordinamento: dal 6 giugno scorso non dovrebbero più esistere infatti contratti di locazione che non siano stipulati per iscritto

### Tutela del conduttore

Per ragioni di tutela del conduttore (e anche al fine di stimolare la registrazione dei contratti di locazione), la libertà di scegliere la forma del contratto di locazione era già stata fortemente compressa, per le locazioni di immobili ad uso abitativo,

dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, la quale ha infatti disposto che «per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta». Questa norma era tuttavia indirizzata al solo settore delle locazioni abitative e quindi il principio di libertà della forma contrattuale (e, con esso, la possibilità di stipulare contratti verbali) rimaneva comunque vigente per i contratti di locazione di edifici per uso diverso da quello abitativo

### Tutti i fabbricati

Con il Dl 63/2013 pare dunque sia stata chiusa definitivamente la porta ai

contratti di locazione che abbiano a oggetto fabbricati, di qualsiasi natura essi siano: è infatti oggi disposto che «l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato... ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti». Senza questo allegato il contratto è dunque nullo; ma l'operazione di "allegazione" presuppone necessariamente che il contratto al quale l'allegato deve essere unito sia incorporato in un documento, poiché appare implausibile immaginare l'allegazione dell'Ape a un contratto che non sia cartaceo

# 24 ore al tuo fianco!

Per l'efficienza e il controllo nella gestione dello studio legale



Il software si integra con le tecnologie del Processo Civile Telematico e funziona in ambiente Windows, Mac e Linux

# 24 ORE SOFTWARE

Le soluzioni **24 ORE Software** sono fruibili anche in cloud e permettono di migliorare le prestazioni in termini di:

- pianificazione delle attività proprie e dei collaboratori
- controllo della redditività delle pratiche
- gestione delle relazioni con i clienti avviate e sviluppo di nuove attività marketing

Numero Verde  
800.462.223

AVVOCATI COMMERCIALISTI IMPRESE PUBBLICA AMMINISTRAZIONE COSTRUZIONI

GRUPPO 24 ORE [www.24oresoftware.com/avvocati](http://www.24oresoftware.com/avvocati)