

Informativa per la clientela di studio

N. 57 del 09.04.2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Ape e contratti di locazione

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che il "generalizzato" obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) al contratto è stato limitato dal Legislatore ai contratti di compravendita e di locazione di interi edifici.

*Per i **contratti di locazione** di singole unità immobiliari permangono i soli obblighi di informazione / consegna dell'attestato e di inserimento dell'apposita clausola contrattuale.*

Decreto energia

Come noto, per effetto delle modifiche apportate all'art. 6, D.Lgs. n. 192/2005 ad opera del D.L. n. 63/2013, convertito dalla Legge n. 90/2013, a decorrere dal 4.8.2013, l'attestato di certificazione energetica (ACE) degli edifici è stato sostituito dall'attestato di prestazione energetica (APE), avente un contenuto più ampio del primo.

Va innanzitutto evidenziato che in base al comma 1 del citato art. 6, l'APE va rilasciato per gli edifici/unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo conduttore. Gli edifici di nuova costruzione e quelli "sottoposti a ristrutturazioni importanti", devono essere dotati dell'APE prima del rilascio del certificato di agibilità. Per gli edifici nuovi l'APE è prodotto a cura del costruttore mentre per quelli già esistenti l'attestato è prodotto dal proprietario.

In particolare il Decreto stabiliva, in caso di vendita, trasferimento di immobili a titolo gratuito ovvero di nuova locazione di edifici/singole unità immobiliari:

- ✓ l'obbligo, in capo al proprietario dell'immobile, di produrre l'APE;
- ✓ l'inserimento di un'apposita clausola con la quale l'acquirente / conduttore devono dare atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE con riferimento alla prestazione energetica dell'edificio (comma 3);
- ✓ l'allegazione dell'APE a pena di nullità del contratto (comma 3-bis).

Sulla base delle citate disposizioni l'APE doveva essere allegato:

- ✓ ai contratti di compravendita;
 - ✓ agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito (ad esempio, donazione);
 - ✓ ai nuovi contratti di locazione;
- ⇒ **a pena di nullità degli stessi.**

Destinazione Italia

Il citato art. 6 è stato oggetto di ulteriori modifiche da parte del D.L. n. 145/2013, che ha sostituito, a decorrere dal 24.12.2013, i commi 3 e 3-bis con il nuovo comma 3 nel quale sono state inserite le seguenti novità:

- **eliminazione dell'obbligo di allegare l'APE relativamente:**

- ✓ agli "atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito".

L'immobile donato / trasferito mortis causa deve essere comunque dotato di APE ma il donatario/erede non è tenuto a dichiarare di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE con riferimento alla prestazione energetica dell'edificio;

- ✓ ai contratti di locazione "di singole unità immobiliari".

L'unità immobiliare deve essere comunque dotata di APE e il conduttore è tenuto a dichiarare di averlo ricevuto nonché di aver ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio. A tal fine è necessario inserire una specifica clausola nel contratto;

- **trasformazione, in caso di mancata allegazione dell'APE, della nullità del contratto in sanzione pecuniaria.**

Il comma 3 del citato art. 6 prevede l'obbligo di inserire nel contratto un'apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore devono dare atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'APE.

Come precisato dal Notariato nel citato Studio n. 657-2013/C, le "informazioni" dovranno essere "specifiche, concernenti in particolare la prestazione energetica dell'edificio trasferito o locato", così come desumibili dall'APE stesso di cui l'edificio risulta dotato.

Viceversa nel contratto sarà sufficiente "riportare la dichiarazione dell'interessato che ha ricevuto le informazioni", senza cioè esplicitare in dettaglio il tipo e le informazioni ricevute.

Conversione del "Destinazione Italia"

A seguito della conversione del citato D.L. n. 145/2013, ad opera della Legge n. 9/2014, l'obbligo di allegazione dell'APE è confermato esclusivamente per i seguenti casi:

- ✓ **contratti di compravendita immobiliare;**
- ✓ **atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso;**
- ✓ **nuovi contratti di locazione di edifici.**

Sono quindi esclusi dal predetto obbligo i contratti di trasferimento di immobili a titolo gratuito (ad esempio, donazioni o successioni) nonché i contratti di locazione di singole unità immobiliari.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.