

→
LE NOVITÀ
IN PILLOLE

1.

L'intreccio con le Regioni

Sulla prestazioni energetica degli immobili le normative regionali, laddove esistono, si intrecciano con quella nazionale e possono prevedere «multe» anche più severe

2.

I dettagli

L'Ape resta l'obbligo (ma non di

DOCUMENTI | PRIMA DELLA FIRMA

L'Ape resta obbligatorio anche se non va allegato

Eliminata la nullità, confermata la sanzione pecuniaria

Augusto Cirila

L'immobile può essere concesso in locazione solo se è dotato dell'attestato di prestazione energetica (Ape), cioè quel documento che - redatto da tecnici qualificati e indipendenti - si prefigge di fornire all'utente dell'unità immobiliare una rappresentazione documentale dell'effettivo rendimento energetico dell'immobile di cui è titolare in relazione all'uso standard dello stesso, secondo la sua specifica destinazione urbanistica, nonché di fargli conoscere gli eventuali miglioramenti apportabili per ottenere un risparmio energetico.

Con la legge di conversione del Dl 63/13 - la legge 90, in vigore dal 4 agosto 2013 - è ritornata obbligatoria la produzione della certificazione energetica nel caso di stipula di un nuovo contratto di locazione, da mettere addirittura a disposizione del conduttore già all'avvio delle trattative e da consegnare al momento della stipula del contratto. Il proprietario dell'immobile, ancor prima di concederlo in locazione ora deve dotarlo dell'Ape.

Dallo scorso 24 dicembre, con l'entrata in vigore del decreto «Destinazione Italia» (il Dl 145/13, convertito dalla legge 9/14) è venuto meno l'obbligo di allegare l'Ape al nuovo contratto di locazione per singole unità immobiliari, ma rimane invece solo per le locazioni di interi edifici, oltre

che per i trasferimenti a titolo oneroso.

La regola vale sia per le locazioni commerciali che per quelle abitative, sempre che all'immobile locato sia necessario assicurare un particolare comfort abitativo, che si realizza attraverso l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione sia invernale che estiva. L'obbligo dunque non sussiste per tutti quegli edifici o manufatti che non comportano consumi energetici o consumi del tutto irrilevanti in ragione delle loro caratteristiche o destinazioni d'uso oppure in quanto non ancora o non più utilizzabili per l'uso cui sono destinati (ad esempio, garage o magazzini non riscaldati).

Nel contratto va poi inserita apposita clausola con cui il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locatogli. Si tratta di una semplice dichiarazione del conduttore da recepirsi nel corpo del contratto, non richiedendo la norma alcuna altra particolare formalità. Si tratta comunque di precisi adempimenti sanzionati non più con la nullità del contratto, ma con una sanzione amministrativa pecuniaria. Eliminato dunque l'obbligo di allegazione dell'Ape per le locazioni di singole unità immobiliari, per queste restano quelli di informazione e di consegna. Il mancato inserimento della di-

LA SANATORIA

Il Dl 145/13 ha eliminato la sanzione di nullità del contratto di locazione di singole unità immobiliari prevista dal Dl 63/13 nel caso di mancata allegazione dell'Ape. A tutti i contratti di locazione stipulati dallo scorso 4 agosto doveva essere allegato l'attestato di certificazione energetica, sotto pena di invalidità del contratto stesso. Una sanzione gravissima che andava a porre nel nulla gli accordi sottoscritti dalle parti. Eliminato dunque l'obbligo di allegazione dal 24 dicembre 2013, coloro che comunque non avevano allegato l'Ape al contratto possono sanare tale irregolarità con il pagamento di una sanzione sostitutiva di quella della nullità in precedenza stabilita, sempre che questa già non sia stata dichiarata dal giudice con sentenza passata in giudicato (articolo 1, comma 8, Dl 145/13). La sanatoria può essere richiesta da una delle parti del contratto o da un loro avente causa, così che il pagamento della sanzione impedisce qualsiasi eventuale postuma eccezione di nullità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

chiarazione nel contratto è punito con una sanzione che va da 1.000 a 4mila euro, da ridursi alla metà per i contratti di durata inferiore a tre anni.

La sanzione non assume naturalmente carattere di sanatoria, quindi il pagamento non esonera il proprietario dal provvedere comunque agli obblighi impostigli dal decreto in esame. Si vuol dire che la sanzione non fa venire meno il dovere del proprietario di dotare il proprio immobile dell'attestato di prestazione energetica, che continua ad essere previsto dall'articolo 6, comma 2, Dlgs 192/05 non interessato dalla recente modifica: l'obbligo di consegna della certificazione energetica all'inquilino è rispettato attraverso la previsione di quello di dotazione.

Attenzione però alle possibili diverse sanzioni previste dalla normativa adottata da alcune Regioni in forza della cosiddetta "clausola di cedevolezza" prevista dal Dlgs 192/05 (articolo 17).

Va ricordato, infine, che nel caso di offerta di locazione, a eccezione delle locazioni degli edifici residenziali utilizzati meno di quattro mesi all'anno, gli annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I dettagli a cui fare attenzione

L'Ape resta un documento indispensabile: scomparso l'obbligo di allegarlo al contratto di locazione di singole unità (ma non di interi edifici) resta l'onere implicito di consegna

3.

Anche le riduzioni vanno registrate

È possibile rinegoziare il contratto di affitto accordando una riduzione del canone all'inquilino, ma il nuovo accordo va registrato anche per evitare di pagare maggiori tasse sul reddito

La mappa

EMILIA ROMAGNA

Riferimenti normativi. Delibera dell'Assemblea legislativa n. 156 del 4 marzo 2008 (Dal 156/2008)
Disposizioni. Dal 1° luglio 2010, la

certificazione energetica è una pratica obbligatoria sul territorio regionale anche per le unità immobiliari soggette a locazione.
Sanzioni. Nessuna

LIGURIA

Riferimenti normativi. Legge regionale 22/2007, modificata dalla 23/2012
Disposizioni. L'articolo 28-bis dice che in caso di offerta in vendita o locazione di edifici e unità immobiliari, l'Ape o copia

fotostatica dello stesso deve essere mostrata al potenziale acquirente o conduttore. Lo stesso articolo prevede l'obbligo di consegna dell'attestato
Sanzioni. Da 500 a 5mila euro

LOMBARDIA

Riferimenti normativi. Deliberazione di Giunta regionale VIII/5018 del 26 giugno 2007
Disposizioni. Dal 1° luglio 2010, sul territorio regionale è scattato l'obbligo, ancora oggi vigente, di dotare dell'Ape i conduttori in caso di contratti di locazione soggetti all'obbligo di registrazione (ovvero contratti di qualsiasi

ammontare, purché di durata superiore ai 30 giorni complessivi nell'anno), locazione finanziaria e di affitto di azienda comprensivo di immobili, siano essi nuovi o rinnovati, riferiti a una o più unità immobiliari
Sanzioni. Da 2.500 a 10mila euro per il locatore che stipula contratti senza aver prodotto e consegnato l'Ape

PIEMONTE

Riferimenti normativi. Legge regionale 13/2007
Disposizioni. In caso locazione degli edifici, l'attestato di certificazione / prestazione energetica è messo a disposizione del locatario o ad esso

consegnato in copia dichiarata dal proprietario (locatore) conforme all'originale in suo possesso
Sanzioni. Sanzione amministrativa da 500 a 5mila euro per il locatore, graduata sulla base della superficie utile dell'edificio

TOSCANA

Riferimenti normativi. Legge regionale 35/2005
Disposizioni. L'attuale legge regionale si limita a recepire la vecchia direttiva europea: dal momento che la Regione non ha ancora recepito la nuova

direttiva 2010/31/Ce, pertanto viene applicata alla lettera la disposizione nazionale
Sanzioni. La Toscana sta formulando in questi mesi alcune ipotesi su come impostare i controlli