

Le nuove regole per l'attestato energetico nelle vendite e locazioni

4 Ottobre 2013

Con il DL n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) sono state apportate una serie di rilevanti modifiche di interesse civilistico/contrattualistico in tema di certificazione (ora "prestazione") energetica che la presente nota intende approfondire facendo anche un richiamo alla disciplina regionale tuttora vigente in materia.

Si è ritenuto opportuno fare il punto sui nuovi adempimenti che gravano sulle imprese (in caso di nuova costruzione o ristrutturazione importante) ovvero sul proprietario in caso di trasferimento degli immobili a titolo gratuito (successione, donazione) o oneroso (es. compravendita) e locazione.

•FATTISPECIE CONTRATTUALI PER LE QUALI E' OBBLIGATORIO L'APE (attestato di prestazione energetica ex "certificato di prestazione energetica"):

Con riferimento alle tipologie immobiliari oggetto della disciplina, il nuovo articolo 3 comma 2 il D. Lgs. 192/2005, richiama sia l'edilizia pubblica che quella privata.

L'ambito negoziale ed oggettivo di applicazione del decreto fa riferimento (art. 6) a:

1. nuova costruzione e immobili sottoposti a "ristrutturazioni importanti"

l'APE è prodotto a cura del costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente e deve essere allegato alla documentazione per l'agibilità;

2. compravendita

l'APE è prodotto a cura del proprietario/venditore; si evidenzia che, secondo una Nota del Consiglio Nazionale del Notariato – CNN (del 7/8/2013), anche se il decreto fa riferimento specifico solo alla vendita, per coerenza con lo spirito della normativa, devono ritenersi ricomprese, nell'obbligo di allegazione dell'APE, anche altre fattispecie contrattuali di trasferimento a *titolo oneroso* (es. permuta);

3. atto di trasferimento a titolo gratuito (successione, donazione)

l'APE è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;

4. contratto di locazione (o sub-locazione)

l'APE è prodotto a cura del proprietario/locatore. Si evidenzia che l'obbligo sussiste solo se si è in presenza di una *nuova* locazione e non di un rinnovo, proroga o reiterazione di un precedente rapporto di locazione. Resta esonerato, quindi, dall'obbligo il proprietario che rinnova un contratto di locazione stipulato prima del 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del DL 63/2013). Secondo la Nota del CNN si deve ritenere applicabile in via estensiva la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti: *leasing* (avente ad oggetto un edificio comportante consumo energetico), *affitto di azienda* (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

Nei casi di vendita, locazione ecc. il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative se ciò avviene anche tramite un agente immobiliare e consegnarlo alla fine delle medesime (es. rogito); in caso di vendita o locazione prima della sua costruzione/ultimazione il venditore (ma dovrebbe intendersi anche il costruttore) o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrrà l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità (allegato anche alla richiesta del certificato di agibilità).

Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dia atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

L'APE non deve essere prodotto per (articolo 3 D.lgs. 192/2005 come modificato dal DL n. 63/2013):

- a) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- b) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- d) edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- e) edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

•VALIDITA' DELL'APE:

L'APE ha una validità temporale massima di **10 anni** a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornata ad ogni intervento di ristrutturazione[1] e riqualificazione[2] che interessa l'edificio certificato. La durata decennale è **condizionata** al rispetto delle prescrizioni di controllo della prestazione energetica degli impianti di cui al decreto del 16 aprile 2013. Se tali controlli non vengono effettuati, l'APE perde efficacia al 31 dicembre dell'anno in cui tali controlli dovevano essere svolti.

•VALIDITA' DEI VECCHI ACE:

Il nuovo comma 10 dell'articolo 6 del D.lgs. 192/2005 fa salvi gli ACE (attestati di certificazione energetica) già rilasciati fino al giorno precedente all'entrata in vigore del DL n. 63/2013 (cioè fino al 5 giugno 2013) "purché conformi alla Direttiva 2002/91/CE" ed in corso di validità.

•SANZIONI:

Per le ipotesi di violazione della normativa in materia di dotazione e consegna dell'APE il nuovo articolo 15 del D.lgs. 192/2005 prevede un differente ed articolato sistema sanzionatorio (di tipo amministrativo/pecuniario) a carico del soggetto di volta in volta obbligato:

- professionista abilitato che non rispetta i criteri di redazione (da 700 a 4200 euro);
- costruttore o proprietario che non rispetta l'obbligo a seguito di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione importante (da 3000 a 18000 euro);
- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di vendita (da 3000 a 18000 euro);
- proprietario che non rispetta l'obbligo nel caso di nuovo contratto di locazione (da 300 a 1800 euro);
- offerta di vendita/locazione senza indicazione dei parametri energetici (si applica anche agli agenti immobiliari) (da 500 a 3000 euro).

Non sono previste sanzioni amministrative in caso di violazione dell'obbligo di APE per gli atti di trasferimento a titolo gratuito.

Inoltre, per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione in legge del decreto legge n. 63 **dalla mancata allegazione dell'APE deriva la nullità del contratto**. Secondo la già richiamata Nota del CNN si tratta di nullità assoluta che può come tale essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. L'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione.

•APPLICAZIONE DELLE NUOVE REGOLE NELLE REGIONI CHE HANNO GIA' UN'AUTONOMA DISCIPLINA:

Ai sensi dell'articolo 17 (come modificato dalla legge di conversione del DL n. 63/2013) le disposizioni del D.lgs. 192/2005 (e s.m.i.) si applicano alle Regioni e alle Province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna Regione e Provincia autonoma. Sono fatte salve, in ogni caso, le norme di

attuazione delle Regioni e delle Province autonome che, alla data di entrata in vigore della normativa statale di attuazione, abbiano già provveduto al recepimento.

La norma ha sollevato alcune perplessità sulla corretta applicazione della normativa regionale attualmente in vigore visto che la nuova formulazione della clausola di cedevolezza stabilisce in sostanza che la normativa regionale prevale su quella statale qualora abbia recepito, non più la direttiva 2002/91/CE, ma quella più recente, la 2010/31/UE.

Il problema si pone in quanto, come ben evidenziato nel Dossier di approfondimento redatto dalla Camera dei Deputati sul disegno di legge di conversione, il DL 63/2013 va ad incidere su una pluralità di temi inerenti l'efficienza energetica, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi energetici, l'incolumità e la sicurezza pubblica e la tutela dell'ambiente.

Come si legge nel suddetto Dossier, il contenuto del provvedimento, può essere ricondotto infatti alle materie tutela dell'ambiente, di competenza esclusiva statale (art. 117, secondo comma, lett. s), Cost.) ed energia, di competenza concorrente tra Stato e regioni (art. 117, terzo comma, Cost.). Vengono altresì in rilievo, per i profili di carattere fiscale, la materia sistema tributario e contabile dello Stato, di competenza esclusiva statale (art. 117, secondo comma, lett. s), Cost.) e, per le disposizioni nel settore dell'edilizia, la materia governo del territorio (art. 117, terzo comma, Cost.).

La clausola di cedevolezza fa sì che le norme del decreto si applichino nelle Regioni che non adottino proprie discipline attuative della direttiva.

La norma in oggetto persegue la duplice finalità di rispettare, da un lato, il riparto delle competenze legislative delineato dall'art. 117 Cost. nonché le competenze in materia di attuazione degli atti comunitari attribuite alle Regioni dal quinto comma dell'art. 117 medesimo; dall'altro, di garantire allo Stato, attraverso l'esercizio del potere sostitutivo previsto espressamente dal medesimo quinto comma, uno strumento per evitare l'insorgere di una responsabilità nei confronti dell'Unione europea a seguito dell'eventuale mancata attuazione delle direttive da parte delle regioni e conseguentemente del verificarsi di ritardi tali da esporre l'Italia a procedure di infrazione.

In pratica questo comporta che al momento potranno esserci, riguardo alla certificazione energetica, le seguenti situazioni:

- 1.Regioni che non hanno una propria normativa (Veneto, Abruzzo, Lazio, Molise, Campania ecc.) à si applica il D.lgs. 192/2005;
- 2.Regioni che con proprie leggi hanno recepito la direttiva 2010/31/UE (Liguria, Valle d'Aosta) à si dovrà tener conto delle specifiche normative dalle stesse adottate da coordinare ed eventualmente integrare con la disciplina nazionale;
- 3.Regioni che hanno recepito la direttiva 2002/91/CE, ma non ancora la direttiva 2010/31/UE à dovrebbe trovare applicazione il D.lgs. 192/2005, fatta eccezione per le metodologie di calcolo, come specificato nel paragrafo successivo.

Subito dopo la pubblicazione della legge di conversione del decreto, il Ministero dello Sviluppo Economico con nota 16416 del 7 agosto 2013 scorso ha affermato che fino all'emanazione dei decreti attuativi previsti dal DL n. 63/2013, nelle Regioni che hanno emanato proprie disposizioni in attuazione della direttiva 2002/91/CE continueranno ad applicarsi le metodologie di calcolo per l'APE adottate fino all'emanazione dei decreti suddetti o delle nuove disposizioni regionali volte al recepimento della direttiva 2010/31/UE.

Nel frattempo già alcune Regioni sono intervenute per chiarire l'applicazione della propria normativa.

·**In Lombardia:** gli attestati di certificazione energetica redatti secondo la disciplina regionale approvata con DGR 5018/2007 e s.m.i. mantengono inalterata la loro validità anche dopo l'entrata in vigore del D.L. 63/2013 e della Legge n. 90/2013. Pertanto, sono idonei ad essere allegati ai contratti di trasferimento e di locazione di edifici o di singole unità immobiliari siti nel territorio della Regione Lombardia, fino all'approvazione di nuove disposizioni regionali.

·**L'Emilia Romagna:** ha provveduto ad equiparare le definizioni di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) e di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Dal 1° ottobre gli attestati che il sistema informatico renderà disponibili riporteranno la denominazione di "Attestati di Prestazione Energetica". Come indicato anche dalla Circolare ministeriale rimangono per ora invariati i contenuti dell'Attestato e le metodologie di calcolo utilizzabili per la determinazione della prestazione energetica degli edifici previsti dalla disciplina regionale in materia, in conformità alle vigenti disposizioni sovra ordinate, in attesa di una loro revisione ai sensi del comma 12 dell'art. 6 del D.lgs. 192/2005 come modificato dalle disposizioni introdotte con legge n. 90 del 2013.

Infine, come precedentemente indicato, per quanto riguarda gli obblighi di produzione e allegazione dell'Attestato devono invece essere rispettate le disposizioni di cui al comma 1, 2, 3 e 3bis del medesimo art. 6 del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.

·Il **Piemonte** ha diramato un comunicato che, richiamando la Nota ministeriale, precisa che, in attesa dell'emanazione dei provvedimenti di recepimento della direttiva 2010/31UE da parte della Regione Piemonte, è possibile utilizzare l'Attestato di Certificazione Energetica in sostituzione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

·La **Toscana** ha pubblicato sul proprio sito istituzionale una nota di raffronto tra gli obblighi previsti dal D.lgs. 192/2005 come modificato dal DL n. 63/2013 e la disciplina regionale. Viene altresì precisato che il testo della LR 39/2005 e del Regolamento regionale 17/2010 non sono stati ancora aggiornati alla L. 90/2013, le cui disposizioni di diretta applicabilità sono comunque da rispettarsi.

·Nella prov. aut. di **Trento** dal 14 agosto 2013 sono entrate in vigore le modifiche alla Legge urbanistica provinciale (LP n. 1/2008) che prevedono l'introduzione dell'attestato di prestazione energetica in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica. La metodologia di calcolo della prestazione energetica dell'edificio rimane invariata fino all'entrata in vigore dei decreti ministeriali previsti ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 192/2005 e s.m.i., attraverso i quali la normativa tecnica di riferimento sarà aggiornata ai criteri definiti dalla direttiva 2010/31/UE. I nuovi modelli di APE sono stati approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 1632 dd. 2 agosto 2013.

In allegato:

1- Consiglio Nazionale del Notariato - Nota 7/8/2013

2- Ministero dello Sviluppo Economico - Prot. 16416 del 7/8/2013

[1] Articolo 2 comma 1 D.lgs. 192 definizione di "ristrutturazione importante" : un edificio esistente è sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nel rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture.

[2] Articolo 2 comma 1 D.lgs. 192 definizione di "riqualificazione energetica di un edificio": un edificio esistente è sottoposto a riqualificazione energetica quando si tratti di lavori (a titolo indicativo e non esaustivo) di manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo, ricadono in tipologie diverse da quelle indicate alla lettera l-vicies quater) (v. nota 1)