**LOCAZIONI****Pagella verde e tracciabilità****Affitti validi anche senza allegare l'Ape**

Eliminata la nullità, resta l'obbligo di informare l'inquilino sulle prestazioni energetiche dell'alloggio

Augusto Ciria

Le regole sulla certificazione energetica sono cambiate di nuovo qualche settimana fa: con il decreto «destinazione Italia» (il Dl 145/2013), dal 24 dicembre scorso non è più necessario allegare l'Ape (attestato di prestazione energetica) al nuovo contratto di locazione per singole unità immobiliari. L'obbligo rimane solo per le locazioni di interi edifici, oltre che per i trasferimenti a titolo oneroso.

Può stare tranquillo anche chi - come il lettore - ha stipulato un contratto dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90 (di conversione del Dl 63/2013), che disponeva l'obbligo di allegare l'Ape a pena di nullità del contratto stesso. Il contratto viene sanato con il pagamento di una sanzione sostitutiva di quella della nullità in precedenza stabilita. L'unico caso in cui la sanatoria non è possibile è quello in cui la nullità sia già stata dichiarata dal giudice con sentenza passata in giudicato (articolo 1, comma 8, del Dl 145/2013): ma si tratta con tutta evidenza di un'ipotesi di scuola.

La sanatoria può essere chiesta 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. Peraltro, potrebbe darsi benissimo che il contratto prosegua per mesi o anni senza che nessuno invochi la nullità, né chiedi la sanatoria.

Comunque, con l'entrata in vigore del decreto «destinazione Italia» (24 dicembre 2013) gli obblighi non vengo-

no azzerati. Il locatore deve informare il proprio conduttore sulla prestazione energetica del bene immobile oggetto della locazione, così come la si deduce dal relativo attestato che, in ogni caso, dev'essere messo a disposizione dell'inquilino ancor prima di concludere il contratto di locazione, cioè nel momento in cui iniziano le trattative dirette a concedere il godimento del bene (articolo 6, comma 2, del Dlgs 192/2005, così come modificato dalla legge 90/2013).

L'adempimento dell'obbligo di informativa va documentato attraverso l'inserimento nel contratto di una clausola con cui il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene locato. È sufficiente riportare nel contratto la dichiarazione dell'interessato di avere ricevuto le opportune informazioni, senza che sia necessario specificare nel dettaglio il tipo e la qualità delle stesse. Si tratta quindi di una semplice dichiarazione del conduttore, da recepire nel corpo del contratto, non richiedendo la norma alcuna altra particolare formalità.

Il fatto che l'Ape debba essere messo a disposizione del conduttore sin dal momento delle trattative, unitamente alla dichiarazione che il conduttore stesso deve rendere di avere ricevuto, oltre che le informazioni, anche «la documentazione comprensiva dell'attestato» (nuovo articolo 6, comma 3, del Dlgs 192/2005), lascia presumere che incombe sul locatore anche un più generale obbligo di consegna dell'Ape.

Eliminato l'obbligo di allegazione dell'Ape per le locazioni di singole unità immobiliari - che in precedenza era sanzionato con la nullità - resta ora una sanzione da 1.000 a 4mila euro (da ridurre alla metà per i contratti di durata inferiore a tre anni) per l'ipotesi di mancata dichiarazione all'interno del contratto. La sanzione viene posta in capo alle parti in via solidale.

Tale sanzione è applicabile anche alle ipotesi di contratti stipulati, come sopra si è visto, dopo l'entrata in vigore della legge 90/2013 (4 agosto 2013), a cui non era stato allegato l'Ape o che difettava dell'informativa su di essa. Si noti che la sanzione non assume naturalmente carattere di sanatoria, così che il pagamento di essa non esonera il proprietario dal provvedere comunque agli obblighi impostigli dal decreto in esame.

Gli obblighi riguardano solo i contratti che si stipulano per la prima volta, restando pertanto escluse le ipotesi delle proroghe, delle cessazioni, delle successioni dei contratti e casi similari. Sono esclusi dall'obbligo anche i nuovi contratti non soggetti a registrazione, quelli cioè con durata non superiore complessivamente a 30 giorni all'anno.

Al di là dell'obbligo di informazione e consegna, non viene comunque meno il dovere del proprietario di dotare il proprio immobile dell'attestato di prestazione energetica, che continua a essere previsto dall'articolo 6, comma 2, del Dlgs 192/2005, e la cui mancanza viene punita con una sanzione da 300 a 1.800 euro. L'obbligo di consegna della certificazione energetica all'inquilino è ri-

spettato attraverso la stessa previsione dell'obbligo di dotazione.

Da non dimenticare infine che, nel caso di offerta di vendita o di locazione, gli annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, e la classe energetica corrispondente.

Attenzione, però, alla possibilità che alcune Regioni abbiano adottato sanzioni differenti, in forza della cosiddetta "clausola di cedevolezza" prevista dal Dlgs 192/2005 (articolo 17) che ha lasciato facoltà alle Regioni di adottare autonomi provvedimenti per disciplinare la materia. È così, ad esempio, per le locazioni stipulate in Piemonte, al pari di quelle in Liguria, il certificato energetico dev'essere messo a disposizione del conduttore, per cui, se l'immobile è privo, il locatore incorre nella sanzione pecuniaria da 500 a 5mila euro a seconda delle superfici utili locate.

In Lombardia (dove peraltro il certificato continua a denominarsi Ace) l'obbligo di consegna al locatore prevede sanzioni maggiori (da 2.500 a 10mila euro) e dev'essere osservato anche in caso di tacito rinnovo del contratto.

Nessuna sanzione invece per l'Emilia Romagna, pur persistendo l'obbligo di consegna. Per la Toscana la mancata dotazione dell'attestato di certificazione energetica comporta il declassamento dell'immobile alla classe più bassa. Infine, la Valle d'Aosta, dove la mancata consegna comporta una sanzione da 300 a 1.800 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso per caso

IL CONDUTTORE DEVE ESSERE «INFORMATO»



Il 7 gennaio ho firmato un contratto di locazione con uno studente universitario. Non ho la certificazione energetica e non l'ho ancora registrato alle Entrate. Posso rimediare predisponendo ora una certificazione energetica?

L'immobile deve essere fornito dell'(Ape), che può essere quindi sempre predisposto. Non essendo però il conduttore stato preventivamente informato circa la prestazione energetica dell'immobile, il locatore resta soggetto alle sanzioni di cui all'articolo 6, comma 3, Dlgs 192/2005 (da 1.000 a 4mila euro, dimezzati se la locazione non eccede i tre anni).

«IPE» E CLASSE NELL'ANNUNCIO SUL PORTONE



Sta per scadere un contratto 4+4 nella casa di cui sono proprietario e l'inquilino se ne andrà. Devo inserire la classe energetica dell'alloggio già nell'annuncio affisso sul portone? E cosa succede se non lo faccio?

Gli annunci di offerta di locazione tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. In caso di violazione dell'obbligo, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa da 500 a 3.000 euro.

LA CHANCE DI INVOCARE LA NULLITÀ



Il 10 settembre ho stipulato un contratto di locazione commerciale senza Ape. Il conduttore non paga regolarmente il canone. Posso invocare la nullità per liberarmi del contratto?

Il 4 agosto 2013 è entrata in vigore la legge 90, che ha previsto la nullità del contratto di locazione qualora a esso non sia stato allegato l'attestato di prestazione energetica del bene immobile concesso in locazione. La nullità può essere fatta valere sino che una della parti – e quindi anche il conduttore – non richieda di poterla sanare con il pagamento della sanzione prevista dal Dl 145/13.

UNA CLAUSOLA INDICA LA PRESA VISIONE



Devo stipulare il contratto di locazione di un ufficio. Ho già l'Ape, ma che cosa devo farne, ora che non è più obbligatorio?

L'obbligo primario è quello di inserire nel testo del contratto una apposita clausola con cui il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica, di cui riceve copia. È sufficiente un richiamo di riferimento ai principali dati emergenti dall'Ape che, in ogni caso, deve essere messo a disposizione del conduttore affinché prenda buona nota del suo contenuto.

PATTI BREVI FUORI DALL'OBBLIGO



Sono proprietario di una casa di vacanze, che dò in locazione per 2-3 settimane in estate. Devo necessariamente consegnare l'Ape all'inquilino all'atto del contratto?

La nuova normativa dettata in tema di prestazione energetica è chiara nel prevedere l'obbligo di osservanza di tale incombenza solo per i contratti di locazione soggetti a registrazione. Inoltre, è necessaria la registrazione solo per quei contratti di durata complessiva superiore a trenta giorni l'anno. Cosicché deve escludersi l'obbligo di consegna dell'Ape al conduttore nei casi in cui la locazione abbia nel suo insieme una durata inferiore.

L'ONERE SCATTA PER L'IMMOBILE CEDUTO A TERZI



Non ho alcuna intenzione di vendere o locare l'appartamento in cui abito; chiedo se devo comunque provvedere all'Ape.

Se si resta al tenore letterale della legge vigente, l'obbligo di dotare l'immobile dell'Ape sussiste solo quando si intenda trasferirlo a titolo oneroso, oppure concederlo in locazione. L'Ape può essere utile per fotografare i reali consumi dell'edificio e individuare eventuali interventi migliorativi. Per alcune tipologie di interventi, è richiesto per beneficiare della detrazione fiscale del 65 per cento.

IL DEPOSITO DI MATERIALI È ESENTE



Devo affittare un locale, come deposito di materiali edili, che non accoglierà persone, essendo anche privo di energia elettrica. Devo dotarlo di Ape?

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Ape tutti gli immobili il cui utilizzo non prevede l'installazione o l'impiego di sistemi tecnici e, in genere, tutti quelli per i quali non sia necessario garantire quel confort abitativo, che ricomprende tutti i casi in cui l'unità immobiliare risulti funzionalmente collegata a una occupazione prevalente e continuativa. Rientra tra questi il locale da adibire a mero deposito.

LA VIOLAZIONE

L'omessa dichiarazione fa scattare una «multa» da mille a 4mila euro dimezzati per i rapporti con durata fino a tre anni

IL QUESITO



Ho stipulato un contratto di locazione abitativa a canone libero, della durata di quattro anni più quattro, in data 2 ottobre 2013. Il contratto è stato registrato all'agenzia delle Entrate il 24 ottobre scorso. Ho scoperto solo qualche giorno fa che avrei dovuto predisporre anche una certificazione energetica e allegarla al contratto. Peraltro, né l'inquilino né le Entrate mi hanno chiesto nulla in proposito. Ora sento che la certificazione non è più necessaria. Vorrei avere un chiarimento sulla situazione normativa e sapere se rischio qualcosa per non aver predisposto e allegato a suo tempo la certificazione energetica.

C. R. - NOVARA

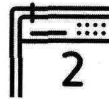
ATTENTI A...



L'ATTO SI ALLEGA PER L'INTERO EDIFICIO

L'obbligo di allegazione dell'Ape riguarda solo i nuovi contratti di locazione di interi edifici, con esclusione quindi di quelli riguardanti singole unità immobiliari. Per tutte le nuove locazioni, quelle cioè stipulate per la prima volta e fatta eccezione per quelle di durata complessiva inferiore a 30 giorni nell'arco dell'anno, permane l'obbligo di metterlo a disposizione dell'inquilino appena hanno inizio le trattative dirette a concludere il contratto di locazione, quando anche queste si svolgano non già direttamente tra le parti, ma attraverso un'agenzia immobiliare. Il contratto deve in ogni caso contenere una clausola in forza della quale il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica, di cui ne riceve copia.

LA DATA CHIAVE



LA SANATORIA PER IL PASSATO

L'obbligo di consegnare o di mettere a disposizione del conduttore la certificazione energetica, previsto a pena di nullità dall'articolo 15, comma 9, Dlgs 192/2005, era stato abrogato dall'articolo 35 della legge n. 133/2008, restando invece in vigore solo in alcune Regioni. Il 4 agosto 2013 è entrata in vigore la legge 90, di conversione del Dl 63/2013, che ha reso obbligatoria l'allegazione al contratto di locazione dell'Ape, prevedendo la massima sanzione della nullità del contratto. Per gli immobili privi di Ape, concessi in locazione dopo tale data e sino al 23 dicembre 2013, è prevista la possibilità di evitarne la declaratoria di nullità – sempre che già non sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato – con il pagamento di una sanzione amministrativa. La richiesta deve essere avanzata da una delle parti o da un loro avente causa.

LA CHANCE DELLA SANATORIA

I contratti stipulati dal 4 agosto al 23 dicembre 2013 senza attestato possono essere regolarizzati a richiesta di una delle parti

LE ECCEZIONI

Lo stop alle banconote non si applica agli immobili non abitativi e agli appartamenti di edilizia residenziale pubblica

