

L'Ape non annulla la vendita

Prevista una sanzione da 3 a 18mila euro per chi non allega al rogito una copia dell'attestato energetico

di **Dario Aquaro**

È il documento che informa il potenziale acquirente sul grado di efficienza dell'immobile e rappresenta un ulteriore strumento di valutazione e confronto, che serve a orientare il mercato verso gli edifici a miglior rendimento. L'attestato di prestazione energetica (Ape) ha sostituito dal 6 giugno 2013, integrandolo, il precedente attestato di certificazione energetica (Ace): rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, fotografa il fabbisogno annuo di energia necessaria ai servizi di climatizzazione invernale e estiva in relazione all'uso standard, secondo la destinazione urbanistica, attribuisce una classe energetica (con lettere da A+ a G) e contiene raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza stessa.

Il decreto interministeriale, previsto dal Dl 63/2013 (convertito nella legge 90/2013) per rivisitare le metodologie di calcolo delle prestazioni, non è però ancora arrivato: per la redazione dell'attestato si fa quindi riferimento a modulistica e linee guida previgenti (e alla normativa regionale). Alle diverse modifiche intervenute nel corso degli anni sulla disciplina dell'attestato energetico e gli obblighi imposti, si è aggiunta in ultimo quella del decreto sulle Semplificazioni fiscali (Dlgs 175/14) che sposta dall'agenzia delle Entrate al ministero dello Sviluppo economico l'accertamento e l'attuazione del procedimento sanzionatorio.

GLI OBBLIGHI NELLE COMPRAVENDITE

Ma quali sono le regole da rispettare? Il Dlgs 192/2005 (art.6, comma 2) stabilisce che «nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a

titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica».

Nelle compravendite, l'Ape va dunque allegato ai contratti e l'acquirente deve dichiarare in un'apposita clausola di aver ricevuto dal venditore la documentazione comprensiva dell'attestato. «C'è un obbligo di dotazione, di allegazione e di consegna – riassume Sveva Dalmasso del Consiglio notarile di Milano – e il principio vale per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso: per quelli a titolo gratuito come la donazione non c'è invece bisogno di allegare».

Se le parti non consegnano l'attestato da allegare, il notaio – che esercita un controllo formale (non tecnico) del documento – non può in teoria rifiutarsi di ricevere l'atto, ma deve informare delle conseguenze civilistiche e delle sanzioni previste. La mancata allegazione, infatti, per legge comporta non la

Anche se l'obbligo di certificazione vige dal momento in cui si mette sul mercato la casa, non ne è prevista la consegna al preliminare

nullità del contratto ma una sanzione amministrativa da 3mila a 18mila euro, che le parti devono pagare in solido. Stessa sanzione è prevista in caso di omessa dichiarazione nel contratto.

LE REGOLE PER I COMPROMESSI

Il proprietario deve rendere disponibile l'Ape al potenziale acquirente nel momento stesso in cui decide di metter in vendita l'immobile, ricorrendo o meno ad annunci commerciali. L'attestato deve essere dunque già presente all'avvio delle trattative e va consegnato alla loro chiusura: al più tardi alla stipula del "compromesso".

«Non corre invece alcun obbligo di allegare l'attestato al preliminare – commenta il notaio Dalmasso – e d'altra parte non sono previste sanzioni. La disciplina si applica infatti agli atti traslativi, non ai contratti preliminari che hanno solo effetti "obbligatori».

LA VALIDITÀ DELL'ATTESTATO

L'attestato, come spiega il Dlgs 192/2005 (art. 6, comma 5), «ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare». La validità è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo/adequamento degli impianti. Gli Ace rilasciati entro il 5 giugno (e ancora validi) possono essere perciò utilizzati anche per gli atti stipulati in futuro, sempre che non vengano effettuati interventi di ristrutturazione che incidano sulla classe energetica dell'edificio (anche questa validità è subordinata al rispetto delle regole di controllo/adequamento degli impianti). Oltre a un presupposto di carattere contrattuale, legato al trasferimento dell'immobile, ce n'è perciò uno di carattere oggettivo: a prescindere da un loro "passaggio" devono dotarsi di Ape i nuovi edifici e quelli ristrutturati (soggetti cioè a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, risanamento conservativo).

L'INTRECCIO CON LE NORME REGIONALI

Tornando alle compravendite, il nodo principale riguarda l'intreccio tra legislazione nazionale e regionale. Le regioni, oltre a propri sistemi locali per il rilascio dell'attestato, prevedono in molti casi proprie regole per esclusioni e sanzioni. Quali norme vanno applicate? «La questione – osserva il notaio Dalmasso – è dibattuta e soggetta a diverse interpretazioni. Ci sono regioni come la Lombardia che ritengono prevalere il proprio sistema sanzionatorio particolareggiato (ad esempio da 500 a 2mila euro per attestato non conforme, da 5mila a 20mila euro per cessione a titolo oneroso senza Ape, eccetera). Su questi temi, e in relazione ai casi specifici regionali, affidarsi al notaio è comunque il miglior modo per sgombrare il campo da dubbi residui».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le puntate precedenti sono state pubblicate su Casa24

Plus dell'11 settembre ("Lavori «facili», ma rimane il nodo catasto"); il 2 ottobre ("Impianti «fuori norma», il rogito rimane valido") e il 6 novembre ("Prezzo valore, meno tasse sull'acquisto"). In collaborazione con il Consiglio notarile di Milano

**LA PAROLA
CHIAVE****Che cos'è l'Attestato
di prestazione energetica**

L'Ape è il documento redatto da un esperto qualificato e indipendente che attesta la prestazione energetica di un edificio attraverso specifici indicatori. Misura la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede sia necessaria per soddisfare un uso standard di un immobile (riscaldamento invernale, climatizzazione estiva, produzione di acqua calda sanitaria). Indica la classe energetica in cui si colloca l'immobile e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza stessa.

L'attestato ha validità di dieci anni ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti sono quindi dotati di un Ape al termine dei lavori. In ogni caso, i proprietari che mettono in vendita gli immobili devono render disponibile l'Ape ai potenziali acquirenti fin dall'avvio delle trattative e consegnarlo alla chiusura: al più tardi, quindi, alla firma del "compromesso".

L'Ape va allegato ai contratti definitivi di compravendita, nei quali l'acquirente deve dichiarare di aver ricevuto la documentazione comprensiva dell'attestato. La mancata allegazione dell'Ape ai contratti di compravendita e agli atti traslativi a titolo oneroso comporta una sanzione amministrativa pecuniaria da 3mila a 18mila euro. Stessa sanzione è prevista se viene omessa la dichiarazione nel contratto.

Negli atti traslativi a titolo gratuito come la donazione, invece, l'Ape non va allegato e il donatario non deve dichiarare di averlo ricevuto e di aver ottenuto le informazioni. - **D. Aq.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

