



Venerdì 06/09/2013

APE per i nuovi affitti a pena nullità: prime indicazioni dal Notariato

A cura di: *Meli e Associati*

L'ufficio studi del Consiglio Nazionale del Notariato - settore studi pubblicistici, ha pubblicato il documento PRIME NOTE INTERPRETATIVE RELATIVE ALLA ALLEGAZIONE DELL'APE A PENA DI NULLITÀ (anche per gli atti traslativi a titolo gratuito) (disponibile on line) che affronta anche il tema dell'attestato di prestazione energetica (APE) nei contratti di locazione.

Il D.L. 63/2013, stabilendo che "L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti" ha innovato infatti anche la disciplina applicabile in caso di locazione.

Deve però trattarsi di una nuova locazione come si evince dall'art. 6, c. 2, dlgs 192/2005 ("Nel caso di vendita 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 di cui al comma 1 [...]") e dall'art. 6, c. 1 dlgs 192/2005 ("L'attestato di certificazione energetica degli edifici è denominato: "attestato di prestazione energetica" ed è rilasciato per gli edifici o le unità immobiliari costruiti, venduti o locati ad un nuovo locatario e per gli edifici indicati al comma 6 [...]") e dall'art. 6, c.3bis dlgs 192/2005 ("L'attestato di prestazione energetica deve essere allegato ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti").

La nuova disciplina non si applica quindi se non si è in presenza di una nuova locazione (non si applica quindi, per esempio, nel caso di un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione).

Il Notariato ritiene applicabile, in via estensiva, la disciplina dettata per la locazione anche ai (nuovi) contratti di:

- leasing (avente per oggetto un edificio comportante consumo energetico);
- affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

La norma in commento stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità.

Contrariamente, però, a quanto prevedeva l'art. 15, c. 8, del dlgs 192/2005, nel suo testo originario (successivamente abrogato dall'art. 35, c. 2bis, decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 nel testo emendato in sede di conversione dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) la norma in commento non prevede più che "la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente".



Il legislatore ha ritenuto, pertanto, di non far più ricorso ad una nullità cd. "di protezione" (o relativa). Siamo, quindi, in presenza di una nullità assoluta, con la conseguenza che:

- la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione;
- il contratto nullo non può essere convalidato.

Il Notariato ritiene infine che si possa adempiere all'obbligo anche allegando un attestato di certificazione energetica (ACE) rilasciato prima del 6 giugno 2013, pur in presenza di una norma che fa riferimento esclusivamente all'attestato di prestazione energetica (APE).

L'art. 6, c. 10, dlgs 192/2005 fa infatti salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla direttiva 2002/91/CE, ed in corso di validità (in base alla previgente disciplina, l'attestato di certificazione energetica aveva validità temporale massima di 10 anni dal suo rilascio, salva la necessità di suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione che avesse modificato la prestazione energetica).