



Venerdì 03/01/2014

NuovoDL "Destinazione Italia": la mancata allegazione dell'APE non è causa di nullità del contratto

A cura di: Studio Legale Gabriella Filippone

APE: la mancata allegazione della attestazione di prestazione energetica ai contratti traslativi di proprietà e alle locazione di beni immobili costituirà un obbligo punibile con sanzione amministrativa; salvi i contratti.

L'attestato di prestazione energetica, in sigla APE, è un documento obbligatorio, che descrive le caratteristiche energetiche di un immobile. Il documento viene redatto al momento della progettazione e realizzazione dell'edificio, e costituisce uno strumento di informazione per l'acquirente all'atto dell'acquisto dell'immobile o della stipula del contratto di locazione e serve per monitorare e migliorare le caratteristiche energetiche dell'immobile in questione.

Divenuto obbligatorio dal 1 Luglio 2009, il discusso e criticato attestato di prestazione energetica è stato di recente oggetto di importanti modifiche, con l'entrata in vigore del Decreto "Destinazione Italia" del 23 dicembre 2013.

La mancata allegazione dell'Ape non è più causa di nullità del contratto: il nuovo DL "Destinazione Italia" abroga la norma che aveva disposto la sanzione della nullità dell'atto di trasferimento di proprietà - a titolo oneroso o gratuito - di beni immobili dei nuovi contratti di locazione in mancanza di consegna dell'attestazione di prestazione energetica.

Il decreto legge Destinazione Italia introduce una disposizione che sostituisce quella introdotta lo scorso giugno; queste le novità introdotte:

- nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione viene inserita una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore "dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari".

- in caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da 3mila a 18mila euro; la sanzione è da mille a 4mila euro per i contratti di locazione di singole unità immobiliari; se la durata della locazione non eccede i tre anni, la sanzione pecuniaria è ridotta alla metà.

Nei contratti di compravendita, trasferimento a titolo oneroso e locazioni di edifici o singole unità immobiliari, bisogna dunque inserire una clausola apposita dove l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto l'attestato di certificazione energetica.

Entrato quindi in vigore l'obbligo di allegare l'APE al contratto, tranne per i contratti d'affitto di singole unità immobiliari, in questi casi è sufficiente che all'interno del contratto il conduttore specifichi di aver ricevuto tutta la documentazione.

Controlli ed ispezioni di eventuali contestazioni sulle violazioni saranno svolti dalla Guardia di Finanza o dall'agenzia delle Entrate, all'atto della registrazione.



Il nuovo DL "Destinazione Italia" rassicura acquirenti, venditori, locatori, inquilini e principalmente notai e agenti immobiliari, in quanto la nullità aveva di fatto bloccato o messo a rischio la validità di numerosi contratti immobiliari.

Contratti già dichiarati nulli: viene introdotta una sorta di sanatoria; su richiesta di almeno una delle parti o di un suo "avente causa", per le violazioni commesse prima dell'entrata in vigore del DL Destinazione Italia, non si applica la nullità bensì la sanzione amministrativa. Nel caso in cui la nullità non sia già passata in giudicato, infatti una delle due parti in causa (acquirente o conduttore) può chiedere che questa sia sostituita con l'applicazione delle nuove sanzioni.

Fonte: Leonardo BlogImmobiliare, "APE, l'atto non è più nullo"

Avv. Gabriella Filippone