



Mercoledì 29/01/2014

Salvi i contratti senza attestato APE. Rimangono le sanzioni, pesanti.

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.

Il Ministro della Giustizia, Anna Maria Cancellieri ha fornito chiarimenti sull'attestato energetico (Ape), obbligatorio nei trasferimenti immobiliari. I contratti di compravendita e di locazione sottoscritti senza Ape non sono nulli, si confermano però le pesanti sanzioni amministrative pecuniarie: da 3mila a 18mila euro. Nei casi di locazione di singole unità immobiliari la multa oscilla tra i mille e i 4mila euro.

Se il contratto ha una durata fino a tre anni, la sanzione è ridotta della metà.

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

Obbligatorio dal 1 Luglio 2009, l'APE 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" ha abrogato la norma che aveva disposto la sanzione della nullità dell'atto di trasferimento di proprietà - a titolo oneroso o gratuito - di beni immobili e dei nuovi contratti di locazione, in mancanza di consegna dell'attestazione di prestazione energetica.

Il decreto legge Destinazione Italia ha introdotto 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.

È quindi in vigore l'obbligo di allegare l'APE al contratto, tranne per i contratti d'affitto di singole unità



immobiliari, in questi casi e' sufficiente che all'interno del contratto il conduttore specifichi di aver ricevuto tutta la documentazione.

Controlli e disamine 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 nullita' aveva di fatto bloccato o messo a rischio la validita' di numerosi contratti immobiliari.

Contratti gia' 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 DI Destinazione Italia, non si applica la nullita' bensì la sanzione amministrativa. Nel caso in cui la nullita' 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:Cinzia De Stefanis - Contratti salvi se manca l'Ape - Italia Oggi27.01.2014

Avv. Gabriella Filippone

Fonte: <http://gabriellafilippone.blogspot.it>