

OGGETTO: Modificata la normativa in materia di attestato di prestazione energetica

A partire dal 24 dicembre 2013 la mancata allegazione dell'**attestato di prestazione energetica** (APE) ai contratti di compravendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e ai nuovi contratti di locazione di edifici o singole unità immobiliari, non comporta più la nullità dei contratti stessi, bensì il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria.

Lo stabilisce il decreto-legge 23 dicembre 2013, n. 145, recante "Interventi urgenti di avvio del piano "Destinazione Italia" [...]", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, che sostituisce con un unico comma i commi 3 e 3-bis dell'art. 6 del **D. Lgs. n. 192/2005** relativo al rendimento energetico nell'edilizia. Il nuovo comma 3 del suddetto articolo conferma l'obbligo, nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione, di inserire apposita 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.

Tranne che nel caso di nuova locazione di singole unità immobiliari, è inoltre confermato l'obbligo di allegare una copia dell'APE ai suddetti contratti.

Rispetto alla previgente disciplina, per gli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito non è più previsto né l'obbligo di dichiarazione, né quello di allegazione.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della **sanzione amministrativa pecuniaria** da 3000 euro a 18000 euro. La sanzione è compresa tra 1000 euro e 4000 euro in caso di omessa dichiarazione nei contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, la medesima sanzione è ridotta alla metà.

Inoltre, il decreto "Destinazione Italia" stabilisce che, per quanto riguarda le **violazioni** dell'obbligo di allegazione dell'APE ai contratti di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, **intercorse tra il 4 agosto e il 23 dicembre 2013** (periodo in cui la mancata allegazione dell'APE comportava la nullità del contratto, ai sensi del previgente comma 3-bis), la stessa sanzione amministrativa di cui sopra si applica su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, in luogo di quella della nullità del contratto prima prevista, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

Rimangono valide le altre già vigenti disposizioni del D. Lgs. n. 192/2005 in materia di certificazione energetica degli edifici.

10 gennaio 2014