

EDILIZIA E TERRITORIO

L'affitto non evita il rating verde

In attesa delle modifiche annunciate dal Governo, resta l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica (Ape) anche ai nuovi contratti di locazione: nullità dell'atto e

sanzioni pecuniarie fino a 1.800 euro per chi non si adegua. Ma c'è anche il problema di come raccordare le norme nazionali con le leggi di quelle Regioni che prevedevano già sanzioni specifiche.

► in Norme e tributi - pagina 10

EDILIZIA E TERRITORIO

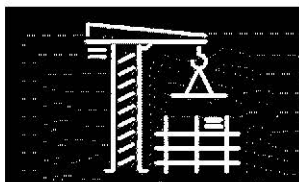
L'affitto non dribbla la pagella energetica

► pagina 10

Efficienza in edilizia. Gli obblighi in attesa dell'annunciato intervento del Governo

La locazione non dribbla l'attestato energetico

Nullità e multe fino a 1.800 euro senza allegazione



A CURA DI
Augusto Cirila

In attesa di vedere se e come gli annunciati provvedimenti del Governo interverranno sulla materia, resta obbligatoria la produzione e l'allegazione del certificato energetico nel caso di stipula di un nuovo **contratto di locazione**. Lo stabilisce il nuovo articolo 6, comma 3-bis, del Dlg 192/2005 - in vigore dal 4 agosto scorso - introdotto dalla legge 90/2013, di conversione del Dl 63.

Secondo la nuova norma, qualora l'unità immobiliare locata non ne sia già dotata, il proprietario è tenuto a produrre l'**attestato di prestazione energetica** (Ape), renderlo disponibile al nuovo locatario già nel momento dell'avvio delle trattative, consegnarglielo alla fine delle stesse e infine - ad allegarlo al contratto a pena di nullità dello stesso.

L'Ape, a regime, è un attestato di contenuto più ampio dell'attestato di certificazione energetica (Ace), che ha lo scopo di portare a conoscenza del conduttore l'effettivo rendimento energetico dell'immobile locatogli e nel contempo di suggerire al locatore gli eventuali miglioramenti apportabili ai fini dell'ottenimento di un risparmio energetico. Deve essere redatto con nuove modalità di calcolo, che però sono ancora in fase di individuazione: di conseguenza, per ora valgono

i vecchi criteri indicati dalle linee guida contenute nel Dpr n. 59 del 2 aprile 2009, tradotte nelle norme Uni/Ts 11300.

Con l'introduzione dell'Ape, continua a poter essere utilizzata la vecchia Ace (per cui era prevista una durata decennale) rilasciata sino al 5 giugno 2013, sempre che dopo il rilascio non sia intervenuta una notevole ristrutturazione dell'immobile perché avrebbe perso di validità. Sotto tale profilo, concorrono a modificare la classe energetica, e quindi impongono la sostituzione con l'Ape, il cambio degli infissi, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e ogni intervento di coibentazione di soffitti e/o pareti.

Sta di fatto che il proprietario dell'immobile, ancor prima di concederlo in locazione ora deve dotarlo dell'Ape, cioè di un "corredo" documentale che lo seguirà anche negli eventuali avvicendamenti relativi la sua proprietà.

La scelta del certificatore deve ricadere su tecnici esperti qualificati e indipendenti, in possesso di titolo di studio che prepara a questa professione. L'incarico non può essere conferito al coniuge del locatore o ad un suo parente sino al quarto grado.

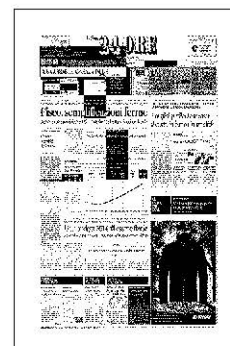
L'Ape deve essere messo a disposizione del conduttore già dall'avvio delle trattative dirette a concludere il contratto (articolo 6, comma 2, Dlg 192/2005). In difetto di specifiche precisazioni da parte della legge, si deve intendere che il «mettere a disposizione» voglia dire almeno mostrare al potenziale conduttore, prima

che questo formuli una proposta di locazione, la copia dell'Ape (o dell'vecchia Ace) affinché la esamini e si renda conto del consumo energetico dell'immobile che si appresta a condurre in locazione. Non si tratta di una semplice formalità, perché la legge adesso prevede che nel contratto debba essere inserita una apposita clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del contratto stesso (articolo 6, comma 3).

Oltre alla sanzione della nullità, il proprietario che non dota di Ape gli edifici o le unità immobiliari oggetto di nuova locazione è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro.

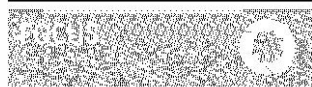
Resta infine da valutare come ottemperare al rinato obbligo di allegare l'Ape al nuovo contratto di locazione, condizione questa che, se non rispettata, conduce alla nullità del contratto, con le ben immaginabili conseguenze, anche economiche, per entrambe le parti.

L'oggetto dell'allegazione è la copia dell'Ape, con firma in originale del tecnico certificatore. Si può optare anche per una fotocopia, a colori, in quanto le otto classi nelle quali può rientrare l'unità immobiliare locata sono rappresentate da un grafico a istogrammi orizzontali colorati che le identificano. La fotocopia deve essere possibilmente autenticata dallo stesso tecnico certificatore. È necessario che nel contratto venga dato



atto, in modo chiaro e con apposita clausola, dell'eseguita allegazione, a costituire anzi parte integrante del contratto stesso. Non servono formule sacramentali, ma un semplice richiamo al fatto che le parti reciprocamente riconoscono l'avvenuta effettiva allegazione dell'Ape, del cui contenuto hanno preso piena cognizione, al pari delle altre clausole contrattuali.

Sotto il profilo della materiale esecuzione dell'allegazione, essa avviene mediante la semplice pinzatura dell'Ape in calce al contratto o con altro mezzo equipollente, in modo da formare un atto unico con il contratto. Da qui la necessità per le parti di apporre una firma di congiunzione tra il contratto e l'allegato Ape, in segno di conferma e sicurezza che l'uno e l'altro non vengano magari disgiunti e/o sostituiti.



Impossibile la rinuncia

La sanzione di nullità del contratto prevista in caso di mancata allegazione al contratto dell'attestato di prestazione energetica è operante anche laddove il conduttore dichiara esplicitamente in contratto di voler rinunciare alla certificazione. Ciò in quanto la normativa in questione è inderogabile e non può essere disattesa neanche su accordo delle parti, proprio per evitare di vanificare gli obiettivi di tutela che il legislatore vuole perseguire. Il vizio può essere rilevato d'ufficio anche dal giudice, semmai chiamato a decidere sulla validità del contratto di locazione.

Nelle Regioni. L'intreccio tra livello territoriale e nazionale

Regole locali prevalenti per il calcolo di prestazione

Silvio Rezzonico
Maria Chiava Voci

A livello nazionale si chiama Ape. Anche se, in attesa delle linee guida, viene ancora redatto alla vecchia maniera. Al contrario, nelle Regioni che, in anticipo rispetto al completamento della disciplina statale, hanno normato, creando un proprio sistema per il rilascio delle targhe verdi, il certificato da allegare anche in caso di contratto di affitto **CONTI LE SANZIONI**

Oltre all'invalidità dell'atto la normativa statale prevede sanzioni pecuniarie da coordinare con le penalità dettate dai Governatori nua a chiamarsi Ace o attestato di certificazione energetica o segue, almeno in parte, le regole di compilazione sancite a livello territoriale.

La situazione riguarda diverse Regioni, dalle province autonome alla Lombardia, dalla Valle d'Aosta al Piemonte, passando per Liguria, Toscana e Sicilia. Solo in Emilia Romagna l'Ace si può anche chiamare Ape: l'equiparazione infatti era già contenuta nella deliberazione del 26 settembre 2011, n. 1366. Al di là del nome, però, anche in Emilia ciò che conta è che laddove è presente una disciplina locale per la compilazione delle targhe, si procede ancora con le regole fissate dalle singole Autonomie. Anche nel caso in cui le leggi regionali non facciano ancora esplicito riferimento alla **direttiva 2010/31/Ce**, ma siano ancora ferme alla vecchia **2002/91/Ce**.

A far luce su questo punto è venuta in soccorso, oltre alla clausola di cedevolezza contenuta nella legge 90/2013, anche la nota n. 16416 del ministero dello Sviluppo economico. Successivamente, chiarimenti sono arrivati anche dalle Regioni stesse (il comunicato n. 100 della Giunta regionale della Lombardia dell'8 agosto 2013 e quello del 30 settembre 2013 dell'Emilia Romagna), che avevano temuto - nei primi giorni dopo la conversione nella legge 90/2013 del Dl 63/2013 - un blocco delle pratiche sia di compravendita, ma anche di affitto, sui propri territori.

Sovraordinato, invece, rispetto

alle Regioni è l'obbligo di allegare il certificato (comunque esso si chiami e con qualunque forma si compili) ai contratti di locazione. Pena la nullità: almeno fino a che il Governo, come annunciato, non avrà imboccato la retromarcia su questo punto, cancellando per la seconda volta quella che è una esplicita richiesta da parte dell'Unione europea.

Più intricata è la questione delle sanzioni. Alcune regioni, come Piemonte e Lombardia, avevano previsto - ben prima che ci arrivasse lo Stato - una serie di multe per chi non provvede a redigere correttamente gli attestati o a corredare di Ape/Ace gli atti di cessione a titolo oneroso, quindi anche gli affitti. «Nel caso della Lombardia - spiega la dirigente del servizio, Alice Tura - le sanzioni restano quelle stabilite a livello regionale. Non c'è, infatti, tipologia di ammenda nella nostra legislazione che non sia prevista anche dallo Stato. Solo le cifre sono più severe. E sono quelle da applicare». Multe che, la Lombardia, caso unico in Italia, ha anche iniziato a comminare in caso di certificati non corretti.

Diversa la lettura di altre Regioni, come il Piemonte e l'Emilia Romagna. Ad esempio, quest'ultima, in calce al comunicato diffuso a fine settembre specifica: «Per quanto riguarda gli obblighi di produzione e allegazione dell'attestato devono invece essere rispettate le disposizioni di cui al comma 1, 2, 3 e 3-bis del medesimo articolo 6 del Dlgs 192/2005 e s.m.». La Lombardia, tuttavia, rilancia. «A rendere più certa la nostra interpretazione - conclude Tura - c'è il fatto che l'articolo 9 della legge 24/2006, così come modificato dalla legge 3/2011, cita l'ultima direttiva Ue del 2010. Cos'altro non avviene in tutte le discipline locali».

I casi pratici

IL CONTRATTO GIÀ REGISTRATO

Un locatore ha stipulato nell'ottobre 2013 un contratto di affitto di un appartamento senza allegare l'attestato di prestazione energetica (Ape). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate senza rilievi. Cosa rischia adesso?

La legge 90/2013, convertendo il Dl 63, ha inserito all'articolo 6 il comma 3-bis, secondo il quale – se l'unità immobiliare oggetto di una nuova locazione non è già dotata di attestato di prestazione energetica – il locatore ha l'obbligo di produrre l'Ape e di metterlo a disposizione al nuovo locatario, nonché di allegarlo al contratto. L'inottemperanza a tale ultimo obbligo dal 4 agosto scorso

è sanzionata dalla legge con la nullità del contratto, che dunque rimane improduttivo di effetti. Di norma è proprio l'agenzia delle Entrate, in sede di registrazione del contratto, a rilevare l'irregolarità della mancata allegazione dell'Ape al contratto. In ogni caso, l'avvenuta registrazione del contratto non evita l'applicazione della più grave sanzione della nullità.

LO STUDENTE UNIVERSITARIO

Un proprietario di immobili intende affittare a uno studente un appartamento per nove mesi, la durata dell'anno scolastico. Trattandosi di un contratto transitorio, deve comunque a mettere a disposizione dello studente l'attestato di prestazione energetica?

L'obbligo di allegazione al contratto dell'Ape non è in alcun modo vincolato alla durata del contratto, quindi non viene meno nel caso in cui l'immobile sia concesso in locazione per periodi limitati, come nel caso di contratti con studenti universitari o per esigenze transitorie di una delle parti. Peraltro, l'immobile deve comunque essere dotato dell'attestato di

prestazione energetica, indipendentemente dal fatto che venga o meno concesso in locazione: l'Ape costituisce un documento che deve sempre accompagnare l'immobile, nel momento stesso in cui questo viene immesso nel mercato della compravendita o della locazione, a prescindere dalla stipula di un eventuale contratto e della sua durata.

LA PROROGA DEL CONTRATTO

Un proprietario ha affittato il proprio appartamento a canone libero con una durata di 4+4 anni. Ora è giunto al termine del quarto anno di contratto. Deve modificare qualcosa nel contratto ai fini della certificazione energetica in vista della proroga?

La legge impone l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica per tutti i «nuovi contratti di locazione». In un caso come quello prospettato nel quesito a fianco, allo scadere dei primi quattro anni scatta la proroga tacita del contratto, e non la stipula di un contratto nuovo a tutti gli effetti. Di conseguenza, non occorre redigere un Ape. Lo stesso

accade anche nel caso di contratto a canone concordato per il quale siano in scadenza i primi tre anni e scatti la proroga per ulteriori due anni. L'inquadramento civilistico del contratto di locazione prescinde da eventuali adempimenti fiscali, come il versamento dell'imposta di registro per il secondo quadriennio o l'eventuale opzione per la cedolare secca.

I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Intendo affittare una casa già dotata di certificato energetico redatto nel 2009. Prima di procedere all'affitto, però, sarà rifatto il bagno e sostituita la porta d'ingresso, oltre a una generale tinteggiatura. Devo rifare il certificato o vale quello già in essere?

La durata dell'Ape è fissata in dieci anni dal momento del suo rilascio, salvo che nell'immobile vengano eseguite opere di ristrutturazione tali da modificare la sua classe energetica. Il che significa che il locatore, quand'anche il contratto sia venuto a scadenza, non deve richiedere il rilascio di un nuovo attestato energetico, se quello già ottenuto è ancora in essere. Lo deve fare però se, cessato il rapporto di

locazione o nel perdurare di esso, l'immobile viene ristrutturato con interventi tali da influire sulla classe energetica. Deve trattarsi di opere abbastanza radicali, quali possono essere, ad esempio, l'installazione di un impianto di riscaldamento autonomo, la sostituzione degli infissi oppure la coibentazione delle pareti o dei soffitti in modo da migliorare la prestazione energetica dell'unità immobiliare.

IL SUBAFFITTO DI UNA STANZA

Una coppia di coniugi intende affittare a una studentessa una stanza all'interno del proprio appartamento, che non è ancora dotato di certificazione energetica. Deve provvedere a redigere l'Ape prima della stipula del contratto?

La legge è chiara nell'imporre al locatore il duplice obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e di allegarlo al contratto di locazione. La sanzione prevista in caso di mancata osservanza di tale obbligo è molto grave, nel senso che non solo il contratto deve considerarsi nullo, ma se l'immobile concesso anche parzialmente con nuovo contratto non è dotato

di Ape, il proprietario è soggetto a una sanzione economica non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro. Va anche ricordato che se omette invece di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta in locazione, per il responsabile dell'annuncio è prevista una sanzione pari a un minimo di 500 euro e un massimo di 3mila euro.

LO STUDIO MEDICO E IL NEGOZIO

Un proprietario di un intero stabile intende affittare un appartamento ad uno studio medico e un negozio situato al pian terreno. Deve predisporre la certificazione energetica?

Sono escluse dall'obbligo di essere dotate dell'Ape solo le unità immobiliari il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. L'obbligo di dotare l'immobile locato dell'attestato di prestazione energetica e di allegarlo poi al contratto prescinde dall'uso che viene fatto dell'unità immobiliare, sia esso ad abitazione oppure ad ufficio o comunque per lo svolgimento

di attività commerciali, quali possono essere i negozi. Le unità immobiliari prese in considerazione dal legislatore ai fini dell'Ape sono quelle potenzialmente in grado di consumare energia, per le quali si è sentita la necessità di misurare la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio.