

---

## La certificazione energetica degli edifici

---

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 23 Novembre 2013

in fase di trasferimento della proprietà di un immobile o della sottoscrizione di un contratto di locazione è diventato obbligatorio allegare l'attestazione energetica al contratto, pena la nullità!

Il Consiglio Nazionale del Notariato, **attraverso il recente studio n. 657/2013/C**, ha fornito importanti chiarificazioni in merito al tema dell'attestazione energetica dopo le novità introdotte dal **D.L. n. 63/2013** convertito **nella Legge n.90/2013**.

La nuova normativa identifica due tipologie di attestato ovvero:

**1) ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA (AQE):** lo scopo del certificato è quello di garantire il controllo del rispetto, in fase di costruzione o ristrutturazione degli edifici, delle prescrizioni energetiche degli edifici; **tale attestato di qualificazione energetica può essere predisposto ed asseverato da un professionista abilitato alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio (quindi un tecnico non necessariamente estraneo alla proprietà);**

**2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** ha sostituito, a far data dal 6 giugno 2013, il precedente attestato di certificazione energetica ed ha lo scopo di fornire tutte le **informazione al proprietario, all'acquirente**(anche a titolo gratuito) **e al locatario circa la prestazione energetica ed il grado di efficienza energetica degli edifici.**L'attestato di prestazione energetica deve "*classificare*" gli edifici ovvero attribuire a ciascun edificio una determinata "*classe energetica*" (da "A+" per gli immobili a maggior efficienza energetica a "G" per gli immobili più scadenti). **L'attestato di prestazione energetica deve inoltre essere rilasciato da esperti qualificati ed indipendenti.**

## IL NUOVO OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per il perseguimento degli scopi che la normativa attribuisce alla nuova certificazione energetica, **tutti gli edifici che comportino un consumo energetico devono essere dotati dell'APE e l'obbligo riguarda sia gli interi edifici che le singole unità immobiliari che li compongono.**

## LE DIVERSE TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI INTERESSATI ALLA NUOVA ATTESTAZIONE

**Sono interessati alla nuova normativa i seguenti edifici:**

**1) i nuovi edifici**, ovvero quelli costruiti in forza di un permesso di costruire o di una denuncia di inizio attività rispettivamente richiesto o presentata dopo il 08/10/2005, devono dotarsi dell'attestato di prestazione energetica **prima del rilascio del certificato di agibilità**; l'attestato, **nel caso di specie**, è prodotto a cura del costruttore, del committente della costruzione o dalla società di costruzione che opera direttamente;

**2) ristrutturazioni importanti** (sono quelle che interessano oltre il 25% della superficie dell'intero edificio): queste tipologie di immobili devono dotarsi dell'attestato di prestazione energetica prima del rilascio del certificato di agibilità;

**3) altri edifici: la norma** stabilisce che *“nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito 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”*. I casi riguardano: **trasferimenti sia a titolo oneroso che gratuito; nuovi contratti di locazione; tutti i fabbricati già esistenti che comportino un consumo energetico.**

## LE SANZIONI PREVISTE PER LE VIOLAZIONI IN MATERIA

Il D.L. n. 63/2013 ha introdotte **“nuove” sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, anche per i fabbricati esistenti.**

## SCHEMA DELLE SANZIONI

### 1) SANZIONE AL COSTRUTTORE/PROPRIETARIO PER EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE O SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI

**Il costruttore o il proprietario** sono puniti con una sanzione amministrativa **non inferiore ad € 3.000 e non superiore ad € 18.000**. Per gli edifici di nuova costruzione o sottoposti a “*ristrutturazioni importanti*” **la certificazione energetica è condizione per il rilascio del certificato di agibilità e pertanto la mancata dotazione comporta, oltre alla sanzione, anche il mancato rilascio dell’agibilità.**

### 2) SANZIONE OBBLIGO DI APE PER VENDITA DI EDIFICI

Il **proprietario** è punito con una sanzione non inferiore ad € 3.000 e non superiore ad € 18.000.

### 3) SANZIONE PREVISTA PER LA STIPULA DI NUOVI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il **proprietario** è punito con una sanzione non inferiore ad € 300 e non superiore ad € 1.800.

### 4) OBBLIGO DI RIPORTARE I PARAMETRI ENERGETICI NELL'ANNUNCIO DI VENDITA/LOCAZIONE

Il responsabile dell'annuncio è punito con una sanzione non inferiore ad € 500 e non superiore a euro 3.000; **la sanzione colpisce il responsabile dell’annuncio, ovvero il proprietario se lo stesso ha provveduto in proprio, ovvero il mediatore se a lui è stata affidata la trattativa.**

## OBBLIGO DI ALLEGAZIONE DELL'ATTESTAZIONE

La Legge n. 90/2013 ha inoltre disposto quanto segue “*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”.*

Il Notariato ha anche chiarito i comportamenti da tenere in base ad alcune specifiche tipologie contrattuali.

- **Contratto di trasferimento di immobile in esecuzione di verbale di separazione consensuale omologato o in esecuzione di sentenza di divorzio:** si ritiene soggetto all’obbligo di allegazione.

- **Contratto preliminare:** non vi è obbligo di allegazione.

- **Rinuncia abdicativa:** non c’è l’obbligo di allegazione se la rinuncia è posta in essere senza corrispettivo nell’interesse esclusivo del rinunciante; l’obbligo sussiste invece nel caso di rinuncia a titolo oneroso o rinuncia posta in essere a titolo donativo.

- **Cessione o conferimento in società di azienda: sono state regolamentate due ipotesi ovvero:** 1) la sub-locazione: essendo un nuovo ed autonomo contratto di locazione sussiste l’obbligo di allegazione; 2) cessione del contratto: non vi è trasferimento di un nuovo diritto ma solo un subentro nel contratto di locazione in essere e pertanto non sussiste l’obbligo di allegazione.

- **Affitto di azienda** con immobile utilizzato per lo svolgimento dell’attività d’impresa detenuto in forza di contratto di locazione: non sussiste alcun obbligo di allegazione.

La norma infine chiarisce **che l’obbligo di allegazione è posto a pena di nullità del contratto** e, in particolare, occorre ribadire quanto segue: la nullità può essere fatta valere da chiunque; può essere rilevata d’ufficio dal giudice; l’azione per farla dichiarare non è soggetta a termini di prescrizione.

19 novembre 2013

Celeste Vivenzi

precisazione: la risoluzione n. 83/E del 22/1/2013 dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'attestato di prestazione energetica non è soggetto all'imposta di registro ne di bollo. La predisposizione di una copia autentica comporta la necessità, invece, di applicazione di una marca da bollo di euro16 per ogni facciata