



Circolare n.11_2013 del 30.08.2013

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per vendite e locazioni - conversione in legge del D.L. 63/2013

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza del fatto che il **nuovo Decreto Legge n. 63/2013 è stato convertito in legge il 3.8.2013**. Tra le tante novità su cui ci soffermeremo prossimamente, si segnala in particolare il ritorno dell'**allegazione obbligatoria dell'Ape** (attestato di prestazione energetica) per vendite, donazioni o nuove locazioni.

Da ACE a APE

Dal 6 giugno, il certificato energetico (l'Ace, ovvero attestato di certificazione energetica) è stato sostituito dall'Ape (acronimo di attestato di prestazione energetica). L'obiettivo è quello di uniformare la normativa interna italiana in tema di prestazione energetica degli edifici, alle prescrizioni dettate dall'Unione europea, che prevedono, ad esempio, il monitoraggio dei consumi anche per la climatizzazione estiva. A differenza del vecchio Ace, il nuovo Ape:

- è rilasciato nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con la conseguenza dell'applicabilità al certificatore delle sanzioni penali;
- deve essere redatto con nuove modalità di calcolo;
- dura 10 anni dal suo rilascio, a meno che l'unità immobiliare subisca interventi tali da modificare la sua classe energetica.
- deve essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, in possesso di iscrizione all'Ordine o Collegio e dei requisiti di formazione ed esperienza fissati nel Dpr 75/2013.

L'attestato di prestazione energetica deve essere rilasciato dal proprietario dell'immobile, in caso di vendita o di locazione a un nuovo locatario. Il proprietario deve rendere disponibile l'Ape al potenziale acquirente o al nuovo locatario fin dall'avvio delle trattative e consegnarlo alla fine delle stesse (anche alla stipula del contratto preliminare).

- ❖ L'attestato di prestazione energetica è obbligatorio anche per gli immobili da affittare e il proprietario deve renderlo disponibile già all'avvio delle trattative e consegnarlo al termine.
- ❖ Nei nuovi contratti di locazione va inserita una clausola con cui le parti si danno atto di aver ricevuto le informazioni sui consumi dell'immobile e la documentazione, comprensiva dell'attestato.
- ❖ Il proprietario deve mettere a disposizione l'attestato di prestazione energetica, già all'avvio delle trattative.
- ❖ Secondo la normativa nazionale il proprietario deve consegnare l'attestato all'acquirente e questo adempimento va indicato nel rogito.
- ❖ Sono salvi i precedenti attestati di certificazione energetica (ACE), se ancora in validità (10 anni dall'emissione purché gli impianti certificati siano sottoposti alle revisioni periodiche previste dalla legge e a patto che riportino la conformità alla direttiva 2002/91/CE).
- ❖ La nuova normativa non si applica ai contratti stipulati prima del 6.6.2013 (data del Decreto Legge n. 63/2013)

Sanzioni

Il Parlamento ha reintrodotto la **nullità degli atti** in caso di mancata allegazione dell'Ape al contratto di vendita o locazione oltre a sanzione pecuniare:

- In caso di mancata consegna dell'attestato nelle compravendite per il proprietario o il costruttore scatta una sanzione da 3.000 a 18.000 Euro;
- In caso di mancata consegna dell'attestato nelle locazioni la sanzione va da 300 a 1.800 Euro.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍