

Mutuo contro affitto

— *Le Guide di Casa24 Plus*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

SENZA APE SANZIONI SALATE

● Nessuna nullità dei contratti di locazione e compravendita per la mancata allegazione dell'Attestato di prestazione energetica (Ape), ma sanzioni amministrative da un minimo di 3mila euro a un massimo di 18mila euro. La novità è contenuta nel decreto legge "Destinazione Italia", varato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri.

Il provvedimento prevede l'obbligo per l'acquirente e per chi affitta l'immobile di dichiarare, attraverso una clausola ad hoc inserita nel contratto di compravendita o di locazione, di aver ricevuto informazioni e documentazione circa l'Ape, di cui una copia dovrà essere inserita nel rogito e in ogni atto di trasferimento a titolo oneroso di immobili.

Nel caso in cui la dichiarazione informativa e la copia dell'attestato non siano state allegare all'atto, non è più prevista la nullità di contratto (come finora disposto dall'articolo 6 del Dlgs 192/2005 come modificato dall'art. 6 del DL n. 63/2013 convertito dalla legge n. 90/2013), ma scatta una sanzione compresa tra 3mila e 18 mila euro a carico di tutte e due le parti, acquirente e venditore, o, in caso di locazione, locatore e conduttore, somme che dovranno essere pagate in solido e in parti uguali.

La sanzione si riduce a un importo tra 1.000 e 4.000 euro per le mancate dichiarazioni nell'ambito dei contratti di locazione di singole unità immobiliari. Qualora la durata della locazione non superi i 3 anni, la multa è dimezzata. L'accertamento delle inadempienze spetterà alla Guardia di Finanza oppure, all'atto della registrazione dei contratti di compravendita e locazione, all'Agenzia delle Entrate. Entrambi gli enti saranno tenuti a fare rapporto al Prefetto. Tutti gli atti di trasferimento immobiliare a titolo gratuito sono invece esclusi dall'obbligo dell'Ape.

Per le compravendite e locazioni già effettuate, le cui inadempienze in materia di Ape sono state sanzionate con la nullità dei contratti, nel caso in cui la nullità non sia passata in giudicato, essa potrà essere sostituita con le sanzioni amministrative, dietro richiesta di almeno una delle due parti. La nullità dell'atto viene così cancellata in modo retroattivo. - **Mi. F.**

● RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Ape

L'Attestato di prestazione energetica fotografa la prestazione o il rendimento energetico di un edificio, cioè il fabbisogno annuo necessario per soddisfare i servizi di climatizzazione invernale ed estiva, riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, ventilazione e illuminazione (per gli uffici), secondo utilizzi standard dell'immobile. L'Ape è stato introdotto dal DL 63/2013, convertito nella legge 90/2013, ed è in vigore dalla scorso giugno.

È richiesto in caso di immobili nuovi o ristrutturati e in caso di cessione dei diritti sull'immobile (in primis compravendita e affitto). Può essere rilasciato solo da esperti qualificati e indipendenti e vale 10 anni.

