

dott. Vincenzo Attianese - Albignasego e Vo'
 dott. Andrea Busato - Padova
 dott.ssa Daniela Cardarelli - Monselice e Padova
 dott.ssa Roberta Cardarelli - Camposampiero e Padova
 dott. Paolo Carraretto - Cittadella e Campodarsego
 dott. Guido Martellozzo - Trebaseleghe
 dott.ssa Lauza Mazzari - Borgoricco e Padova
 dott. Roberto Paone - Camposampiero e Trebaseleghe
 dott. Fabrizio Sasso del Verme - Cadoneghe e Campodarsego



“La certificazione energetica”

Nota informativa sulla disciplina relativa alla certificazione energetica nelle operazioni immobiliari, alla luce del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e succ. mod., nonché delle Linee Guida nazionali per la certificazione energetica, costituenti il corpo normativo e regolamentare in tema di rendimento energetico nel campo dell'edilizia.

Le presenti note hanno lo scopo di informare gli utenti circa gli obblighi e gli adempimenti ai quali essi saranno soggetti nel caso in cui intendano compiere atti di disposizione di tipo immobiliare. La normativa prevede, principalmente, la formazione del "certificato di prestazione energetica" (in seguito APE) e si articola in quattro obblighi: I. obbligo di dotazione, II. obbligo di allegazione, III. obbligo di consegna, IV. obbligo di informativa.

I. OBBLIGO DI DOTAZIONE

Quando è necessario dotare un immobile di APE?

L'immobile deve obbligatoriamente essere dotato di APE per il caso di vendita, di donazione, di trasferimento a titolo gratuito o di locazione.

In alcuni casi è necessario dotare un immobile di APE indipendentemente dalla sua vendita.

E' il caso:

- dei nuovi edifici, il cui titolo edilizio sia presentato o richiesto successivamente alla data del 8 ottobre 2005. In tal caso il costruttore deve obbligatoriamente depositare l'APE al Comune competente al fine di ottenere l'agibilità dell'immobile. Chi compra un immobile da costruttore si vedrà quindi consegnare da quest'ultimo l'APE, già formato al tempo della richiesta di agibilità dell'immobile,
- degli interventi di ristrutturazione edilizia importanti.

Al di fuori di tali casi, l'obbligo di dotazione di APE si presenta in occasione del compimento di atti di disposizione degli immobili o di loro locazione.

Si ribadisce quindi che sarà obbligatorio dotare l'immobile di APE, in occasione di vendita, donazione, locazione.

Se devo vendere, donare o concedere in locazione un immobile è obbligatorio dotarlo di APE?

Sì, prima di porre in essere uno di questi atti è obbligatorio che l'immobile sia dotato di APE.

Si segnala che, per il solo caso delle donazioni, non è prevista sanzione per la mancata dotazione.

Al momento della firma di un contratto preliminare di vendita, l'immobile deve già essere dotato di APE?

La risposta è positiva. Infatti, la normativa (art. 6 commi 2 e 8, D.lgs 192/2005) prevede che il proprietario, all'inizio delle trattative relative alla vendita di un bene immobile, debba mettere a disposizione dell'acquirente l'Attestato di prestazione energetica.

Inoltre gli annunci pubblicitari relativi alla vendita di un immobile, devono indicare gli indici di prestazione energetica dell'immobile stesso.

Ciò vuol dire che, alla sottoscrizione del preliminare l'immobile deve già essere dotato di APE.

Tutti gli immobili devono essere dotati di APE?

Per i seguenti beni immobili non è necessaria la dotazione di APE al fine della loro vendita:

- fabbricati isolati con superficie utile inferiore ai 50 mq.,
- fabbricati industriali o artigianali, nel caso in cui gli ambienti siano climatizzati per esigenze del processo produttivo o tramite reflui energetici del

processo produttivo medesimo o, in fine, quando l'attività produttiva non preveda climatizzazione,
 - fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione,
 - box, cantine, autorimesse, depositi,
 - edifici adibiti a luogo di culto.

I ruderi devono essere dotati di APE?

La normativa prevede espressamente che "i ruderi" non debbano essere dotati di APE, a condizione che di ciò sia fatta menzione nell'atto di vendita, tramite dichiarazione del venditore.

E' necessario però prestare attenzione al caso in esame. Deve trattarsi di costruzioni di fatto non utilizzabili, fatiscenti, prive di impiantistica, con difetti strutturali, caratterizzate da assenza di allacciamenti alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas. Deve trattarsi di edifici non abitabili o di fatto inagibili, la cui utilizzabilità non è conseguibile se non con interventi di restauro o manutenzione ordinaria/straordinaria.

La sola assenza del certificato di agibilità non comporta automaticamente la assenza di obbligo di dotazione dell'APE.

E' assolutamente consigliabile ottenere in tal caso, l'attestazione di un tecnico, circa la sussistenza dei requisiti che fanno di un'unità immobiliare un "rudere". Senz'altro rientrano invece nella categoria di "rudere" le unità "collabenti", ossia "in rovina" e come tali accatastate (categoria F/2).

I fabbricati in corso di costruzione devono essere dotati di APE?

La normativa esclude espressamente che gli immobili in corso di costruzione siano dotati obbligatoriamente di APE.

In particolare, possono rientrare tra gli immobili "in corso di costruzione":

- gli "scheletri strutturali" (immobili venduti allo stato di platea)
- gli immobili venduti al "grezzo" (privi di finiture o impianti).

Come per i "ruderi", anche nel caso di vendita di immobili in costruzione è necessario che il venditore, sotto la propria responsabilità, dichiarare lo stato di fatto dell'immobile, preferibilmente sulla scorta dell'attestazione di un tecnico.

I fabbricati inagibili o di fatto non utilizzabili devono essere dotati di APE?

Sicuramente i fabbricati muniti di attestazione comunale di inagibilità non debbono essere dotati di APE.

Nel caso in cui tale certificato manchi, ma l'edificio non sia dotato dei requisiti minimi per essere utilizzato da persone, se non a seguito di rilevanti interventi edilizi, sarà opportuno che il venditore lo dichiarare sulla scorta di attestazione di un tecnico.

Gli immobili soggetti a vincolo culturale o paesaggistico devono essere dotati di APE?

La risposta è affermativa. Non esistono esenzioni particolari all'obbligo di dotazione.

II. OBBLIGO DI ALLEGAZIONE

Quali sono i casi in cui è obbligatorio allegare l'APE?

La normativa prevede che l'APE debba essere allegato ai seguenti atti:

- vendita;
- in generale atti di trasferimento a titolo oneroso.

E' obbligatorio allegare l'APE alle donazioni?

Non è previsto l'obbligo di allegazione di APE alle donazioni e, in generale, agli atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimenti immobiliari a titolo gratuito.

Si ricorda invece che per tali atti è obbligatoria la dotazione di APE, ma la mancata dotazione non comporta alcuna sanzione.

L'APE va allegato in originale o in copia?

Il tecnico, una volta redatto l'APE, mediante file digitale, lo invia, sempre digitalmente, alla Regione competente per territorio.

Entro 15 giorni dal deposito telematico alla Regione, il tecnico estrae copia del certificato ("originale" è digitale) e lo consegna al cliente.

L'esemplare cartaceo così formato deve essere firmato dal tecnico.

Se il notaio rogante riceve l'APE firmato digitalmente dal tecnico potrà formarne una copia conforme.

Ciò comporta che l'APE non è utilizzabile in copia cartacea se non è stato anteriormente inviato alla banca dati regionale.

Cosa accade se al momento della estrazione dell'APE dalla banca dati regionale l'autorizzazione del soggetto certificatore della firma digitale del tecnico è scaduta?

Un'alternativa all'esemplare cartaceo e alla copia conforme cartacea di documento informatico, è quella della estrazione dell'APE direttamente dalla banca dati regionale. Anche in tal caso il notaio rogante estrarrà "copia conforme" cartacea del documento informatico.

E' stato chiarito dal Ministero competente che l'APE può essere estratto anche nel caso in cui l'autorizzazione del soggetto certificatore della firma digitale del tecnico sia scaduta successivamente al deposito, non essendo necessaria la marcatura temporale.

L'APE ha una scadenza?

L'Attestato di prestazione energetica ha una validità di dieci anni, a condizione che:

- frattanto non siano stati posti in essere interventi edilizi comportanti mutamento della classe energetica,

- che l'immobile sia stato correttamente mantenuto con riguardo agli impianti termici anche attraverso, ove richiesti, interventi di adeguamento.

III. OBBLIGO DI CONSEGNA

Si rammenta che l'obbligo di consegna è distinto e autonomo rispetto all'obbligo di allegazione.

Conseguentemente il venditore deve avere con sé due esemplari di APE firmati dal tecnico. Il primo per la allegazione, il secondo per la consegna all'acquirente.

Nell'atto di vendita l'acquirente dovrà infatti dichiarare di "avere ricevuto la documentazione comprensiva dall'Attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica dell'immobile".

Si noti che l'acquirente deve ricevere dal venditore, oltre all'APE, la documentazione tecnica di corredo, indispensabile elemento per la verifica della perdurante validità dell'APE. Essa documentazione si sostanzia nei c.d. "libretti degli impianti".

IV. OBBLIGO DI INFORMATIVA

La normativa prevede che negli atti di compravendita immobiliare e negli atti di trasferimento a titolo oneroso di beni immobili sia inserita apposita clausola con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

Sanzioni

Il Ministero dello Sviluppo economico, su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate, commina, per il mancato rispetto della normativa in esame, le relative sanzioni che vanno da Euro 3.000 ad Euro 18.000 e che sono regolabili, anche ai sensi della legge 689/1981, attraverso pagamento in forma ridotta.

La sanzione spetta al venditore, in solido con l'acquirente.

Aggiornato al 10 novembre 2020