

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 02/A/140103
San Fior, 03/01/2014

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: **ESCLUSA (DEFINITIVAMENTE?) LA NULLITÀ DEI CONTRATTI DI TRASFERIMENTO E DI LOCAZIONE IMMOBILIARE PER MANCATA ALLEGAZIONE DELL'APE.**

DISCIPLINA PREVIGENTE AL DL 23/12/2013, N. 145

L' art. 6, comma 2-ter, del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192, nel testo che precedeva l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013, n. 63. come modificato dalla legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90, così recitava: "*Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater*".

Il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, che sopprimeva l'ACE (attestato di certificazione energetica) sostituendolo con l'APE (attestato di prestazione energetica) riscriveva, tra l'altro, il succitato art. 6, inserendo i seguenti commi 3 e 3-bis:

"comma 3. *Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.*

comma 3-bis. *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*".

Mentre, da un lato, la violazione del disposto del comma 3 (inserimento di apposita **clausola informativa**) non veniva minimamente sanzionata, dall'altro, la previsione della **nullità del contratto** in caso di **mancata allegazione** dell'APE costituiva una sanzione irragionevole e spropositata, alla quale l'art. 15, d.lgs. 192/2005, affiancava (ed affianca tutt'ora), comunque, anche, tra le altre, le seguenti sanzioni amministrative:

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- in caso di violazione dell'obbligo di **dotare** di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari **nel caso di atto traslativo a titolo oneroso** (per gli atti a titolo gratuito, per i quali la mancata allegazione costituiva, comunque, causa di nullità, non viene, sorprendentemente, prevista alcuna sanzione amministrativa¹), il **proprietario** è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 3.000,00 e non superiore ad € 18.000,00;
- in caso di violazione dell'obbligo di **dotare** di un attestato di prestazione energetica gli edifici o le unità immobiliari **nel caso di nuovo contratto di locazione**, il **proprietario** è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore ad € 1.800,00.

Si osserva come l'obbligo di "**dotazione**" della attestazione energetica possa ritenersi funzionale all'osservanza dell'obbligo di "**allegazione**" (trattasi, perciò, di due obblighi tra loro distinti).

L' art. 3, comma 3, del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192, escludeva (ed esclude tutt'ora) dall'applicazione delle disposizioni dello stesso decreto le seguenti categorie di edifici:

- a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis;
- b) **gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**
- c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) **i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;**
- e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, **il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione**, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter;
- f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

DISCIPLINA SUCCESSIVA AL DL 23/12/2013, N. 145 (DAL 24/12 E FINO AL 31/12/2013)

Il comma 7 dell'art. 1 del DL 23/12/2013, n. 145, ha sostituito, **con effetto dal 24 dicembre 2013**, i commi 3 e 3-bis dell' art. 6 del D.Lgs. 19-8-2005, n. 192, con il seguente comma 3:

*«Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione **è inserita apposita clausola** con la quale l'acquirente o il conduttore **dichiarano** di aver ricevuto le informazioni e la*

¹ La mancata previsione della sanzione è coerente con l'abrogazione della "nullità", disposta dal DL n. 145/2013.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

documentazione, **comprensiva dell'attestato**, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; **copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.** In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689».

Il successivo comma 8 dell'art. 1 del DL 23/12/2013, n. 145, ha stabilito una sorta di "sanatoria" della nullità (favor rei) prevedendo che:

"Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, **in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista**, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all'entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato".

Dall'esame del nuovo comma 3 dell'art. 6 si ricava che:

- a) salvi i casi di esclusione dalla disciplina indicati nell' art. 3, comma 3, del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 (elencati nel precedente paragrafo) e gli atti di trasferimento **a titolo gratuito, la clausola informativa deve essere sempre inserita nel contratto** e la sua omissione è ora, **pesantemente e autonomamente sanzionata**, anche nel caso in cui l'APE venga comunque allegata al contratto²;
- b) al contratto va allegata l'APE (in copia e non più in originale), **tranne nei casi di trasferimento a titolo gratuito e di locazione di singole unità immobiliari**; l'omissione comporta l'applicazione della sanzione "ordinaria" (vedasi il prospetto che segue);

² Il Consiglio Nazionale del Notariato (Studio n. 657-2013/C) ritiene sussistente a carico dell'alienante e/o del locatore un obbligo di consegna all'acquirente/beneficiario e/o al nuovo conduttore dell'attestato di prestazione energetica, autonomo e distinto rispetto all'obbligo di allegazione e da adempiere prima che si verifichi il presupposto stesso per l'allegazione (ossia prima della stipula di contratto traslativo e/o di nuova locazione). A tale conclusione perviene in considerazione del disposto dell'art. 6, c. 2, d.lgs. 192/2005 (nel testo modificato dal D.L. 63/2013) ove si prescrive che "in tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime". Questa tesi potrebbe giustificare la sussistenza di una autonoma sanzione.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

c) sembrerebbe essere stata (definitivamente?!) **rimossa la sanzione della nullità** dei contratti in caso di **mancata allegazione dell'APE**.

Occorre, in questa sede, sottolineare e ribadire come l'esenzione dall'obbligo di allegazione nei casi di **locazione di singole unità immobiliari** (a parte le notevoli difficoltà interpretative suscitate dall'uso nel testo di legge degli aggettivi "**singole**" e "**isolati**"³) **non escluda l'obbligo** (pesantemente sanzionato) **di inserimento della clausola informativa**.

La soppressione della previsione di **nullità** in caso di mancata allegazione è stata controbilanciata da un pesante inasprimento delle sanzioni amministrative, in quanto, alle sanzioni già previste dall'articolo 15 del D.Lgs. 19-8-2005 n. 192 in capo al **proprietario** per le violazioni dell'obbligo di **dotare** l'immobile dell'APE, **si aggiungono anche le seguenti nuove:**

Tipologia della violazione	Sanzione ordinaria	Sanzione ridotta per i contratti di locazione di singole unità immobiliari ⁴
Omesso inserimento di apposita clausola informativa contrattuale	le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali , della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000;	
Omessa allegazione della copia dell'attestato di prestazione energetica		
Omesso inserimento di apposita clausola informativa contrattuale nei contratti di locazione di singole unità immobiliari		le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali , della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000 a euro 4.000, ridotta alla metà se la locazione non eccede i tre anni.

³ Quando con lo stesso contratto fossero concesse in locazione più di una unità immobiliare, per esempio, due negozi contigui facenti parte di uno stesso edificio, l'allegazione sarà da ritenersi necessaria? Oppure, lo sarebbe solamente quando l'intero edificio fosse costituito esclusivamente dalle unità locate congiuntamente? E se le due unità avessero ciascuno una superficie di 20 mq? In proposito si ricorda che i fabbricati "**isolati**" (sono tali le unità immobiliari facenti parte di un "borgo", di un complesso "a schiera", ecc...???) con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati sono esclusi dalle disposizioni del decreto.

⁴ Forse, è stata prevista una sanzione ridotta per le violazioni inerenti i contratti di locazione di **singole** unità immobiliari in quanto, per gli stessi, non è previsto l'obbligo di allegazione dell'APE.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

L'incoerenza, l'inutile severità e l'assurdità di tale sistema sanzionatorio emergono in modo particolare nei casi di **nuovi contratti di locazione**, ove:

- non è più (definitivamente?) necessaria l'allegazione dell'APE al contratto;
- l'immobile deve essere comunque **dotato** dell'APE, pena per il **proprietario** l'irrogazione di una (prima) sanzione amministrativa non inferiore a € 300,00 e non superiore ad € 1.800,00;
- **entrambe le parti**, in caso di mancato inserimento della **clausola informativa** nel contratto di locazione, sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000 a euro 4.000 (riducibile alla metà se la locazione non eccede i tre anni⁵);
- l'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti, all'atto della registrazione, dall'Agenzia delle Entrate (la notoria straordinaria competenza giuridica del suo personale dà ai cittadini le più ampie garanzie in merito alla corretta esecuzione dei compiti accertativi!).

In più, detta normativa costituisce un implicito invito a dichiarare il falso, inserendo nel contratto di locazione la clausola informativa, anche quando l'immobile fosse sprovvisto dell'APE: tanto il verificatore, mancando l'obbligo di allegazione, non potrà effettuare alcuna verifica sistematica!!!

DISCIPLINA IN VIGORE DOPO LA LEGGE DI STABILITA' 2014 (A PARTIRE DALL'1/01/2014)

L'art. 1, comma 139, della L. 27 dicembre 2013, n. 147 (legge stabilità 2014), sembra **resuscitare** inspiegabilmente il già abrogato l'art. 6, comma 3-bis del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, stabilendo che all'articolo 6, comma 3-bis, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63⁶, sono premesse le seguenti parole: «A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12.».

Dunque, dopo la legge di stabilità il comma 3-bis dell'art. 6, del DLgs 19 agosto 2005, n. 192, **se nel frattempo non fosse stato già abrogato**, reciterebbe così: "A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12 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**".

⁵ La riduzione alla metà appare come una promozione dei contratti del canale regolamentato ed un grazioso regalo alle associazioni sindacali che li patrocinano.

⁶ Il riferimento all'art. 6, comma 3-bis, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 è **tecnicamente errato**, in quanto l'art. 6 del predetto decreto è **composto di un solo comma** che modifica l'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. La modifica avrebbe, quindi, essere riferita a quest'ultima norma!

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Si confida che l'intento non sia quello di **ripristinare automaticamente la sanzione di nullità all'atto della emanazione del futuro decreto con il quale il Ministro dello sviluppo economico** (di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata, sentito il CNCU, ecc... ecc... ecc...) **effettuerà l'adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009⁷**, ma che si tratti unicamente di una delle solite grossolane sviste di un legislatore sempre più distratto e inadeguato.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per maggiori delucidazioni, per quanto non sempre è possibile, con il buon senso e forzando l'interpretazione, ovviare alla dilagante sciatteria legislativa.

Cordialità.

GiAn

⁷ Il decreto 26 giugno 2009 contiene le c.d. "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici "; tali linee guida, in conseguenza della sostituzione dell'ACE con l'APE, dovranno essere aggiornate.