

3 gennaio 2014 13:59

Attestazione energetica Ape: pasticci e caos del legislatore... le modifiche che non modificano nulla!!



Se prima c'era il dubbio che la legge di Stabilita' 2014 (legge 147/2013) fosse stata scritta in fretta e furia con andirivieni di aggiunte, modifiche, abrogazioni, ripensamenti ed altro, adesso ne abbiamo la certezza: ci siamo imbattuti in un incredibile errore, in una disposizione che se non fosse (o meglio: dovrebbe essere) cosa seria, sembrerebbe una farsa.

Argomento:

certificazione APE (energia consumata dall'edificio) e obbligo di allegarla ai contratti di compravendita immobiliare e di affitto.

Un decreto legge entrato in vigore il giorno prima di Natale aveva modificato le regole, sostituendo la nullita' del contratto -che poteva fino a quel momento scattare in caso di mancato rispetto dell'obbligo- con una sanzione amministrativa.

Presunta intenzione del legislatore:

sospendere l'obbligo di allegare la certificazione, rimandandolo a data da definirsi (piu' precisamente all'emanazione del decreto ministeriale che dovrebbe dettagliare il contenuto della nuova certificazione).

Esito: nullo.

L'articolo che avrebbe voluto sospendere questo obbligo (art.1 comma 139 lettera a), modifica una norma gia' abrogata: il decreto legge entrato in vigore alla vigilia di Natale ha abrogato la norma che la legge di Stabilita' vorrebbe modificare.

Un pasticcio colossale e reiterato

I pasticci in merito non sono cosa nuova e hanno visto coinvolti diversi Governi. Nel 2007, seguendo i dettami europei, l'obbligo era stato istituito per la prima volta (D.lgs.311/2006), poi nel 2008 era stato tolto (DI 112/2008). L'Europa, a causa di un incompleto recepimento delle direttive, aveva messo l'Italia in infrazione e ci aveva condannato. Poi l'obbligo e' stato reinserito da Giugno 2013 (http://www.aduc.it/comunicato/obbligo+certificazione+energetica+edifici+ape+caos_21536.php).

E ora? Che deve fare chi si appresta a comprare, vendere o affittare casa?

Crediamo che la modifica di una norma gia' abrogata non abbia valore, per cui la situazione rimane quella in vigore prima della legge di Stabilita': l'obbligo c'e', e in caso di infrazione scattano sanzioni. La normativa di riferimento e' e rimane l'art. 6 del D.lgs. 192/2005, intoccato dalla Legge di Stabilita'.

Qui la nostra scheda di approfondimento gia' aggiornata

IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'e' e quando serve (http://sosonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php)

Nota

A seguire un approfondimento sull'evoluzione della normativa con "pasticcio" finale

1) 6/6/2013 - entra in vigore la norma che istituisce l'APE e dispone l'obbligo di allegarlo ai contratti di compravendita e affitto, pena la nullità dei contratti stessi

Dettaglio tecnico: il DI 63/2013 del 4/6/2013, diventato legge 90/2013, ha riscritto in parte il D.lgs.192/2005, il "decreto sul rendimento energetico dell'edilizia" inserendoci l'art.6; la parte significativa di questo articolo sono i commi 3 e 3bis:

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.

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.

2) 24/12/2013 - Entra in vigore la norma (decreto "destinazione Italia") che sostituisce la pena della nullità dei contratti privi di APE con l'addebito di una sanzione e toglie l'obbligo di allegare l'APE per i contratti di donazione e per i contratti di affitto di singole unità immobiliari.

Dettaglio tecnico: il DI 145/2013 del 23/12/2013 è intervenuto direttamente sul D.lgs.192/2005 abrogando i commi 3 e 3bis suddetti e sostituendoli con un nuovo comma 3:

«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 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.».

3) 1/1/2014 - Entra in vigore la legge di Stabilità che differisce l'obbligo di allegazione (sia per contratti di compravendita che per contratti di affitto) alla data di emanazione di un decreto ministeriale che deve definire le caratteristiche e il contenuto dell'APE (si ricorda in merito che l'APE, nonostante la mancanza di questo decreto, poteva fin da subito essere redatto seguendo le regole precedenti).

Dettaglio tecnico: La legge 147/2013 modifica l'art.6 comma 3bis del DI 63/2013 cambiandolo così (la parte aggiunta è in neretto):

3-bis. **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.

Nota: Questo comma, alla data di entrata di vigore della Legge di Stabilità, era già abrogato. E comunque il riferimento all'art.6 Del DI 63/2013 è improprio perché quell'articolo non ha contenuto proprio ma cambia il contenuto di un altro articolo di legge (l'art.6 del D.lgs.192/2005, appunto, il cui comma 3bis è abrogato).

Aggiornamento del 25/2/2014: la norma della legge di Stabilità oggetto di questo articolo (art.1, comma 139 lettera a) è stata abrogata in sede di conversione del DI 145/2013 nella Legge 9/2014