

Quando è obbligatorio redigere la Certificazione Energetica

I casi in cui bisogna affidare l'incarico di redigere un APE (Attestato di Prestazione Energetica) sono diversi e spesso poco chiari perchè oggetto di numerose modifiche normative negli ultimi anni.

Per un **approfondimento esteso** della normativa consiglio di leggere la Guida del Notariato.

La Certificazione Energetica è richiesta nei seguenti casi (aggiornamento Ottobre 2014):



1. Compravendita: trasferimenti a titolo oneroso (es. rogito, permuta)
2. Donazione: trasferimenti a titolo gratuito
3. Affitto di edifici o singole unità immobiliari
4. Annunci di vendita o affitto di unità immobiliari (per determinare l'indice di prestazione energetica)
5. Edifici di nuova costruzione al termine dei lavori.
6. Ristrutturazione importante quando i lavori insistono su oltre il 25% della superficie dell'involucro (pareti e tetti) dell'intero edificio.
7. Edifici pubblici ed aperti al pubblico.
8. Per tutti i contratti nuovi o rinnovati per gestione degli impianti termici o di climatizzazione di edifici pubblici.

L'attestato va aggiornato in caso di lavori di riqualificazione o ristrutturazione che modificano la prestazione energetica dell'immobile, come ad esempio in caso di sostituzione degli infissi, della caldaia, posa di isolante, etc

Nel caso in cui un immobile sia stato dotato prima del 06.06.2013 di ACE (attestato di certificazione energetica) non è necessario venga sostituito dall'APE (attestato di prestazione energetica). Mentre l'AQE (attestato di qualificazione energetica) non può sostituire l'APE.

1-Compravendita: trasferimenti a titolo oneroso (es. rogito, permuta)

Prima del trasferimento dell'immobile (esclusi box, cantine, autorimesse, parcheggi) e comunque sin dal momento della trattativa, il proprietario deve, a sue spese, far **redigere l'Attestato** e mostrarlo all'acquirente. Al momento del passaggio di proprietà, l'APE andrà consegnato al nuovo proprietario.

Nell'atto di vendita va apposta una **specifico clausola** con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile.

Inoltre l'attestato di prestazione energetica (APE) **deve essere allegato** al contratto di vendita (art. 6 comma 3 del D.Lgs 192/05).

Le sanzioni per il proprietario inadempiente sono variabili tra i € 3000 ed i € 18000. E' stata eliminata la nullità dell'atto in caso di mancata allegazione.

2 - Donazione: trasferimenti a titolo gratuito (usufrutto, assegnazione alloggi, etc)

Nel D.Lgs 192/05 non si cita se in caso di trasferimento a titolo gratuito sia obbligatorio dotare l'immobile di APE ma secondo l'applicazione vigente (come indicato nello studio del Notariato), anche se non esistono specifiche sanzioni, **bisogna dotare l'immobile di APE anche in caso di donazione.**

In caso di eredità di un immobile nella dichiarazione di successione non bisogna redigere l'APE.

3-Affitto di unità immobiliari

Nel nuovo contratto di locazione soggetto a registrazione va apposta una **specifico clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto informazioni ed attestato di prestazione energetica.** In caso di affitto di singole unità immobiliari l'APE può non essere allegato al contratto ma **va comunque obbligatoriamente redatto.**

Come in caso di compravendita, il proprietario (locatario) deve mostrare l'attestato di prestazione energetica durante le fasi di contrattazione e consegnarlo all'affittuario al momento della registrazione del contratto.

Le conseguenze sono particolarmente onerose, **se non si ha l'APE al momento della registrazione del contratto di affitto si incorre in una sanzione da euro 1.000 a euro 4.000.** Se la durata della locazione non eccede i tre anni, la sanzione è ridotta alla metà.

I controlli e le sanzioni possono essere commisurate dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Da alcuni mesi al momento della registrazione allo sportello dell'Agenzia delle Entrate, gli impiegati richiedono di visionare l'APE.

4 - Annunci di vendita di unità immobiliari

Su annunci immobiliari di vendita ed affitto di immobili, con qualsiasi mezzo d'informazione, deve essere inserita la prestazione energetica globale, la prestazione energetica dell'involucro e la classe energetica corrispondente.

Quindi, affinché l'annuncio contenga le informazioni in merito alle prestazioni energetiche, è necessario richiedere la redazione dell'attestato prima della pubblicazione.