

STUDIO LEGALE
AVVOCATO FABRIZIO VOLTAN
Via Cibrario n.4 - 10144 Torino
Tel. +39-0114374909 Fax +39-0114734727
C.F. VLTFRZ75L14L219R - P.IVA 08778190010
fabriziovoltan@pec.ordineavvocatitorino.it
voltanfabrizio@yahoo.it

Avv. Fabrizio Voltan
Avv. Barbara Ruzza
Avv. Ilenia Caratozzolo
Dott.ssa Elisa Di Prima
Dott.ssa Filomena Soldano
Dott.ssa Sara Rinaudo

APE: LA MULTA NON ESENTA DALL'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE

Dal 24 dicembre 2013 è entrato in vigore il Dl n. 145 del 23 dicembre 2013, c.d. “*Destinazione Italia*”. Con i commi 7 e 8 dell'art. 1 il legislatore è nuovamente intervenuto sulla disciplina dell'allegazione dell'Ape, sostituendo i commi 3 e 3 *bis* dell'art. 6 del D. lgs. 192/2005 con un unico comma 3.

Il nuovo comma 3 dell'art. 6 del D. lgs. 192/2005 disciplina pertanto l'obbligo di allegazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (Ape) mentre il comma 2, rimasto invariato, disciplina l'obbligo di dotazione.

A tal proposito è opportuno ricordare che la normativa in materia di prestazione energetica prevede quattro distinti obblighi nel caso di trasferimento di fabbricati energeticamente rilevanti: 1) l'obbligo di dotazione; 2) l'obbligo di allegazione; 3) l'obbligo di consegna dell'attestato energetico (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di un'apposita clausola); 4) l'obbligo di informativa (il cui adempimento va documentato con l'inserimento in atto di un'apposita clausola).

La legge di conversione del decreto Destinazione Italia ha previsto quanto segue: gli atti a titolo gratuito, nonché ogni altro negozio nel quale vi sia trasferimento di immobili senza corrispettivo a favore dell'alienante, vengono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'Ape, ma continuano ad essere soggetti all'obbligo di dotazione.

Per la compravendita e per gli atti di trasferimento a titolo oneroso (es. permuta, conferimento di beni in società, assegnazione di alloggi ai soci di cooperative, cessione di azienda), pur essendo previsto l'obbligo di allegazione, l'art. 6 comma 2 del D. lgs. 192/2005 non richiama l'obbligo di dotazione dell'Ape in capo al venditore. Tale difetto può ritenersi assorbito dalla produzione dell'attestato in sede di stipulazione per allegazione.

In merito ai contratti di locazione, il legislatore ha ridotto la portata dell'obbligo di allegazione dell'Ape, mantenendolo solo per le locazioni di interi edifici. Per i contratti di locazione di singole unità immobiliari, pur non essendo previsto l'obbligo di allegazione, resta fermo l'obbligo di inserire nel contratto, pena l'applicazione della sanzione amministrativa, la dichiarazione del conduttore di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione Ape.

Quanto invece al regime sanzionatorio per la violazione dell'obbligo di allegazione, il nuovo comma 3 introduce, in luogo della nullità dell'atto, una sanzione amministrativa, il cui pagamento non esenta

comunque dall'obbligo di presentare entro 45 giorni la dichiarazione (proveniente dell'acquirente o dal conduttore, relativa alla circostanza di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Ape) o la copia dell'Ape.

Tale sanzione (da € 3.000,00 a € 18.000,00) grava sulle parti in solido e in parti uguali.

Organismi deputati all'accertamento e alla contestazione sono la Guardia di finanza o l'Agenzia delle Entrate al momento della registrazione di uno dei contratti di cui sopra.

Avv. Fabrizio Voltan