

28 novembre 2013 12:43

Locazione immobili e certificazione energetica. Le novità pasticciate e scheda pratica di Aduc



Dal 6 Giugno 2013 è obbligatorio allegare ai nuovi contratti di compravendita immobiliare e di locazione l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), un documento che certifica il fabbisogno energetico dell'immobile, ovvero i suoi consumi energetici suddivisi, come avviene per gli elettrodomestici, in categorie che vanno dalla A+ (migliore prestazione, consumi più bassi) alla G (peggiore prestazione, consumi più alti). La mancanza di questo allegato determina la nullità dell'atto e l'applicazione di sanzioni.

Un obbligo accolto con molte polemiche, pur se obiettivamente inevitabile perché prevista da dettami europei (Direttiva 2010/31/UE) a fronte dei quali l'Italia, inadempiente, è stata oggetto di una procedura europea di infrazione e di una condanna della Corte di Giustizia europea.

La norma, però, ha lasciato scoperti alcuni aspetti pratici sui quali sono intervenuti vari chiarimenti tra cui una risoluzione dell'Agenzia delle entrate (n.83/E del 22/11/2011

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/nsilib/nsi/documentazione/provvedimenti+circolari+e+risoluzioni/risoluzioni/archivio+risoluzioni/risoluzioni+2013/novembre+2013+risoluzioni/risoluzione+83e+del+22+novembre+2013/risoluzione+83e.pdf>) che entra nel merito della registrazione dei contratti di affitto:

- l'obbligo di allegare l'APE NON riguarda il momento della registrazione del contratto, che può avvenire anche senza attestazione energetica e senza che scattino le conseguenze previste dalla legge (nullità del contratto e sanzioni).

In realtà una conseguenza c'è ed è di natura economica. Se si registra il contratto con tutti gli allegati, compresa l'attestazione energetica (APE), viene pagata l'imposta solo sul contratto, poiché gli allegati ne sono esentati per legge. Se invece si registra l'APE in un momento successivo, si dovrà pagare l'imposta di registro in misura fissa (168 euro), non potendo più parlare di allegato ma di documento a sé. Ma se la registrazione del contratto è avvenuta telematicamente, gli allegati, APE compresa, saranno consegnati in un momento successivo e quindi la loro registrazione - chiesta esibendo l'attestazione di registrazione rilasciata dal sistema telematico - è gratuita.

- all'atto della registrazione può essere allegata una copia semplice dell'APE senza alcun bollo. Quest'ultimo è dovuto, nella misura di 16 euro per ogni foglio, solo se si allega una copia dichiarata conforme da un pubblico ufficiale.

Cio' conferma che per rispettare l'obbligo di legge l'APE deve essere consegnata al locatario nel momento stesso in cui questi stipula il contratto di affitto. In caso contrario questo contratto sarebbe nullo o sanzionabile ().*

Fatta la norma - e la circolare di chiarimenti - c'è sempre un'anomalia: se l'APE non viene consegnata al momento della stipula del contratto e neanche allegata alla registrazione dello stesso (registrazione valida anche se il contratto non è come dovrebbe essere), come emergono i contratti irregolari, l'annullabilità degli stessi e le relative sanzioni?

Tutto ciò ci fa sembrare la norma molto debole e incerta, e, come si sa, è proprio nell'incertezza che si infila la malafede.

Qual è il senso di questo obbligo relativamente ai contratti di affitto? Si rinnova un andazzo italico: c'è la disposizione europea, siamo in ritardo e si viene "bacchettati", si pasticcia quindi in fretta e furia una norma di adeguamento che però risulta incerta nella sua applicazione. E poi, cilegina sulla torta, si pensa subito a come modificarla ().*

Ma non era meglio fare qualcosa di più chiaro e semplice? Se l'intento era una sorta di censimento dello stato energetico degli edifici, non si poteva semplicemente obbligare i proprietari a presentare la certificazione al catasto, così da renderla visionabile a chiunque fosse interessato all'immobile, potenziale compratore o inquilino che fosse? Una norma così, secondo noi, avrebbe soddisfatto anche l'UE.

Seguiremo gli sviluppi.

Per approfondimenti rimandiamo alla consultazione della scheda pratica
IMMOBILI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): cos'e' e quando serve
(http://sostonline.aduc.it/scheda/immobili+attestazione+prestazione+energetica+ape_21535.php)

(*) nella bozza del DDL semplificazione allegato alla legge di stabilita' approvata a meta' Novembre 2013 c'e' la disposizione che prevede la sostituzione della nullita' con una sanzione di 500 euro.