

Attestazione di prestazione energetica allegata al contratto di locazione

Data Articolo: 04 Febbraio 2014

Autore Articolo: Giacomo Forato

Il Decreto “Destinazione Italia”, approvato recentemente, ha fatto finalmente chiarezza sul comportamento che devono tenere gli attori di un **contratto di locazione** in sede di stipula e registrazione del contratto stesso. Ecco una sintesi dei chiarimenti.

Innanzitutto, la norma ha previsto l'**obbligo di allegazione dell'A.P.E.** (Attestazione di Prestazione Energetica) per i contratti di nuova locazione. Ne discende, quindi, che le parti devono obbligatoriamente dotarsi della **certificazione energetica** e quindi richiederla ai professionisti abilitati a tale rilascio.

Il Decreto, inoltre, ha stabilito che *“copia dell’attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto”*. Il termine copia ci fa presumere che il legislatore abbia, nelle intenzioni, voluto semplificare l’adempimento ritenendo sufficiente una copia non autentica. In realtà questa notazione apre uno scenario vastissimo che sarà oggetto di successivi approfondimenti da parte dell’Amministrazione Finanziaria, dato che ci deve essere corrispondenza tra la copia presentata assieme al contratto da registrare e l’attestato originale. In ogni caso, e per ogni evenienza, il certificatore solitamente rilascia – a richiesta – più esemplari originali firmati.

Non allegare l’A.P.E. significa andare in contro a **sanzioni** certe:

- sanzione amministrativa tra gli Euro 3.000,00 e gli Euro 18.000,00 per tutti i contratti di locazione;
- sanzione ridotta della metà per i contratti di locazione di durata inferiore ai 3 anni.

Organi preposti al controllo, all’accertamento e alla contestazione della violazione sono la Guardia di Finanza, ovvero l’Agenzia delle Entrate all’atto della registrazione.

L’intermediario, quindi, che riceve un contratto di locazione da registrare privo dell’attestato energetico non dovrebbe essere soggetto ad alcuna sanzione, dato che la norma pone la sanzione solo a carico delle parti del contratto (attenzione: in solido e in parti uguali tra di loro). Inoltre, non dovrebbe essere oggetto di alcun accertamento preventivo, né sarà tenuto a contestare alle parti l’assenza dell’A.P.E., né dovrà denunciare alla Guardia di Finanza o all’Amministrazione Finanziaria l’eventuale omissione, non essendo previsto dalla norma.

Buon comportamento deontologico vuole, comunque, che l’intermediario informi il locatore dell’assenza del attestato energetico dato che obbligatoriamente lo deve avere, e di conseguenza anche il conduttore (essendo obbligati in solido) ricordando che **la nullità dell’atto non è più prevista**.

