

Conto che torna

Risponde
Raffaele Marcello*

Prestazione energetica, con la locazione non può mancare

È vero che dal 4 agosto è obbligatorio allegare l'attestato di prestazione energetica ai contratti di locazione? (Emilia Barbano, Napoli)

La legge di conversione del D.L. n. 63/13 ha introdotto l'attestato di prestazione energetica, che sostituisce il già conosciuto Ace, attestato di certificazione energetica, e deve essere fornito per i nuovi edifici dal costruttore, per gli edifici esistenti venduti o locati, dal proprietario. La norma, in vigore dal 4 agosto scorso, prevede che 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. Il nuovo attestato è quindi obbligatorio, e deve essere allegato all'atto di una compravendita, di una cessione gratuita o della locazione di immobili. Rientrano tra gli atti a titolo gratuito non solo le liberalità ma anche i patti di famiglia e i trust, mentre ne risultano escluse le costituzioni di fondi patrimoniali. I contratti di locazione interessati dall'obbligo di allegazione sono solo quelli relativi a nuove locazioni; sono esclusi i rinnovi, le proroghe e la reiterazione di un rapporto preesistente. La disciplina trova invece applicazione ai leasing e all'affitto d'azienda che abbia ad oggetto anche un edificio. L'Ape deve essere redatto da un tecnico accreditato ed ha una validità di 10 anni, esso deve essere aggiornato ad ogni intervento che modifichi le prestazioni energetiche. La sanzione per la mancata allegazione è piuttosto importante, la norma prevede infatti quale conseguenza la nullità dell'atto (non soggetta a prescrizione). Esistono casi in cui non sussiste l'obbligo di allegazione dell'attestato: perlopiù, questi casi riguardano alcune tipologie di fabbricati.

**Raffaele Marcello
Presidente Unione nazionale
commercialisti ed esperti contabili*