

### Conto che torna

Risponde  
\*Raffaele Marcello

## Come cambia la prestazione energetica

*Quali sono le novità per in tema di Ape?*

Il decreto «Destinazione Italia», D.L. n.145/13, ha fatto chiarezza in tema di Ape (Attestato di prestazione energetica). Innanzitutto bisogna ricordare che la norma prevedeva, in caso di vendita o trasferimento di immobili a titolo gratuito ovvero di nuova locazione (e non nel caso di rinnovi) di edifici e/o singole unità immobiliari: l'obbligo, in capo al proprietario dell'immobile, di produrre l'Ape; l'inserimento in atto di un'apposita clausola con la quale l'acquirente o conduttore davano atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Ape con riferimento alla prestazione energetica dell'edificio; l'allegazione all'atto dell'Ape a pena di nullità. Il Legislatore è intervenuto sulla norma e con apposita modifica all'art.6 D.Lgs. n.192/05, ha stabilito che a far data dal 24.12.2013 è eliminato l'obbligo di allegare l'Ape relativamente: agli «atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito» e ai contratti di locazione di singole unità immobiliari. La mancata allegazione dell'APE all'atto non comporta più la nullità di esso ma la sola applicazione di una sanzione pecuniaria. Tale sanzione è determinata: da 3 mila euro a 18 mila, in caso di mancata allegazione; da 1.000 a 4 mila in caso di mancata informazione o consegna dell'Ape. La sanzione sarà ridotta del 50% in caso di contratti di locazione di durata inferiore ai 3 anni. Il pagamento della sanzione non esonera dall'obbligo di presentare l'Ape o la dichiarazione nel termine di 45 giorni, inoltre il comma 8 dell'art.1 D.L. n.145/13, prevede l'applicazione retroattiva della norma con la conseguenza che anche per gli atti formati prima del 24.12.13 sarà possibile scontare la sanzione pecuniaria, in luogo di quella, più grave, della nullità. Sarà necessario e sufficiente la richiesta di una delle parti, sempre che la nullità non sia ancora stata dichiarata con sentenza passata in giudicato.

\*Presidente Unione nazionale commercialisti ed esperti contabili