

**L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** fotografa il rendimento energetico di un immobile, cioè il fabbisogno annuo necessario per soddisfare, secondo gli utilizzi standard dell'immobile:

- ✓ i servizi di climatizzazione invernale ed estiva;
- ✓ il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria;
- ✓ la ventilazione ed illuminazione (per uffici).

L'A.P.E. introdotto dal D.L. 63/2013 (convertito in legge n. 90/2013), può essere rilasciato da professionisti qualificati ed indipendenti ed ha 10 anni di validità.

La disciplina prevede obblighi di: ALLEGAZIONE, CONSEGNA ed INFORMATIVA.

Con il Decreto Legge "Destinazione Italia" sono state apportate alcune modifiche:

- è stata eliminata la sanzione della nullità dell'atto per omissione della dichiarazione e per mancata allegazione dell'A.P.E.;
- in caso di omissione della dichiarazione delle parti ed in caso di mancata allegazione è stata introdotta una sanzione amministrativa (da € 3.000 ad € 18.000) a carico delle parti del contratto (che ne rispondono in modo solidale);
- nessuna sanzione rischia il Notaio, il quale però deve svolgere la sua funzione informativa;
- anche l'omessa dichiarazione comporta l'applicazione di sanzione pecuniaria;
- la sanzione viene comminata dalla Guardia di Finanza o dalla Agenzia delle Entrate che riferiscono al Prefetto.

#### **Casi di esclusione:**

- a)** i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq.; **b)** i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; **c)** i fabbricati agricoli non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (invernale o estiva); **d)** box, garage, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; **e)** gli edifici in cui non è necessario garantire un confort abitativo (edifici che non siano destinati alla permanenza e/o all'attività di persone) quali centrali termiche, locali contatori, legnaie, stalle; **f)** gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose; **g)** i ruderi (destinati alla demolizione), purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile; **h)** i fabbricati "al grezzo", purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile (immobili nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio e immobili "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici). E' escluso anche per tutti quegli edifici che non comportino consumi energetici ovvero i cui consumi siano del tutto irrilevanti quali : **i)** edifici "marginali" ossia gli edifici che non comportano un consumo energetico in relazione alle loro caratteristiche tipologiche e/o funzionali (ad esempio: portici, legnaie); **l)** edifici inagibili (collabenti) e per i quali non si pone un problema di consumo energetico.

#### QUADRO SINOTTICO A.P.E.

##### NEGOZI A TITOLO ONEROSO

**Dotazione:** [sì] **Consegna:** [sì] **Menzione** in atto della informazione e consegna: [sì]  
**Allegazione:** [sì] **Sanzione:** No nullità, ma sanzione amministrativa (da € 3.000 ad € 18.000)

- Atti onerosi (vendita, permuta, conferimento, costituzione o cessione usufrutto, etc.)
- No Fondo patrimoniale
- No Servitù
- No per immobili esclusi (vedi elenco)

##### DONAZIONI E ATTI GRATUITI

Solo obbligo di dotazione, il cui adempimento non richiede alcuna clausola in atto e non vi sono sanzioni.

- No dichiarazioni - No allegazione - No sanzioni

##### PRELIMINARI DI COMPRAVENDITE (O DI ALTRI NEGOZI ONEROSI)

**Dotazione:** [sì] **Messa a disposizione** (al momento dell'inizio delle trattative): [sì]  
**Consegna:** [sì] **Menzione** in atto della informazione e consegna: [sì]  
**Allegazione:** [No] **Sanzione:** No nullità, ma Sanzione amministrativa (da € 3.000 ad € 18.000)

- Nei preliminari (sia per privati, sia registrati e trascritti) occorre che sia presente la clausola relativa alla informazione e consegna

**LOCAZIONE di "SINGOLE UNITA' ovvero Affitti di Azienda** con conseguente "nuovo" contratto di locazione della sede aziendale concretantesi in una unica unità immobiliare:

**Dotazione:** [sì] **Consegna:** [sì] **Menzione in atto della informazione e consegna:** [sì]  
**Allegazione:** [No] **Sanzione:** No nullità, ma sanzione amministrativa (da € 3.000 ad € 18.000)

- Se l'Affitto di Azienda comprende anche il godimento dell'immobile (perché di proprietà oppure come sub-locazione) e se trattasi di una unità facente parte di un più ampio edificio o complesso edilizio non è obbligatoria l'allegazione all'atto. In questo caso è consigliato comunque allegare l'A.P.E. predisposto, ovvero occorre che le parti dichiarino che si tratta di unità facente parte di più ampio edificio o complesso immobiliare.

**LOCAZIONE di "INTERI EDIFICI" ovvero Affitti di Azienda** con conseguente "nuovo" contratto di locazione della sede aziendale concretantesi in un intero edificio:

**Dotazione:** [sì] **Consegna:** [sì] **Menzione in atto della informazione e consegna:** [sì]  
**Allegazione:** [Si] **Sanzione:** No nullità, ma sanzione amministrativa (da € 3.000 ad € 18.000)