

# SUNIA INFORMA

## L'APE va allegato a tutti gli atti di trasferimento di immobili Le istruzioni dei notai per non incorrere nell'annullamento dei contratti

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".

È quanto prevede il nuovo comma 3bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito nella Legge 90/2013.

Poichè la disposizione ha grande rilevanza per l'attività notarile, il Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato una Nota Informativa per rispondere ai dubbi e alle perplessità interpretative, che la nuova norma potrebbe porre. Il primo punto chiarisce che l'obbligo di allegazione vale per tutti gli atti traslativi a titolo oneroso e non solo per i contratti di compravendita. Secondo i notai, infatti, il termine "vendita" è stato utilizzato in senso lato, quale sinonimo di "alienazione", comprensivo, pertanto, di ogni atto traslativo a titolo oneroso.

Per quanto riguarda invece l'allegazione dell'APE agli atti a titolo gratuito che comportino "il trasferimento di immobili", i notai spiegano che l'obbligo vige in tutti i casi in cui a fronte del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da una della parti contrattuali a favore dell'altra, quest'ultima non è tenuta a corrispondere un corrispettivo in denaro o in natura, né ad obbligarsi ad un determinato comportamento.

Il DL 63/2013 - ricorda la Nota - ha fissato l'obbligo di allegazione dell'APE anche nel caso di stipula di un contratto di nuova locazione e, in via estensiva, anche ai contratti di leasing e all'affitto di azienda. L'obbligo non si applica, quindi, ad un contratto che rinnova, proroga o reitera un precedente rapporto di locazione.

La norma stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità. Contrariamente, però, a quanto prevedeva il testo originario del Dlgs 192/2005, la nuova disciplina non prevede più che "la nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente".

Siamo, quindi, in presenza di una nullità assoluta, con la conseguenza che: la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice; l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione; il contratto nullo non può essere convalidato. Posto che il DL 63/2013 fa riferimento esclusivamente all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), all'obbligo di allegarlo ai contratti si può adempiere con un Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rilasciato prima del 6 giugno

2013 (data di entrata del DL 63/2013) A questa domanda i notai rispondono di sì, spiegando che l'art. 6, comma 10, del Dlgs 192/2005 fa salvi gli ACE rilasciati prima del 6 giugno 2013 (e validi 10 anni). Quindi, per una vendita posta in essere dal 6 giugno 2013, il venditore potrà avvalersi ancora dell'ACE rilasciato prima del 6 giugno 2013, ed ancora valido. Se ciò vale per il venditore, non può che valere anche per l'obbligo di allegazione.