



Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica

DIPARTIMENTO ENERGIA
Direzione Generale Domanda ed Efficienza Energetica

IL DIRETTORE GENERALE

ALLA REGIONE LIGURIA
DIREZIONE GENERALE DI AREA
SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE ENERGIA E SVILUPPO DEL SISTEMA
LOGISTICO E PORTUALE
protocollo@pec.regione.liguria.it

ACQUISITO L'ASSENSO DEL
CAPO DIPARTIMENTO ENERGIA
die@pec.mase.gov.it

Oggetto: Interpello ex articolo 3-septies del d.lgs. 152/2006 – richiesta di interpretazione dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 in materia di Attestato di Prestazione Energetica relativamente a immobili concessi in locazione.
Rif. prot. MASE 135457.22-07-2024.

Si fa riferimento all'istanza di interpello in oggetto, con cui si è chiesto di chiarire se, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, in ipotesi di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sottoscritto ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 che, successivamente alla seconda scadenza, venga rinnovato tacitamente ai sensi dell'articolo 1597 c.c., l'attestato di prestazione energetica (APE) scaduto durante la vigenza del contratto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione tacita del contratto medesimo.

A questo riguardo, si premette che l'articolo 6, comma 1, del d.lgs. 192/2005 ha previsto il rilascio dell'APE per le unità immobiliari costruite, vendute o locare “a un nuovo locatario” a decorrere dalla data della propria entrata in vigore.

Si è, inoltre, stabilito che nei “nuovi contratti di locazione” soggetti a registrazione sia inserita apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica degli edifici, ivi incluso l'APE (art. 6, comma 3), e che quest'ultimo ha una validità massima di dieci anni (art. 6, comma 5).

Il dubbio interpretativo è se il riferimento al “nuovo locatario” e ai “nuovi contratti di locazione” sia da intendersi nel senso che l'obbligo di ottenere l'APE sussista esclusivamente al momento della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione ovvero anche al momento del

rinnovo tacito del contratto, ove l'attestato stesso non sia più valido per decorrenza dei termini di scadenza.

La questione interpretativa può essere risolta avendo riguardo alla lettera della norma, alla sua *ratio* e alla collocazione sistematica.

In primo luogo, giova evidenziare che, nel contesto della disposizione, i termini “nuovo locatario” e “nuove locazioni” appaiono connessi alla data di entrata in vigore della previsione.

La stessa norma prevede, infatti, che l'APE sia rilasciato per gli edifici costruiti, venduti o locati successivamente alla propria entrata in vigore (art. 6, comma 1, d.lgs. 192/2005), con l'evidente obiettivo di circoscrivere l'adempimento alle nuove costruzioni e ai contratti traslativi o di godimento stipulati dopo la novella legislativa.

Per la stessa ragione deve ritenersi che la norma preveda l'inserimento della clausola relativa all'APE nei “nuovi contratti di locazione”, intendendo riferirsi ai contratti sottoscritti successivamente alla data dell'entrata in vigore della previsione (art. 6, comma 3).

Pertanto, nel prevedere l'obbligo relativo alla prestazione energetica, si ritiene che la disposizione non intenda fare una distinzione tra contratti di locazione “nuovi” e “rinnovati”, ma intenda piuttosto fissare la data a decorrere dalla quale l'obbligo sussiste.

Ciò detto, è in ogni caso dirimente evidenziare che la rinnovazione tacita di un contratto di locazione costituisce anch'essa una nuova locazione, come previsto dall'articolo 1597 del Codice civile, in cui si dispone espressamente che, in caso di rinnovo tacito, la “nuova locazione” è regolata dalle stesse disposizioni della precedente.

Si tratta infatti di una nuova e distinta locazione, fondata sul fatto della permanenza del conduttore nel godimento della cosa locata nonostante la scadenza dei termini previsti dalla legge legge 9 dicembre 1998, n. 431 e che si presume sempre conclusa sotto le stesse condizioni del precedente contratto.

Tanto è vero che anche la disciplina dell'imposta di registro, richiamata dall'articolo 6 del d.lgs. 92/2005 nel riferimento ai contratti *soggetti a registrazione*, prevede la necessaria comunicazione del rinnovo anche tacito del contratto all'Agenzia delle entrate.

A questo riguardo, si condivide quanto espresso dalla Regione interpellante, che ha evidenziato come, nell'ipotesi in cui si ritenga che il rinnovo tacito del contratto di locazione resti escluso dall'applicazione della norma, si avrebbe che, scaduto l'APE e rinnovato tacitamente il contratto, la clausola pattizia relativa alla prestazione energetica in questo contenuta non sarebbe più valida e rispondente al vero. Senza contare che, come anche evidenziato dalla Regione, si avrebbe altrimenti una deroga implicita alla norma di legge che regola la validità massima dell'attestato.

Tale interpretazione appare inoltre coerente con la *ratio* delle disposizioni introdotte nell'ordinamento in attuazione delle direttive europee concernenti la realizzazione degli obiettivi di efficienza energetica dell'Unione.

Al riguardo, è utile evidenziare che la recente direttiva Direttiva (UE) 2024/1275 sulla prestazione energetica nell'edilizia esplicita chiaramente come l'attestato di prestazione energetica debba essere consegnato al locatario anche in occasione del rinnovo del contratto di locazione.

Detta previsione, nell'ottica per cui la normativa interna dev'essere interpretata nella maniera che la renda il più possibile coerente con il diritto europeo, si ritiene conforti e consenta di confermare l'interpretazione sopra illustrata dell'articolo 6 del d.lgs 192/2005.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, in risposta all'interpello pervenuto, si ritiene che, nell'ipotesi di contratto di locazione di unità immobiliari a uso abitativo sottoscritto nelle formule previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, rinnovato tacitamente *ex art.* 1597 c.c. successivamente alla seconda scadenza, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, l'attestato di prestazione energetica scaduto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto.

IL DIRETTORE GENERALE
(*Andrea Maria Felici*)



Andrea Maria
Felici
Ministero
dell'Ambiente
e della
Sicurezza
Energetica
Direttore
17.02.2025
19:03:52
GMT+02:00