

Locazione

Affitti, con il rinnovo tacito l'Ape scaduto è da rifare

 di Giuseppe Latour

12 Giugno 2025

In caso di rinnovo tacito di una locazione l'attestato di prestazione energetica scaduto è da rifare. Non è possibile procedere in continuità, aggirando gli obblighi in materia di Ape che sono stati anche di recente ribaditi dalla direttiva Case green. L'importante indicazione arriva da una risposta a interpello del ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica (n. 30213/2025) che dà istruzioni a una Regione, la Liguria, che aveva chiesto chiarimenti sul funzionamento delle regole in materia di affitti.

Rispetto all'attestato di prestazione energetica, va ricordato che si tratta di un documento i cui estremi devono obbligatoriamente essere inseriti all'interno di ogni contratto di affitto. Negli accordi va, cioè, prevista una clausola con la quale il conduttore dichiara di avere ricevuto «le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica». In caso di locazione di singole unità non c'è, però, l'obbligo di allegare materialmente l'attestato, che invece è previsto per i rogiti di vendita degli immobili. Tutti questi adempimenti sono sanzionati dalla legge. L'Ape ha una durata che, di norma, è pari a dieci anni. In caso di ristrutturazione importante, poi, l'attestato deve essere aggiornato perché potrebbero esserci modifiche nella prestazione energetica dell'immobile.

Detto tutto questo, la Regione poneva un quesito dal grande impatto pratico: cosa succede se, in caso di rinnovo tacito del contratto (quando il rapporto di locazione va avanti senza che nessuna delle parti dia disdetta), c'è un attestato nel frattempo non più valido? La formulazione della legge lascia dei dubbi, perché in relazione all'Ape si parla di “nuovo locatario” e “nuovi contratti di locazione”. Quindi, bisogna capire se questo aggettivo vada inteso come totalmente nuovo o anche come contratto sottoposto a rinnovo tacito.

Secondo il ministero, l'aggettivo “nuovo” serve a circoscrivere il perimetro di entrata in vigore della norma. Cioè, questa vale solo per i contratti stipulati dopo la sua piena operatività. «Deve ritenersi - si legge - 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». Non c'è, in questo contesto, alcuna distinzione tra contratti nuovi e contratti rinnovati.

A risolvere tutti i dubbi, poi, è anche il fatto che «la rinnovazione tacita di un contratto di locazione costituisce anch'essa una nuova locazione, come previsto dall'articolo 1597 del Codice civile», dice l'interpello. Si tratta «di una nuova e distinta locazione, fondata sul fatto della permanenza del conduttore nel godimento della cosa locata». E anche la direttiva Case green (la Energy performance of buildings directive), richiamata dalla risposta, «esplicita chiaramente come l'attestato di prestazione energetica debba essere consegnato al locatario anche in occasione del rinnovo del contratto di locazione». Per questi motivi, allora, il ministero spiega che «l'attestato di prestazione energetica scaduto debba essere rinnovato al momento della rinnovazione del contratto». In caso contrario, le regole in materia di Ape verrebbero aggirate.

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

| **Accessibilità** | **TDM Disclaimer**

ISSN 2499-6580 - Norme & Tributi Plus Condominio e Immobili [<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE