

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

APE obbligatorio in caso di rinnovo tacito del contratto di locazione

Il Ministero ha chiarito che, se un contratto di locazione è rinnovato tacitamente dopo la seconda scadenza e l'APE è scaduto, quest'ultimo deve essere obbligatoriamente rinnovato.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è un documento fondamentale per qualsiasi immobile, come una "carta d'identità energetica". Ha una validità massima di 10 anni e deve essere aggiornato se vengono fatte ristrutturazioni importanti che cambiano le prestazioni energetiche dell'edificio.

Quando si firma un contratto di affitto, è obbligatorio indicare nel contratto i riferimenti dell'APE e includere una clausola in cui l'inquilino dichiara di aver ricevuto tutte le informazioni e i documenti relativi all'Attestato. A differenza delle vendite, per gli affitti di singole unità immobiliari, non è necessario allegare materialmente l'APE al contratto. Tuttavia, se queste regole non vengono rispettate, si incorre in sanzioni previste dalla legge.

Un punto che ha generato molta confusione e dubbi, specialmente per i non addetti ai lavori, riguardava la necessità di rifare l'APE quando un contratto di affitto si rinnova automaticamente, cioè "tacitamente", se l'APE era nel frattempo scaduto. Questa domanda, molto pratica e sentita, è stata finalmente chiarita dalla risposta all'interpello del **Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica n. 30213/2025**, che ha fornito istruzioni alla Regione Liguria, la quale aveva chiesto chiarimenti sul funzionamento delle regole in materia di affitti.

Il dubbio nasceva dal fatto che la legge sull'APE parlava di "nuovo inquilino" e "nuovi contratti di affitto". Il Ministero ha spiegato che la parola "nuovo" serviva solo a indicare che le norme si applicavano solo dopo l'entrata in vigore della nuova legge, cioè per tutti i contratti stipulati dopo quella data, senza fare distinzioni tra contratto originario e contratto rinnovato.

Il cuore di questa interpretazione ministeriale sta nel fatto che, anche quando un contratto di affitto si rinnova automaticamente, per la legge questo viene considerato a tutti gli effetti come una "nuova locazione".

Si tratta di un rapporto di affitto completamente nuovo e distinto dal precedente, che si crea semplicemente perché l'inquilino continua a rimanere nell'immobile dopo la scadenza del contratto originaria. Questa visione è confermata anche dalle regole fiscali, che richiedono di comunicare all'Agenzia delle Entrate anche i rinnovi automatici dei contratti.

Se non si dovesse **rifare l'APE in caso di rinnovo automatico con un attestato scaduto**, si finirebbe per avere una clausola nel contratto non più valida e una situazione energetica dell'immobile non aggiornata, aggirando di fatto lo scopo della legge sull'APE, che è quello di informare periodicamente sulla qualità energetica degli edifici. Questa interpretazione è stata ulteriormente rafforzata da una recente direttiva europea, chiamata "Direttiva Case green", che ha esplicitamente stabilito che l'APE deve essere consegnato all'inquilino anche quando il contratto di affitto viene rinnovato, sia esplicitamente che automaticamente.

In sintesi, il Ministero ha stabilito chiaramente che se un contratto di affitto di una casa si rinnova automaticamente e l'Attestato di Prestazione Energetica è nel frattempo scaduto, è obbligatorio rifare l'APE nel momento in cui il contratto si rinnova. Non è (purtroppo) possibile trovare scappatoie per evitare gli obblighi legati all'APE.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.

In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".

SCOPRI
L'ABBONAMENTO

