

Note critiche alla risposta del Ministero dell'Ambiente e dello Sviluppo Economico (MASE) – Prot. n. 135457.22-07-2024 – in materia di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per immobili in locazione con specifico riferimento ai casi di rinnovo contrattuale

di Paolo Tommasino*

Abstract: Il contributo analizza criticamente la risposta fornita dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) a un interpello concernente l'obbligo di rinnovare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in occasione del rinnovo tacito di un contratto di locazione abitativa, ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005. L'interpretazione ministeriale, che equipara il rinnovo tacito ex art. 1597 c.c. a una "nuova locazione" imponendo il suddetto obbligo, viene confutata alla luce della natura giuridica dell'istituto del rinnovo, della ratio della normativa energetica e dei principi generali dell'ordinamento. Si sostiene che il rinnovo tacito, in quanto mera prosecuzione automatica del rapporto preesistente, non richieda un nuovo APE, essendo l'obbligo previsto dalla legge limitato alle ipotesi di nuove locazioni o di ingresso di un nuovo conduttore. L'articolo conclude evidenziando come la posizione del MASE appaia priva di solido fondamento giuridico e costituisca un'indebita estensione di obblighi non (ancora) previsti dal legislatore.

This article offers a critical analysis of the Italian Ministry of Environment and Energy Security's (MASE) response to an inquiry on the need to update the Energy Performance Certificate (APE) following the tacit renewal of a residential lease. It challenges the Ministry's stance, which equates tacit renewal under the Civil Code with a "new lease" mandating a new EPC. The core argument is that tacit renewal is simply the automatic extension of the original contractual relationship and does not activate the EPC update obligation, a requirement triggered solely by new leases or the arrival of a new tenant. This critique is based on the legal characterization of lease renewal, the goals of energy efficiency law, and fundamental legal principles. The article concludes that the Ministry's interpretation is legally unsound and imposes obligations not found in the current legislative framework.

Sommario: 1. La questione e la risposta del MASE. – 2. L'ambito applicativo controverso: una delimitazione incoerente. – 3. La natura giuridica del rinnovo tacito e la confutazione della nozione di "nuova locazione". – 4. L'irrilevanza degli adempimenti fiscali ai fini della qualificazione negoziale. – 5. Il contrasto con la ratio della normativa sull'efficienza energetica. – 6. Ulteriori profili critici e conclusioni.

1. L'interpretazione del MASE

Con prot. n. 135457.22-07-2024, il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) ha reso un parere in sede di interpello, giungendo alla conclusione 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."*

* Avvocato. Membro del Centro Studi Giuridici Unione Piccoli Proprietari Immobiliari (UPPI). Coordinatore Regionale UPPI Friuli Venezia Giulia.

La motivazione addotta poggia su un'interpretazione dell'art. 6, d.lgs. n. 192/2005, che implicitamente qualificherebbe il rinnovo tacito come fattispecie soggetta all'obbligo di certificazione energetica.

2. L'ambito applicativo controverso: una delimitazione incoerente

Un primo profilo critico attiene alla delimitazione dell'ambito applicativo della risposta ministeriale.

Nel corpo della motivazione, il MASE fa riferimento generico ai casi di "*rinnovazione tacita*", che propriamente era l'oggetto dell'interpello, mentre le conclusioni finali restringono l'obbligo all'ipotesi specifica del rinnovo "successivamente alla seconda scadenza" del contratto, ossia, all'ottavo anno per i contratti 4+4 o al quinto per quelli a canone concordato.

Infatti, è pacifico che il meccanismo introdotto dalla legge n. 431/1998 in ordine alla durata e al rinnovo dei contratti di locazione abitativa, preveda una iniziale durata minima di quattro anni (contratti a canone libero) e di tre anni (contratti a canone concordato), a cui deve seguire alla *prima* scadenza, e salvo tassative ipotesi di diniego, la proroga contrattuale *ex lege* rispettivamente di quattro e di due anni.

Alla *seconda* scadenza (e quindi all'ottavo o al quinto anno) il contratto è soggetto all'eventuale ulteriore rinnovo per uguale durata e così via successivamente, senza soluzione di continuità, pure per le ulteriori scadenze che dovessero seguire.

Questa discrasia crea un'evidente incertezza applicativa: se l'obbligo sussiste solo a partire dal secondo rinnovo, ne consegue che esso non graverebbe sulla prima proroga legale rendendo irrilevante la presenza di un APE scaduto in tale momento, nonostante la fattispecie giuridica – il rinnovo tacito – sia identica.

Tale distinzione appare francamente priva di giustificazione logica e giuridica.

3. La natura giuridica del rinnovo tacito e la confutazione della nozione di "nuova locazione"

L'interpretazione ministeriale secondo cui il rinnovo tacito ex art. 1597 c.c. costituisca una "*nuova locazione*" appare del tutto contraria alla *ratio* del Codice civile.

La disposizione dell'art. 1597 c.c. stabilisce infatti che il rinnovo tacito avvenga "sotto le stesse condizioni" del contratto originario, salvo patto contrario. Il legislatore utilizza il termine "*rinnovo*" (continuazione) e non "*nuovo contratto*", evidenziando la natura accessoria e automatica della proroga, scevra da qualsivoglia contenuto novativo. Il nucleo della fallacia logica della risposta ministeriale risiede quindi nella equiparazione, palesemente errata, tra il rinnovo tacito e una "nuova locazione". L'art. 1597 c.c. disciplina il rinnovo tacito come una prosecuzione del rapporto "sotto le stesse condizioni" del contratto originario, salvo patto contrario.

L'obbligo dell'APE voluto dall'art. 6 del d.lgs. n. 192/2005 è previsto per i contratti stipulati con un "nuovo locatario" o nel caso di "nuove locazioni": il rinnovo tacito, per

sua intrinseca natura, non implica né un nuovo soggetto (il conduttore rimane lo stesso) né una nuova relazione negoziale (il contratto è il medesimo).

Il rinnovo tacito è un istituto di continuità giuridica, volto a evitare interruzioni nel godimento del bene e va qualificato come "prosecuzione automatica" dell'originario rapporto contrattuale, senza soluzione di continuità.

Un nuovo contratto richiede invece l'incontro delle parti sugli elementi costitutivi ex art. 1321 c.c. (accordo, causa, oggetto), assenti nel rinnovo tacito, dove non vi è alcuna manifestazione di nuova volontà negoziale.

Pertanto, l'interpretazione del MASE viola il principio di tipicità dei contratti (art. 1322 c.c.), creando un obbligo per una fattispecie che il legislatore non ha inteso disciplinare.

4. L'irrelevanza degli adempimenti fiscali ai fini della qualificazione negoziale

Il parere ministeriale richiama, a sostegno della propria tesi, l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate i rinnovi contrattuali (art. 4, d.P.R. n. 131/1986).

Tale argomento è, tuttavia, fuorviante. La comunicazione in parola costituisce un mero adempimento fiscale, finalizzato alla corretta applicazione dell'imposta di registro.

La registrazione di un rinnovo avviene senza alterare gli originari estremi del contratto, limitandosi a prendere atto del suo prolungamento. Essa non trasforma, né giuridicamente né fiscalmente, la proroga in un nuovo contratto, e non può quindi essere invocata per giustificare l'applicazione di obblighi sostanziali previsti per le nuove stipule.

5. Il contrasto con la ratio della normativa sull'efficienza energetica

La *ratio* dell'obbligo di consegna dell'APE è quella di garantire informazione e trasparenza al contraente nel momento in cui questi si accinge a sottoscrivere un nuovo contratto, consentendogli una scelta consapevole.

Nel caso del rinnovo tacito, il conduttore è già in possesso delle informazioni sull'efficienza energetica dell'immobile, avendo ricevuto l'APE al momento della stipula originaria. Imporre un nuovo attestato in questa sede non persegue quindi la finalità informativa della norma, configurando un inutile e ingiustificato aggravio burocratico e economico a carico del locatore.

6. Ulteriori profili critici e conclusioni

Appare infine doveroso osservare che, se l'intento del MASE fosse stato quello di anticipare gli obblighi derivanti dalla direttiva UE 2024/1275 (c. d. *Direttiva Casa Green*)

– la quale all’art. 20, comma 2 prevede espressamente la consegna dell’APE in caso di “*rinnovo del contratto di locazione*” – la scelta operata sarebbe ugualmente viziata¹.

La direttiva, infatti, non è ancora stata recepita nell’ordinamento italiano (il termine biennale scadrà il 29 maggio 2026) e spetta al legislatore nazionale, non a un’amministrazione attraverso un parere, introdurre nuovi obblighi.

In conclusione, la risposta del MASE appare gravemente carente sotto il profilo giuridico. L’equiparazione tra rinnovo tacito e nuova locazione è contraria alla disciplina codicistica, alla ratio della normativa energetica e ai principi di certezza del diritto.

Fino a quando il legislatore non interverrà a modificare la disciplina vigente, non sussiste alcun obbligo di rinnovare l’APE in occasione del rinnovo tacito di un contratto di locazione.

Infine, va notato che, a prescindere da ogni altra considerazione, il MASE si limita a prescrivere la mera rinnovazione della certificazione, non richiamando peraltro alcun ulteriore obbligo di rammostrare o consegnare al conduttore l’APE in occasione del rinnovo di un contratto di locazione abitativa, né di allegare copia di tale certificazione all’Agenzia Entrate all’atto della comunicazione della proroga contrattuale.

¹ Si riporta il testo dell’art. 20, comma 2, direttiva UE n. 2024/1274: “*Gli Stati membri dispongono che, in caso di costruzione, ristrutturazione profonda, ovvero vendita o locazione di edifici o unità immobiliari, o di rinnovo del contratto di locazione di edifici o unità immobiliari, l’attestato di prestazione energetica sia mostrato al potenziale acquirente o locatario e consegnato all’acquirente o al locatario*”.