



27 aprile 2017, Paderno Dugnano

**Oggetto: Circolare 1/17 - APE**

**Riferimento: Cassazione Penale II n. 16644/2017 – APE non conforme  
Responsabilità del Venditore**

Con la presente, portiamo a conoscenza dei vari interlocutori interessati e/o potenzialmente interessati, oltrechè dei nostri associati, quanto emerso dalla Sentenza emessa dalla Cassazione Penale Sez. II n. 16644/2017, in riferimento al rilascio di un Attestazione APE non conforme ed alle conseguenze inerenti una successiva compravendita.

Richiama la Corte di Cassazione in Sentenza: *“La difformità tra i lavori eseguiti e quelli progettati e la conseguente vendita dell'immobile con una classe energetica effettiva non corrispondente a quella dichiarata non poteva sfuggire al costruttore, dato che le opere effettuate risultano meno costose di quelle che avrebbero dovuto essere eseguite per rispettare i parametri energetici contenuti nel progetto”.*

Certamente dopo anni di attività legati all'introduzione di un nuovo documento attestante le prestazioni energetiche delle unità immobiliari, il cui acronimo è variato nel tempo (ACE, APE) oltre alle caratteristiche ed ai contenuti specifici previsti dallo stesso documento, è arrivata una prima sentenza, la quale inizia a far comprendere quali sono i rischi reali e contrattuali che incombono sui soggetti coinvolti.

Non debbono sfuggire ai lettori alcuni aspetti interessanti legati alla vicenda.



Il primo è relativo al fatto che la Sentenza emessa dalla Cassazione Penale sez. II è relativa ad un ipotizzato reato di truffa contrattuale, per il quale l'imputato era stato assolto in appello.

L'altro aspetto riguarda l'annullamento della sentenza di Appello impugnata, con conseguente rinvio al Giudice Civile per competente valore in grado di appello.

Non è nostro compito effettuare valutazioni su aspetti legati al reato di truffa, con elementi che di volta in volta possono rientrare nell'ambito civile o penale, ma è del tutto evidente che questa sentenza inizia a far trasparire scenari nuovi legati agli aspetti di responsabilità dei soggetti coinvolti contrattualmente e professionalmente nel rilascio di una attestazione APE.

Sarà interessante valutare quanto potrà emergere dal Giudizio di Appello.

Per quanto non indicato, si rimanda al dispositivo della Sentenza Allegato.

Come sempre l'obiettivo è la riflessione.

*Il Segretario Generale*

*Massimo Rondelli*

**ASSOBIOECOLOGY**

**C.F. 97762250153**

**Via Gorizia 15/A | 20037 Paderno Dugnano (MI)**

**Web : [www.assobioecology.it](http://www.assobioecology.it) | Mail : [info@assobioecology.it](mailto:info@assobioecology.it)**