

Immobili. Il Governo correggerà il Dl Ecobonus che inficia i trasferimenti senza documento ma l'intervento non sarà immediato

Attestati energetici, nodo nullità

Il sottosegretario Vicari: «In ogni caso servono meccanismi di controllo sostitutivi»

Mauro Pizzini

Il Governo intende rimettere mano alla normativa sul nuovo attestato di prestazione energetica (Ape) contenuta nel decreto ecobonus (Dl 63/2013) convertito in legge giovedì scorso. L'obiettivo è quello di eliminare la sanzione della nullità assoluta degli atti di trasferimento di immobili a cui non sia stato allegato il documento, ma in alternativa si dovrà prevedere un meccanismo in grado di garantire la verifica dell'esistenza dell'Ape al momento della stipula. Come conseguenza, è difficile che sia presentato un emendamento sul punto nel Dl del fare oggetto di discussione in Aula in questi giorni, come emerso in un primo momento, mentre più probabile potrebbe essere il suo inserimento in un decreto del fare 2 se verrà messo in cantiere, come sembra, l'8 o il 26 agosto prossimi.

Il problema nasce dall'inserimento del comma 3 bis all'articolo 6 del Dl 63/13 nel testo convertito in legge. In esso si è stabilito che l'Ape, destinato a sostituire il vecchio Ace (attestato di certificazione energetica), «deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, a pena di nullità degli stessi».

«Questa norma - ha sottolineato ieri Simona Vicari, sottosegretario al ministero dello Sviluppo economico - nasce alla luce della reiterata mancata applicazione delle prescrizioni della Commissione europea in tema di efficienza energetica in edilizia da parte dell'Italia, che ci ave-

va portato a una procedura d'infrazione e a una condanna della Corte di giustizia europea. Era quindi necessario agire per evitare pesanti sanzioni economiche all'Italia».

Il Governo, come anticipato, è disponibile a rivedere quanto stabilito dalla nuova legge in riferimento alla nullità dei contratti, ha confermato Vicari, «ma deve essere chiaro che sarà necessario prevedere dei meccanismi che consentano di verificare l'esistenza di tale documentazione all'atto della stipula di un contratto o di una compravendita».

TEMPI

Quasi impraticabile la strada di un ritocco nel Dl del Fare. Forse l'intervento con il Dl del Fare 2

In pratica, le modifiche che potranno essere apportate dovranno comunque garantire una piena conoscenza e conoscibilità dell'Ape. Questo ce lo chiede la Ue e a questo obbligo comunitario dobbiamo necessariamente attenerci».

Prima di conoscere le intenzioni del Governo, la previsione di nullità assoluta dell'atto per il quale non si fosse adempiuto all'obbligo di allegazione dell'Ape aveva allarmato per motivi diversi sia il Consiglio nazionale del notariato, sia Confedilizia, anche perché destinato a scavare un solco rispetto alla prassi precedente. Se nel testo origina-

rio del Dlgs 192/05 la presenza dell'Ape (poi Ace) era stata prescritta a pena di nullità, il Dl 112/08 aveva però poi soppresso la sanzione e l'obbligo di "dotazione" era stato da allora interpretato come norma derogabile.

Un'offerta di collaborare al restyling della norma è giunta ieri dagli stessi notai, da cui sono arrivate anche le prime note interpretative (si legga anche l'articolo più in basso). «Il notariato - ha detto il consigliere nazionale Domenico Cambareri - è ben consapevole degli interessi generali, ribaditi dalla Ue e stabiliti con il Protocollo di Kyoto, che possono essere perseguiti anche con l'obbligo di allegazione dell'Ape. In particolare, l'allegazione all'atto notarile dà maggiore certezza alla documentazione energetica e la rende immediatamente conoscibile nella fase della successiva circolazione del bene. Il notariato è disponibile a collaborare con il Governo per trovare possibili soluzioni volte a migliorare l'attuale disciplina, senza tradire lo spirito delle norme imposte a livello europeo».

«Siamo grati al Senato e al Governo per la pronta percezione della gravosità di una previsione che non solo avrebbe imposto obblighi cartacei e burocratici di nessun giovamento - ha sottolineato a sua volta il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani - ma avrebbe peraltro dato un segnale di estrema pericolosità ai mercati della compravendita e, in particolare, della locazione, che già fortemente languono».



Contratti più complessi. Il Dl ecobonus obbliga a prevedere l'attestato energetico per compravendite e locazioni

Domande e risposte. Le indicazioni dei notai

In allegato anche per le locazioni

- 1** **L'obbligo di allegazione è limitato al solo contratto di compravendita o deve ritenersi esteso a tutti gli atti traslativi a titolo oneroso?**
Si deve ritenere che la nuova norma imponga l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica in occasione della stipula di tutti gli atti inter vivos che comportano il trasferimento, a titolo "oneroso", di edifici
- 2** **L'obbligo di allegazione riguarda tutti gli atti a titolo gratuito?**
La nuova norma deve intendersi riferita non solo alla do-

nazione ma anche ad ogni altro negozio nel quale vi sia trasferimento di immobile a titolo gratuito

mancata allegazione?

La norma in commento stabilisce che l'obbligo di allegazione è posto a pena di nullità. Si tratta di una nullità assoluta, che, dunque, può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice, non è soggetta a prescrizione, non è suscettibile di convalida.

5

La nuova disciplina in tema di allegazione si applica anche nelle Regioni dotate di propria disciplina?
La nuova norma in tema di allegazione dell'attestato deve ritenersi applicabile su tutto il territorio nazionale.

L'interpretazione. Il vincolo vale per donazioni, permuta, conferimenti, rendite vitalizie

Obbligo per tutti gli atti traslativi

Angelo Busani

Nullità per i contratti di «vendita», per gli «atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito» e per i «nuovi contratti di locazione» se l'attestato di prestazione energetica (Ape) non sia allegato al contratto: è questa la novità, dirompente, della legge di conversione del Dl 63/2013, in tema di prestazione energetica nell'edilizia (il cosiddetto di "ecobonus"), la quale introduce, con tale tenore letterale, il nuovo comma 3-bis all'articolo 6 del decreto legislativo 192/2005.

La novità è dirompente perché dispone una sanzione civilistica gravissima, quando invece l'introduzione, con il Dl 63/2013, di un largo panorama di notevoli

sanzioni pecuniarie, aveva fatto credere che, sul discorso sanzionatorio in tema di Ace/Ape fosse stata posta la parola fine. La norma finirà inevitabilmente per porre seri ostacoli alla contrattazione immobiliare, almeno per qualche tempo (e cioè fino a che gli operatori non avranno preso dimestichezza con questa complicata materia).

I temi che la norma solleva so-

OLTRE IL FEDERALISMO

Le regole regionali in fuorigioco poiché la disciplina contrattuale costituisce esclusiva dello Stato

no molteplici e, in taluni casi, niente affatto semplici. Anzitutto, va notato che la nuova disciplina ha un ampio spettro applicativo: essa si occupa infatti di qualsiasi contratto di «vendita» (e quindi anche i contratti che abbiano a oggetto solo quote di proprietà o di diritti reali parziali), di qualsiasi atto «a titolo gratuito» (e quindi, ad esempio, di donazioni, di patti di famiglia e di trust traslativi) e di qualsiasi nuovo contratto di locazione.

Quanto ai contratti traslativi a titolo oneroso, ci sarà da verificare se la nuova norma riguardi le sole compravendite, come il suo dato testuale farebbe pensare, oppure se essa concerna qualsiasi tipologia di atto traslativo: per-

muta, conferimenti in società, transazioni, rendite vitalizie eccetera. Su questo punto c'è da dire, da un lato, che finora l'interpretazione della normativa sull'Ace/Ape era stata largheggiante e che, in tal senso, farebbe deporre l'ampio spettro della nuova norma quando essa concerne gli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito; d'altro lato, essendo invece oggi disposta la sanzione di nullità, si potrebbe pensare a una interpretazione più rigorosa, perché, quando si parla di sanzioni, specie se pesanti, per principio generale l'attività di interpretazione si fa inevitabilmente restrittiva.

Peraltro, è molto probabile che la soluzione in senso estensivo

sia destinata a prevalere, se è vero che, già dalle primissime note interpretative del Consiglio nazionale del Notariato, si propendeva nettamente per questa opinione; in altri termini, solo le divisioni, in quanto negozi non traslativi ma dichiarativi, si sottrarrebbero alla nuova norma, la quale invece riguarderebbe dunque qualsiasi tipologia di contratto a titolo oneroso che abbia come effetto il trasferimento della proprietà o di diritti reali immobiliari.

Altro problema sarà quello di stabilire che valenza abbiano le norme regionali emanate in materia di Ace/Ape con riguardo all'attività negoziale. Essendo la materia contrattuale sottratta per definizione al legislatore regionale (articolo 117, comma 2, lettera l) della Costituzione) ed essendo disposta una sanzione così grave come la nullità ad opera della legge statale, inevitabilmente ciò fini-

scerà per mettere fuori gioco qualsiasi altra prescrizione di rango gerarchico inferiore.

Il problema più imbarazzante sarà senz'altro quello che la mancanza del certificato è destinata, quasi inevitabilmente, a essere parificata a un certificato irregolare o difettoso e, insomma, non redatto come vorrebbe la disciplina applicabile. Tra l'altro, non sarà facile controllare la congruenza dei singoli certificati, spesso redatti in base a prassi localistiche e quindi privi di uniformità.

Ancora, si tratta di capire se, nelle Regioni che abbiano legiferato in tema di Ace, si possa ancora non si possa più allegare l'Ace al posto dell'Ape (e, almeno, gli Ace emanati prima del 6 giugno). La risposta pare essere positiva, come confermato dalle prime note interpretative diramate dal consiglio nazionale del Notariato.

In Gazzetta. Oggi la pubblicazione

Per mobili e lavatrici il bonifico «parlante» è valido dal 6 giugno

Luca De Stefani

Da domani, dovrebbero essere possibili, per le persone fisiche, i pagamenti agevolati al 50% per l'acquisto dei grandi elettrodomestici e al 65% per i condizionatori (anche estivi, ma con pompa di calore efficiente), degli scaldacqua verdi, degli impianti geotermici a bassa entalpia o per l'adozione di misure antisismiche. È questa la conseguenza della probabile pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» di oggi della legge che ha convertito il decreto ecobonus. Queste agevolazioni, infatti, non erano presenti nell'originario decreto legge 4 giugno 2013, n. 63. Circa la durata del bonus per mobili e grandi elettrodomestici la conversione in legge non ha posto alcun limite finale, rendendo ora difficile un'interpretazione che limiti l'incentivo al 31 dicembre 2013. Ciò nonostante, si consiglia di effettuare i pagamenti entro l'anno (principio di cassa).

Tranne che per le misure antisismiche, per tutti gli altri interventi sembra probabile, però, che prevalga la retroattività al 6 giugno 2013 delle modifiche introdotte, la quale consentirebbe di considerare validi, ai fini della detrazione fiscale, anche tutti i pagamenti effettuati dai privati da questa data in poi, tramite bonifico parlante.

La causale del versamento può essere anche descrittiva (ad esempio, «detrazione del 50% per le spese di manutenzione straordinaria»), se consente all'istituto bancario o postale, che accredita l'importo sul conto corrente del beneficiario, di capire che deve trattarsi della ritenuta d'acconto del 4 per cento. Ma se chi accredita il bonifico all'impresa, non trattiene la ritenuta d'acconto del 4%, questa omissione è imputabile al contribuente, se ha «compilato il bonifico in modo tale da non permettere alla banca di codificare il versamento come soggetto alla ritenuta d'acconto» (risoluzione Dre Piemonte, 901-184/2013, protocollo 2013/41381). Se la fonte normativa viene inserita, deve essere quella corretta: quindi, per il 36-50% (65% per le misure antisismiche) va indicato l'articolo 16-bis, Dpr 22 dicembre 1986, n. 917 (anche Dpr 917/1986 o Tur), mentre per il 55-65% l'articolo 1, commi da 344 a 347, legge 27 dicembre 2006, n. 296 (anche legge 296/2006 o Finanziaria 2007).

La detrazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013) è rivolta alle persone fisiche, imprese, professionisti e società di persone e agevola le manutenzioni (ordinarie, solo per le parti comuni condominiali), le ristrutturazioni edilizie e i restauri e risanamenti conservativi. Agli stessi soggetti è rivolta la detrazione Irpef del 50% per i mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni. Il bonus del 65% per le misure antisismiche (costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive) è rivolta a tutti i contribuenti e dovrà essere chiarito se si dovranno applicare le regole del 36-50% o del 55-65% (ad esempio, principio di competenza per i soggetti Ires e invio della scheda tecnica all'Enea).

La detrazione Irpef ed Ires del 55% (65% per i pagamenti dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013), infine, si applica a tutti i contribuenti per i pannelli solari termici (non fotovoltaici), impianti di climatizzazione invernale, condizionatori (anche estivi, ma con pompa di calore efficiente), scaldacqua verdi, impianti geotermici a bassa entalpia, pareti isolanti, coperture, pavimenti, finestre e riqualificazione energetica generale degli edifici.

LA PRECISAZIONE

La causale del versamento deve indicare alla banca la necessità di effettuare la ritenuta del 4% nei confronti del beneficiario

esempio, principio di competenza per i soggetti Ires e invio della scheda tecnica all'Enea).

La detrazione Irpef ed Ires del 55% (65% per i pagamenti dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013), infine, si applica a tutti i contribuenti per i pannelli solari termici (non fotovoltaici), impianti di climatizzazione invernale, condizionatori (anche estivi, ma con pompa di calore efficiente), scaldacqua verdi, impianti geotermici a bassa entalpia, pareti isolanti, coperture, pavimenti, finestre e riqualificazione energetica generale degli edifici.

Il dossier online



Il dossier sul risparmio energetico contiene gli approfondimenti sul bonus per mobili ed elettrodomestici, sugli sconti per chi ristruttura e per chi mette in atto opere per l'efficienza energetica, e sull'iter da seguire per beneficiare delle detrazioni. Il dossier è gratuito per gli abbonati e costa 2,69 euro ai non abbonati. Per accedere al dossier basta collegarsi alla sezione «Strumenti di lavoro» del sito www.sole24ore.com

Corte dei conti. Diffusi ieri Linee guida e questionari sui consuntivi dei Comuni e delle Province

Per i revisori locali allerta sulla cassa

Gianni Trovati
MILANO

Uno sguardo più attento alle dinamiche della cassa, che spesso nascondono i problemi reali dietro a bilanci apparentemente tranquilli; un focus sulla gestione dei residui attivi, in particolare negli enti che stanno sperimentando la riforma della contabilità pubblica; un grido di allarme sulle Province ed esami più semplici sul Patto di stabilità.

Si possono riassumere così i contenuti delle nuove Linee guida della Sezione autonomie della Corte dei conti per i revisori dei conti degli enti locali, diffuse ieri dalla magistratura contabile. Linee guida e questionari che, come agli inizi di questa forma di controllo collaborativo inaugurata dai commi 106 e seguenti della Finanziaria 2006, tornano a distinguere nettamente le fasi di rilascio delle istruzioni sui consuntivi da quelle relative ai preventivi. De-

ra dei preventivi 2013 ma deve ancora dire parole chiare sulla distribuzione dei tagli da spending review, sul quadro delle entrate tributarie dei Comuni, sull'individuazione degli enti virtuosi da escludere dall'obiettivo generale di Patto e così via.

Guardando ai rendiconti, la Corte chiede ai professionisti impegnati nella revisione contabile di aprire a fondo gli occhi sulle dinamiche di cassa, riportando gli andamenti di incassi e

LE INDICAZIONI

Dinamiche effettive di incassi e pagamenti e gestione dei residui al centro dei controlli chiesti ai professionisti

pagamenti per tutti i titoli del bilancio, evidenziando l'utilizzo di anticipazioni di tesoreria e il quadro dei rimborsi a breve e lungo termine. Strategico, nei questionari, è anche il tema del riaccertamento dei residui attivi, cioè delle entrate iscritte a bilancio ma mai portate in cassa. Il dato è rilevante anche per verificare la corretta costruzione del fondo di svalutazione, cioè la forma di garanzia introdotta dal Dl 95/2012 che chiede di co-

prire per questa via almeno il 25% dei residui attivi ancora iscritti a bilancio anche se più vecchi di cinque anni. Da questo punto di vista, è essenziale la responsabilità dei revisori, che possono escludere dagli obblighi di copertura una quota dei residui purché garantiscano l'elevata probabilità di una loro riscossione.

La dinamica dei residui, attivi e passivi, assume poi una veste particolare per le amministrazioni che hanno avviato la sperimentazione della nuova contabilità: la «competenza breve» prevista dalle nuove regole, che avvicina il calendario delle scritture contabili con quello di incassi e pagamenti, impone infatti anche di riallineare la serie storica, vero valore aggiunto dei questionari.

Nelle linee guida scritte dalla Sezione trova spazio anche un allarme sulla «diffusa presenza di aspetti critici» che potrebbe emergere dai nuovi questionari, «specie per la finanza provinciale»: le continue altalene normative riguardano, infatti, tutti gli enti locali, ma nel caso delle Province hanno raggiunto un'intensità tale da poter mettere a rischio l'equilibrio generale dei loro bilanci.

gianni.trovati@sole24ore.com

Itemi chiave

- 01 | LA CASSA**
I questionari chiedono di verificare puntualmente le dinamiche di cassa, la consistenza del fondo iniziale, le variazioni intervenute, la consistenza finale e l'eventuale utilizzo delle anticipazioni di tesoreria
- 02 | I RESIDUI**
Un'attenzione particolare

viene dedicata alla gestione dei residui, in particolare quelli attivi (entrate non riscosse) che devono essere coperti dal fondo di svalutazione

- 03 | SPERIMENTAZIONE**
Gli enti che sperimentano la riforma della contabilità devono riallineare le serie storiche dei dati in base ai nuovi parametri

DELIBERE CIVIT

Trasparenza ad applicazione immediata

Gli obblighi di pubblicare reddito e patrimonio relativi ai componenti degli organi di indirizzo politico scattano da subito, riguardano tutti i titolari di cariche in corso al 20 aprile scorso e non attendono l'approvazione dei regolamenti locali che devono stabilire a chi tocca la responsabilità del controllo.

A chiarire l'applicazione del Ddecreto legislativo 33/2013, attuativo della legge anti-corruzione (legge 290/2012) per la parte relativa alla trasparenza, sono le delibere 65 e 66/2013 diffuse ieri dalla Civit. Gli obblighi di trasparenza, con le sanzioni fino a 10 mila euro per chi non si adegua, riguardano anche gli enti vigilati e finanziati dalle Pa, le società (non quotate) partecipate da enti pubblici anche in via minoritaria, e gli enti di diritto privato controllati, fondazioni comprese.

G.Tr.

Antonio Iorio

Alla società rinviata a giudizio per falso in bilancio non può eseguirsi il sequestro sui beni in base al decreto legislativo 231/2001, se il nuovo liquidatore era estraneo alla vicenda illecita perché subentrato successivamente. A precisarlo è la V sezione penale della Corte di cassazione, con la sentenza 33765 depositata ieri.

Ad alcune società, rinviate a giudizio a norma del decreto legislativo 231/2001 per falso in bilancio, erano stati sequestrati beni immobili per alcuni milioni di euro. A norma dell'articolo 25 ter del decreto 231, infatti, le false comunicazioni sociali, unitamente ad altre violazioni penali societarie, se commesse nell'interesse della società, da amministratori, direttori generali o liquidatori o da persone sottoposte alla loro vigilanza, costituiscono reati "fonte" per far scattare la responsabilità della società. In base poi all'articolo 54, se c'è fondata ragione di ritenere che manchino o si disperdano le garanzie per il pagamento della sanzione, delle spese e di ogni altra somma dovuta all'Erario, il Pm chiede il sequestro conservativo anche dei beni mobili e immobili dell'ente.

Il Tribunale del riesame, cui si è rivolto il rappresentante legale delle due società per l'annullamento del sequestro, ha ritenuto, una prima volta, non sussistente il pericolo di dispersione degli immobili, rilevando, nel contempo l'irrelevanza, ai fini delle esigenze cautelari, dei comportamenti dei pregressi amministratori

La Cassazione ha accolto il ricorso. Secondo la pronuncia, infatti, a fronte dell'annullamento della prima ordinanza, è stato reiterato il sequestro in virtù dell'elemento di novità rappresentato dal coinvolgimento del nuovo liquidatore nell'indagine sul falso in bilancio. Ma poiché non risulta alcun precedente giudiziario lesivo dell'affidabilità contabile e gestionale del liquidatore, l'ordinanza deve ritenersi illegittima. Da qui il rinvio al Tribunale per la verifica della sussistenza di eventuali altri elementi idonei a giustificare il sequestro come la volontà di occultare o disperdere i beni oggetto della misura cautelare.

La Cassazione

È illegittima l'ordinanza se è subentrato un soggetto che non ha precedenti giudiziari

Successivamente la Procura ha ottenuto un nuovo sequestro sugli stessi beni, evidenziando, questa volta, che l'inchiesta per falso in bilancio coinvolgeva anche il nuovo liquidatore. A questo punto il Tribunale del riesame ha confermato la misura cautelare e la relativa ordinanza è stata im-

pugnata in Cassazione dal liquidatore.

In sintesi, il liquidatore aveva evidenziato di non essere mai stato coinvolto negli illeciti: quindi la seconda ordinanza costituiva una mera reiterazione della prima, che invece aveva accertato l'assenza di pericolo. Si era, quindi, verificata la violazione del giudicato cautelare (ne bis in idem) con conseguente illegittimità dell'ordinanza di conferma del sequestro.

La Corte ha accolto il ricorso. Secondo la pronuncia, infatti, a fronte dell'annullamento della prima ordinanza, è stato reiterato il sequestro in virtù dell'elemento di novità rappresentato dal coinvolgimento del nuovo liquidatore nell'indagine sul falso in bilancio. Ma poiché non risulta alcun precedente giudiziario lesivo dell'affidabilità contabile e gestionale del liquidatore, l'ordinanza deve ritenersi illegittima. Da qui il rinvio al Tribunale per la verifica della sussistenza di eventuali altri elementi idonei a giustificare il sequestro come la volontà di occultare o disperdere i beni oggetto della misura cautelare.

RIPRODUZIONE RISERVATA