

Certificazione energetica. Le indicazioni operative del notariato sul decreto in tema di rinnovabili

Salvi i contratti senza la clausola

Resta da chiarire se l'attestato è necessario in tutte le regioni

Angelo Busani

La norma contenuta nel decreto legislativo in tema di energie rinnovabili, di imminente entrata in vigore, secondo cui «nei contratti di compravendita (...) deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente» dà atto «di aver ricevuto (...) la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici» non provoca la nullità dei contratti che non riportino tale clausola. E quanto ritenuto dal Consiglio nazionale del Notariato che, in un breve appunto diramato ieri, in attesa di uno studio più approfondito, tranquillizza l'attività contrattuale, specie nelle regioni ove non esiste una normativa che imponga di dotare l'immobile oggetto di compravendita del certificato energetico (e, in taluni casi, di allegarlo addirittura al contratto).

Beninteso, dato che «la norma in commento, ovviamente, non consente più "deroghe consensuali" alla consegna della

documentazione» sull'efficienza energetica, le compravendite di immobili d'ora innanzi presupporranno, in linea di principio, che ogni fabbricato ne sia dotato e che l'acquirente abbia ricevuto la documentazione. Non è chiaro, però, se questo valga oltre che per gli immobili situati nelle regioni legiferanti

GLI ALTRI CASI

Le nuova disciplina va applicata anche a una permuta o a una cessione di azienda con beni immobili

anche in quelle che non hanno disciplinato la materia. In queste ultime potrebbe non esserci l'obbligo di Acc. Non è chiaro nemmeno, posto che la validità del contratto non è pregiudicata dalla mancanza della clausola in questione, se alla stessa conclusione si giunga quando, alla formale mancan-

za della clausola, si accompagni la sostanziale mancanza del documento energetico (e quindi ovviamente non ne sia stata fatta consegna all'acquirente). Se alla stessa conclusione si giungesse, si dovrebbe concludere che l'espressione legislativa «deve essere inserita apposita clausola» espliciterebbe bensì una previsione inderogabile; se però essa sia violata, fa lo stesso, non importa.

Nella breve nota si dà atto anche che nelle regioni ove non esiste legislazione in materia vale sempre (perché «garantisce, comunque, (...) una corretta informazione all'acquirente») l'applicazione dell'articolo 9 dell'allegato A al decreto ministeriale 26 giugno 2009, secondo il quale per gli edifici di superficie utile inferiore o uguale a mille metri quadrati il proprietario dell'edificio, «consapevole della scadente qualità energetica dell'immobile, può scegliere di ottemperare agli obblighi di legge attraverso una

Le regole

01 | LA NUOVA NORMA

Il decreto legislativo in tema di promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, che attua la direttiva 2002/91/Ce, impone di inserire nei contratti di compravendita di edifici un'apposita clausola con la quale l'acquirente «dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici»

02 | LE REGIONI

La certificazione energetica negli edifici ha differenti fonti normative, statali e regionali (in quelle regioni nelle quali si è data attuazione alla direttiva, e cioè: Emilia-romagna, Liguria, Lombardia, Piemonte, Friuli-Venezia Giulia, Valle d'Aosta, Puglia e Toscana)

sua dichiarazione in cui afferma che: l'edificio è di classe energetica G; i costi per la gestione energetica dell'edificio sono molto alti».

Quanto al perimetro delle attività giuridiche interessate dalla norma in questione, pur notandosi che essa parla solo di «compravendita», è sottolineato che bisogna estendere questa espressione alle «fattispecie ad essa sicuramente assimilabili»: si pensi a una permuta o a una cessione di azienda comprendente beni immobili. Però, in quei casi in cui la disciplina regionale esclude l'obbligo di dotazione (ad esempio: vendita di quota al comproprietario o compravendita di edifici che non comportano consumo energetico, quali cantine e autorimesse) non sussiste l'obbligo di consegna del certificato e quindi la norma non trova applicazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilssole24ore.com/norme

La nota del Consiglio nazionale

Professionisti. Dopo la sentenza della Corte di cassazione

Avvocati e tributaristi: «Assurda l'esclusione dall'attività fiscale»

Alessandro Galimberti
MILANO

«Sconcerto» e «sconforto» per una «agghiacciante semplificazione» giurisprudenziale. All'indomani della sentenza 10100/11 della Sesta penale di Cassazione, che ha vietato l'assistenza tributaria ai consulenti del lavoro (si veda Il Sole 24 Ore del 12 marzo), gli avvocati tributaristi e le altre associazioni di tributaristi incassano con un senso di disorientamento la "svolta" dei giudici di piazza Cavour.

Secondo gli ermellini, che tra l'altro hanno ordinato il dissequestro dell'ufficio di un tributarista - indagato per esercizio abusivo della professione - il consulente del lavoro non può svolgere un'attività «tipica», ovvero «caratteristica» di un certo profilo. Considerazione «inaudita» secondo il presidente dell'Unione nazionale camere avvocati tributaristi, Patrizio Tumietto, «sconcertato» dall'esclusione dei legali dalla assistenza su bilanci e tributi: «Se è vero che l'attività di assistenza tributaria non ha mai avuto una compiuta definizione normativa - dice Tumietto - trovo incomprensibile il veto agli avvocati, che hanno una formazione universitaria specifica e unanimemente riconosciuta su questa specializzazione. Se questo principio di diritto, peraltro isolato e peraltro di una sezione penale, trovasse ulteriori applicazioni, dovremmo cambiare tutti mestiere. Sono senza parole».

«La corte afferma un concetto di "tipicità" che non esiste nella legge - dice Roberto Falcone, presidente dei tributaristi della Lapet -; già la Consulta, con la sentenza 418/96 ave-

va individuato la bipartizione tra attività "riservata", ancorandola a una legge istitutiva, e attività "libera". Lo stesso Albo unico dei commercialisti parla di competenze "specifiche", riservate, e "tecniche", libere, ma mai di tipicità». Secondo Falcone «all'affermazione della sentenza non si riesce a dare alcun significato coerente. Se i due termini (riservato e tipico) sono equivalenti in significato, la decisione è contraddittoria perché nega e afferma contemporaneamente due realtà contrastanti; se in-

vece i termini non sono utilizzati in modo equivalente, non si comprende perché l'atto tipico è definito come quello "caratteristico di una professione per il cui esercizio manca l'abilitazione"». L'arcano, chiude Falcone, «si spiega perché il vizio di fondo del ragionamento sta nel fatto che la sentenza riferisce l'abilitazione alla professione in sé e non agli atti e alle prestazioni professionali: vizio che travisa ogni cosa e che conduce a conclusioni aberranti, come è ormai palese».

«Il principio? Posso definirlo opinabile? - attacca Riccardo Alemanno, presidente dell'Int tributaristi - Se guardiamo il repertorio giurisprudenziale, e come è più normale quello civile, questa sentenza perde per "ko" tecnico, tanto è isolata. Comunque mi lascia perplesso, al di là dell'agghiacciante semplicità del dispositivo, la pericolosa equivalenza tra attività tipica e attività riservata. La legge non parla in alcun modo di tipicità, non è quindi divisibile che lo faccia il giudice in sede di interpretazione».

A margine della sentenza, commentata con un certo distacco anche dagli stessi commercialisti (si veda Il Sole 24 Ore di sabato), è opportuno rimarcare che è stata emessa da una sezione penale nell'ambito di un procedimento, tra l'altro, per appropriazione indebita aggravata a carico di un consulente del lavoro: «Penso che i giudici abbiano inteso focalizzarsi sul caso analizzato - dice Alemanno - declinando all'occorrenza concetti civilistici. Solo così potrei spiegarvi una sentenza incomprensibile».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INTERVENTO

Consulenti del lavoro competenti per legge

di Marina Calderone

In uno Stato di diritto le sentenze si rispettano. Main uno Stato di diritto le medesime sentenze si commentano, si appellano e - se sbagliate - si criticano. Da una decisione della Suprema Corte ci si attende chiarezza giuridica con un'approfondita analisi della normativa vigente in materia e l'evidenziazione delle eventuali criticità. Ci si attende una valutazione completa della materia del contendere, corredata dalle opportune considerazioni giuridiche che il caso comporta. Tutto questo non è presente nella sentenza 10100 della Cassazione, sezione penale, (si veda «Il Sole 24 Ore» del 12 marzo). Una decisione, peraltro isolata, che porrebbe dei dubbi sulla legittimazione dei consulenti del lavoro a svolgere attività fiscale.

Bisogna in via preliminare chiarire che questi dubbi non sono tali, perché è il sistema giuridico a prevedere invece che questa legittimazione c'è e resta tale anche dopo questa sentenza. Innanzitutto, perché è una decisione sbagliata; perché non ha tenuto in nessuna considerazione le leggi vigenti in materia; perché ha liquidato in un paio di righe anonime previsioni contenute in decine di disposizioni di legge. E la riprova di questa erronea interpretazione la si trova nella decisione stessa, che non cita mai nessuna delle norme oggetto di valutazione. Che invece esistono: il decreto legislativo 546/92 in materia di contenzioso tributario che prevede la competenza piena, cioè per qualsiasi tributo, dei consulenti del lavoro a difendere i propri clienti davanti alle commissioni tributarie; oppure la normativa legata all'intermediazione telematica fiscale che vede i consulenti del lavoro tra i professionis-

ti abilitati. Ovvero le disposizioni di legge che regolamentano l'apposizione del visto di conformità e asseverazione dei dati contabili delle aziende per il quale condizione imprescindibile è che il professionista abbia tenuto la contabilità del soggetto che richiede il visto. Senza trascurare l'abilitazione a ricoprire l'incarico di commissario liquidatore in enti cooperativi, tra i cui compiti è quello di predisporre il bilancio di inizio procedura, liquidare le attività, estinguere le passività e sottoporre il rendiconto all'autorità statale.

Ci si può rifare a queste norme e a tante altre regolamentate vigenti nel nostro ordinamento in materia fiscale non solo dei consulenti del lavoro, ma anche delle altre professioni ordinarie appartenenti all'area economico-giuridica. E che, come i consulenti del lavoro hanno competenza in materia di lavoro che fiscale. Siamo chiari: in presenza di «professioni che stanno sul mercato in sovrapposizione di competenze», volendo proporre autorevoli commenti assolutamente condivisibili. Ma tutto questo i giudici della Suprema Corte non l'hanno tenuto in debita considerazione, omettendo di valutare le innumerevoli disposizioni normative vigenti e relative alla materia del contendere. Hanno sbagliato, emettendo una sentenza che parte da presupposti giuridici erronei. A differenza di tutte le altre sezioni della Cassazione che in questi ultimi anni si sono espressi in modo opposto e costante.

L'autrice è presidente del Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sanità. Il report del Centro nazionale

Nel 2010 in Italia i trapianti sono diminuiti del 9%

Barbara Gobbi
ROMA

Donatori più anziani, meno decessi per cerebroloni nelle rianimazioni e una sostanziale stabilità del "no" a donare. Sono questi gli elementi alla base del calo del 9,1% dei trapianti realizzati in Italia, dai 3.163 del 2009 ai 2.874 del 2010.

La flessione è registrata dal Report annuale del Centro nazionale trapianti (Cnt), che viene anticipato nel numero in distribuzione da oggi del settimanale «Il Sole 24 Ore Sanità». La buona notizia, in sintesi, è che sempre meno giovani muoiono per trauma; la cattiva è che

ci sono sempre meno organi trapiantabili disponibili nelle rianimazioni, primo anello nella catena del processo di donazione. «Il punto - spiega Alessandro Nanni Costa, direttore del Cnt - è che negli ultimi anni si sta modificando l'epidemiologia nelle rianimazioni: diminuiscono dell'8,7% le morti di

IL QUADRO

Meno organi a disposizione nelle rianimazioni. In aumento le opposizioni a donare

pazienti cerebrolesi e, in generale, calano del 14,9% i decessi al di sotto dei 40 anni». Ciò significa che i potenziali donatori sono sempre di meno e sempre più anziani, con tutto ciò che questo comporta in termini di reale possibilità di impiego dell'organo: i donatori effettivamente utilizzati sono il 6,2% in meno rispetto al 2009.

Eppure, tengono a precisare dal Cnt, la qualità del sistema tiene. «La rete nazionale trapianti è stata in grado di contenere l'impatto della minore disponibilità di organi limitando all'1% la riduzione degli accertamenti di morte cere-

brale. Una popolazione di donatori potenziali più ristretti, insomma, è stata trattata in modo più efficiente».

Resta il fatto che la diminuzione di organi disponibili, combinata con le opposizioni a donare (cresciute dal 30,4 del 2009 al 31,5% del 2010), rende critica la possibilità di sviluppo del sistema ed esige contromisure. A partire da un'analisi di processo, già in atto, che dovrà investire le rianimazioni italiane per aumentare gli accertamenti di morte cerebrale. Il secondo obiettivo è contrastare il rifiuto a donare. Con campagne di comunicazione ai cittadini ma soprattutto con la formazione adeguata del personale che, nelle rianimazioni, è deputato a interagire con le famiglie dei potenziali donatori. Quello delle opposizioni è un problema comune a tutta l'Europa: la Spagna, prima nella Ue per numero di interventi, ha la stessa difficoltà dell'Italia a superare il mu-

ro delle opposizioni.

Vanno poi sviluppati programmi che sfruttino al massimo le potenzialità dei donatori anziani, la cui età media è passata da 50 a 55 anni. Un dato che spiegherebbe il crollo dei trapianti di cuore - organo per cui 55 anni sono proprio l'età limite di trapiantabilità - da 355 a 273 interventi tra 2009 e 2010. Altra risorsa cui guardare sono i trapianti di rene da vivente, cui si sta lavorando particolarmente a Padova e a Bologna.

C'è poi un ampio bacino cui attingere: le grandi regioni del Sud, che stanno progressivamente riducendo l'ampia forbice che le separa dalle migliori performance realizzate al centro-nord (in Toscana come in Piemonte). Lazio, Sicilia e Campania sono le realtà su cui il Centro nazionale trapianti mira a investire maggiormente in termini di implementazione di standard di attività e di efficienza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



OPTIME
Formazione
Studi e Ricerche

I prossimi eventi in programma

Crisi di impresa

Modifiche introdotte alla Legge Fallimentare
Evoluzione giurisprudenziale
Casistica e profili operativi

Milano, 23 - 24 marzo 2011
Grand Hotel et de Milan

Conservazione sostitutiva, firme elettroniche e documento informatico

Modifiche introdotte al CAD
Provvedimenti dell'Amministrazione finanziaria

Milano, 29 - 30 marzo 2011
Grand Hotel et de Milan

Le società partecipate dallo Stato e dagli Enti Locali

Costituzione, governance e responsabilità
Attività contrattuale
Rapporti di lavoro

Roma, 29 - 30 - 31 marzo 2011
Regina Hotel Baglioni

Milano, 18 - 19 - 20 aprile 2011
Grand Hotel et de Milan

La disciplina del credito al consumo nei provvedimenti di Banca d'Italia

Adeguamento dei contratti, revisione dei presidi e delle procedure organizzative

Milano, 31 marzo - 1 aprile 2011
Grand Hotel et de Milan

Le nuove relazioni industriali alla luce degli accordi di Pomigliano e Mirafiori

Opportunità della contrattazione aziendale
Modelli alternativi di organizzazione
Esportabilità dei nuovi modelli

Milano, 5 - 6 aprile 2011
Grand Hotel et de Milan

Le nuove regole di governo societario in materia di investimenti

Regolamento Isvap n. 36/2011

Milano, 6 aprile 2011
Carlton Hotel Baglioni

Pubblica Amministrazione

Nuovo Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD)
Obblighi di trasparenza e trattamento dei dati personali

Roma, 7 - 8 aprile 2011
Hotel Savoy

Il regolamento attuativo del codice dei contratti pubblici

Effetti delle nuove disposizioni sulla gestione degli appalti di lavori, servizi e forniture

Roma, 12 - 13 aprile 2011
Hotel Savoy

Coordinatori e Responsabili degli Eventi
Dott.ssa Maria Vittoria Curbis
Dott. Andrea Sorba

Optime Srl
Formazione, Studi e Ricerche
Tel. 011.0204111 (r.a.)
Fax. 011.5539113
Via Pastrengo 13 - 10128 Torino
P. IVA 09966310014
www.optime.it - info@optime.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA