

Immobili. Pubblicate in Gazzetta le linee guida nazionali per la certificazione energetica

Il rogito richiede l'«Ace»

Validità decennale per chi esegue i controlli previsti

Angelo Busani

La preannunciata pubblicazione delle «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici» è avvenuta nella «Gazzetta Ufficiale» n. 158 di ieri, nella quale si legge il decreto 26 giugno 2009 del ministro dello Sviluppo Economico, Claudio Scajola.

Questo decreto spiega un notevole impatto sulla contrattazione immobiliare: infatti, nelle Regioni che non hanno ancora legiferato nella materia della certificazione energetica, le Linee guida determinano il pensionamento dell'attestato di qualificazione energetica (Ace), che era appunto una certificazione provvisoria in attesa delle Linee guida previste dall'articolo 11, comma 1-bis, decreto legislativo 192/05 e la sua sostituzione con l'attestato di certificazione energetica (Ace). Dell'Ace vanno infatti dotati tutti i fabbricati oggetto di compravendita, nonché quelli di nuova costruzione o di ristrutturazione.

Nel decreto 26 giugno 2009 si leggono alcune importanti precisazioni. Ad esempio: si specifica che gli attestati di certificazione hanno una validità temporale massima di 10 anni e che tale validità non viene inficiata dall'emanazione di provvedimenti di aggiornamento del decreto stesso o di introduzione di ulteriori servizi quali, a titolo esemplificativo, la climatizzazione estiva e l'illuminazione;

è disposto che la validità dell'attestato di certificazione di un edificio è confermata solo se sono rispettate le prescrizioni normative vigenti per le operazioni di controllo di efficienza energetica, compreso

le eventuali conseguenze di adeguamento, degli impianti di climatizzazione asserviti agli edifici; invece, nel caso di mancato rispetto delle predette disposizioni l'attestato di certificazione decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le operazioni di controllo di efficienza energetica;

all'attestato di certificazione energetica sono allegati i libretti di impianto o di centrale (di cui all'articolo 11, comma 9, del Dpr 412/1993).

Inoltre, viene disposto che l'attestato di certificazione energetica deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio e impiantistico, che modifica la prestazione energetica dell'edificio nei seguenti termini:

– ogni intervento migliorativo della prestazione energetica a seguito di interventi di riqualificazione che riguardino almeno il 25% della superficie esterna dell'immobile;

– ad ogni intervento di ristrutturazione impiantistica o di sostituzione di componenti o apparecchi che, fermo restando il rispetto delle norme vigenti, possa ridurre la prestazione energetica dell'edificio.

Le Regioni che hanno già legiferato in materia energetica sono le seguenti:

- l'Emilia Romagna, con deliberazione dell'assemblea legislativa del 4 marzo 2008, n. 156

Il nuovo documento

L'attestato

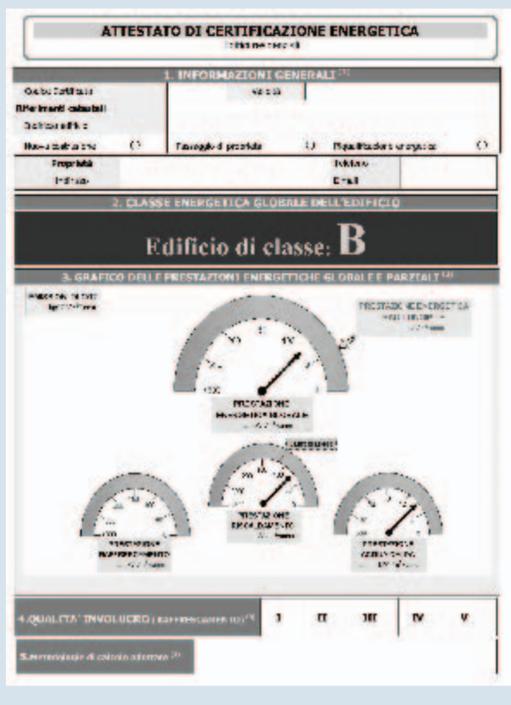
■ L'«Ace», attestato di certificazione energetica, nelle regioni che non hanno ancora legiferato in materia va a sostituire l'«Aqe» (attestato di qualificazione energetica)

■ Dell'«Ace» vanno dotati tutti gli edifici oggetto di compravendita, quelli di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione

■ L'«Ace» ha una validità temporale massima di dieci anni e vengono effettuati i controlli previsti dalle norme vigenti

■ All'«Ace» sono allegati i libretti di impianto o di centrale

■ Le informazioni richieste dall'«Ace» riguardano 17 distinte voci relative all'edificio, all'efficienza energetica, agli interventi, ai sopralluoghi e al certificatore



e con deliberazione di giunta regionale del 28 ottobre 2008, n. 1754;

– la Puglia, con legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 e con il regolamento del 27 settembre 2007, n. 24;

– la Valle d'Aosta, con legge regionale 18 aprile 2008, n. 21;

– la Lombardia, con la delibera di giunta regionale del 22 dicembre 2008, n. 8745 e con legge regionale 11 dicembre 2008, n. 24

– la Puglia, con legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 e con il regolamento del 27 settembre 2007, n. 24;

– la Valle d'Aosta, con legge regionale 18 aprile 2008, n. 21;

– la Lombardia, con la delibera di giunta regionale del 22 dicembre 2008, n. 8745 e con legge regionale 11 dicembre 2008, n. 24

(di recente modificata dalla legge regionale 29 giugno 2009, n. 10);

– la Toscana, con legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.ilssole24ore.com/norme
Il testo delle linee guida sulla certificazione energetica degli edifici

Garanzie ai contribuenti. Decisione della Cassazione

Termini brevi di notifica retroattivi per le cartelle

Francesco Falcone
Antonio Iorio

I termini ridotti di notifica delle cartelle di pagamento, entrati in vigore nel 2005, si applicano retroattivamente, anche se la legge non lo disponeva esplicitamente (Dl 106 del 2005). A precisarlo è la Corte di cassazione con la sentenza 16074 depositata l'8 luglio 2009.

La disciplina

L'articolo 1, comma 5-ter, della legge 156/2005 (di conversione del Dl 106/05) ha previsto, in sintesi, che il concessionario deve notificare la cartella di pagamento, al debitore iscritto a ruolo o al coobbligato nei confronti del quale procede, a pena di decadenza, entro i termini fissati dalla legge. In particolare la notifica va effettuata entro il 31 dicembre:

a) del terzo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione, per le somme che risultano dovute a seguito dell'attività di liquidazione (articolo 36-bis del Dpr 600/73);

b) del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione, per le somme che risultano dovute a seguito dell'attività di controllo formale (articolo 36-ter del Dpr 600/73);

c) del secondo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo, per le somme dovute in base agli accertamenti dell'ufficio.

Questa disciplina ha trovato applicazione anche per l'Iva.

La disciplina transitoria

Il comma 5-bis dell'articolo 1 del Dl 106/2005 regolò, al tempo, la disciplina transitoria relativa, però, solo alla liquidazione delle dichiarazioni (articolo 36-bis del Dpr 600/1973 e 54-bis del Dpr 633/1972). La norma in questione aveva previsto che la notifica doveva es-

sere effettuata:

a) entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione, con riferimento alle dichiarazioni presentate a decorrere dal 1° gennaio 2004;

b) entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione, con riferimento alle dichiarazioni presentate negli anni 2002 e 2003;

c) entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quel-

lo di presentazione della dichiarazione, con riferimento alle dichiarazioni presentate fino al 31 dicembre 2001.

La sentenza

La sentenza 16074 dell'8 luglio 2009 della Cassazione trae origine da una pronuncia della Commissione tributaria regionale della Lombardia la quale aveva rigettato l'eccezione del contribuente di tardività della notifica della cartella di pagamento (concernente ritenute alla fonte non operate relativamente al 1993). A giudizio della Ctr non era applicabile retroattivamente la sopravvenuta disciplina dei termini di notifica delle cartelle.

Nel caso di specie si trattava di una dichiarazione presentata nel 1994 e notificata nell'agosto 2001 e, verosimilmente, sia il giudice di secondo grado, sia l'amministrazione finanziaria avevano rilevato che il periodo di notifica (agosto 2001) e l'anno della dichiarazione (1993) erano ben antecedenti l'entrata in vigore delle modifiche (agosto 2005) con la conseguenza che la normativa transitoria circa i termini di notifica (31 dicembre del quinto anno successivo) doveva riferirsi certamente alle dichiarazioni presentate prima del 2001 ma con scadenza successiva all'entrata in vigore delle nuove norme.

La Corte di cassazione, invece, rilevando che l'ordinamento deve garantire l'interesse del contribuente a conoscere, entro termini certi, la pretesa tributaria, ha precisato che il termine quinquennale deve essere applicato anche nel caso di specie, essendo incontestato il lasso temporale ben superiore ai cinque anni tra l'anno di presentazione della dichiarazione (1994) ed il periodo di notifica (2001).

LUNEDÌ IN EDICOLA



Dalla cartella al processo, come far pace con il Fisco

Il dossier del Sole 24 Ore sul processo tributario

Come difendersi dagli accertamenti, come impugnare una cartella, come far valere le proprie ragioni davanti alla Commissione tributaria. Il Sole 24 Ore in edicola lunedì regala un dossier che analizza tutti gli strumenti per una difesa a regola d'arte nelle liti fiscali. Il dossier, che illustra le possibili strade per "far pace" con il Fisco, contiene sia le istruzioni pratiche sia i riferimenti giurisprudenziali necessari per orientarsi nella materia.

INTERVENTO

Sanzioni sugli scarichi idrici in attesa di cure legislative

di Pasquale Giampietro

La sentenza di Cassazione n. 37279/2008 (confirmativa della precedente n. 4806/2003), nel ricondurre alla disciplina penale anche le violazioni minori in materia di scarichi idrici non contenenti sostanze pericolose (finora soggette a sanzioni amministrative), sta suscitando gravi perplessità e allarmi tra le istituzioni e gli operatori.

Dubbi e preoccupazioni certamente condivisibili anche in ragione delle argomentazioni addotte dalle due sentenze che si espongono ad alcuni rilievi critici. In primo luogo, la sopravvalutazione di un dato meramente sintattico consistente, come evidenziato nel primo articolo, nello spostamento di una frase («sulle sostanze pericolose») immediatamente dopo la previsione «dei limiti più restrittivi delle regioni» (ad opera del Dlgs 258/2000). L'argomento è tutt'altro che decisivo, potendosi osservare, in senso opposto, che questa previsione può continuare a essere letta come in precedenza, e del tutto correttamente sul piano sintattico, riportando l'ipotesi di reato alla condizione dello scarico di sostanze pericolose, comune a entrambe le vicende (violazione dei limiti tabellari o delle prescrizioni regionali, stante la comune ratio sottostante).

In secondo luogo, l'effetto destabilizzante del precedente assestato sanzionatorio si pone in evidente contrasto con l'acquis della stessa Cassazione, anche a sezioni unite (che si è assediata su tale più modulata «reazione sanzionatoria» anche dopo la riforma del 2000), creando, per ciò solo, incertezza e sconcerto fra gli operatori pubblici e privati.

In terzo luogo, l'indirizzo rigoristico sembra prescindere dalla volontà, espressa o presunta, del legislatore che, nelle leggi di delega e nei decreti legislativi del 1999 e del 2006 (oltre

che nei lavori preparatori) non ha mai indicato espressamente, o semplicemente fatto intendere, di voler ricondurre, nell'area del penale, le violazioni delle tabelle 3 e 4, prescindendo dalla loro pericolosità.

C'è poi la penalizzazione generalizzata, che contraddice altresì la ratio legis ispirata al criterio di adeguatezza e proporzionalità della sanzione (più grave, per gli scarichi pericolosi e meno grave, per gli altri), nel momento in cui sottopone alla stessa norma penale condotte e fenomeni oggettivamente diversi. Allontanandosi, al contempo, dai criteri di ragionevolezza (predicata secondo le re-

L'INTERPRETAZIONE
Allarme degli operatori a seguito della sentenza della Cassazione che riconduce al penale le violazioni minori

I PRINCIPI
C'è il rischio di contraddire i criteri di adeguatezza e proporzionalità dell'intervento

gole anche delle scienze naturali) allorché attribuisce lo stesso effetto causale, sui corpi ricettori, a sostanze contaminanti diversamente classificate in termini di pericolosità.

Un quinto punto critico è la estensione delle ipotesi di reato che produce, indirettamente, un effetto sostanzialmente «abrogativo» dell'articolo 133 (non consentito, anche se non voluto) con il quale il legislatore, sin dal 1999, ha introdotto espressamente, come regola generale, la sanzione amministrativa per l'inservanza delle tabelle dell'allegato 5 (e dunque anche per quelle 3 e 4); un depotenziamento della

potestà legislativa regionale, nel porre «limiti diversi» da quelli tabellari, ex articolo 101. Questo potere, in realtà, non potrebbe più essere esercitato ove i limiti di emissione delle tabelle siano considerati elementi costitutivi di fattispecie penali e, come tali, «intangibili» dalle regioni (perché riservati alla competenza esclusiva dello Stato).

L'incertezza delle gravose conseguenze cui conducono le due isolate pronunce – fra l'altro diffidando dagli orientamenti maggioritari della stessa Corte – impone di suggerire alcune soluzioni istituzionali, con diversa tempistica ed efficacia.

Una prima, interna all'ordine giudiziario, suggerisce di adire, il più presto possibile, le Sezioni unite, per assicurare l'uniforme interpretazione della legge e l'unità (e certezza) del diritto. Strumento certamente utile ma indeterminato nei tempi e del tutto incerto nei risultati. E, comunque, non definitivo.

Una seconda soluzione spingerebbe verso le competenze amministrative del ministero dell'Ambiente, al fine di sollecitare l'esercizio delle sue funzioni di indirizzo e coordinamento, per una corretta attuazione della normativa, per esempio tramite una circolare interpretativa delle disposizioni esaminate. Ma gli effetti di tale intervento, se orientati verso le pubbliche amministrazioni, centrale e locale, non avrebbero alcuna presa per la magistratura inquirente o giudicante, oltre che per gli organi di polizia giudiziaria. La circolare andrebbe quindi completata con l'unico strumento, rapido e vincolante per tutti, reso disponibile dal sistema costituzionale, che è quello della interpretazione autentica della norma da parte ovviamente del legislatore.

Secondo di due articoli

Il primo articolo è stato pubblicato sul Sole 24 Ore del 4 luglio

NOTIZIE

In breve

ABRUZZO/1

Scrutini ed esami nelle scuole del sisma

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 158 di ieri l'ordinanza del ministro dell'Istruzione per lo svolgimento di scrutini ed esami nelle scuole dell'area sismica. Le procedure semplificate, per le scuole primarie e secondarie, statali e paritarie, sono strettamente collegate alle zone (definite dal provvedimento della protezione civile del 16 aprile scorso) e alle conseguenze del terremoto.

ABRUZZO/2

Lo stop delle Ctr dal 6 aprile al 2 luglio

Il periodo di mancato funzionamento della Commissione tributaria centrale e di quella provinciale di L'Aquila decorre dal 6 aprile 2009 fino al 2 luglio scorso. Lo ha certificato il Provvedimento del Direttore generale delle Finanze datato 3 luglio e pubblicato ieri sulla Gazzetta Ufficiale numero 158.

MILANO

Per l'alcol ai minori multa da 500 euro

Il sindaco di Milano, Letizia Moratti, ha inviato al prefetto Gian Valerio Lombardi, in base ai nuovi poteri dal decreto Maroni su sicurezza e degrado, una proposta di ordinanza che vieta la somministrazione, la detenzione, il consumo e la cessione anche a titolo gratuito, di bevande alcoliche di qualunque gradazione ai minori di 16 anni. La sanzione per i trasgressori sarà fissata in 500 euro. I divieti si estenderanno anche alla vendita e/o alla somministrazione di bevande alcoliche, in zone accessibili ai minorenni, a mezzo di distributori automatici che non siano dotati di sistema di lettura automatica di documenti con i dati

anagrafici dell'utilizzatore. Milano è la prima città italiana a sanzionare il consumo e la detenzione. Finora si era arrivati a multare solo la somministrazione e, come nel caso del Comune di Monza, la vendita di alcolici ai minori di 16 anni. Un passo avanti soprattutto nella tutela della salute dei più giovani e aumentare la loro consapevolezza della pericolosità dell'abuso di alcol. L'attività di controllo, come ormai è prassi a Milano, verrà affidata congiuntamente alle forze dell'ordine e alla polizia locale.

CASSAZIONE/1

Spia nell'auto dell'ex non viola la privacy

Non scatta la tutela penale della privacy se le conversazioni in auto vengono ascoltate da chi ha nascosto nell'abitacolo un cellulare privo di suoneria e che risponde automaticamente alle chiamate. Lo ha deciso la Cassazione (sentenza 28251/09) avallando la pratica frequente di ex coniugi o fidanzati. L'auto non ricade nella protezione garantita per la dimora privata e non si viola il divieto di intercettazione di apparecchi di trasmissione a distanza. (Pa.Ros.)

CASSAZIONE/2

Testa alla Zidane giustifica la condanna

Una partita di calcio non può giustificare anche testate agli avversari. Che invece possono essere considerate non un semplice fallo, ma lesioni volontarie tali da meritare una condanna. La Cassazione (sentenza 28349/09) sottolinea la differenza tra il «contrasto nell'azione di gioco» e «l'attentato all'incolumità fisica dell'avversario», annullando con rinvio la decisione di un giudice di pace in provincia di Viterbo, che aveva assolto un calciatore dilettante che nel corso di una partita aveva colpito un avversario con una testata al volto.

Nessuna sanzione sul mancato avviso

Se il comune tace l'Ici resta dovuta

Sergio Trovato

Il contribuente è tenuto a pagare l'Ici su un'area edificabile anche se il Comune non lo ha informato delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e non ha comunicato il cambio di destinazione del terreno. Questo obbligo, infatti, è stato imposto all'ente dalla Finanziaria 2003 (articolo 31, comma 2 della legge 289/2002), senza però prevedere sanzioni in caso di inosservanza. È quanto affermato per la prima volta dalla Cassazione, con la sentenza 15558 del 2 luglio scorso.

I giudici di piazza Cavour hanno ritenuto ininfluenza che l'amministrazione comunale, in violazione della norma, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendo prevista una sanzione per questa omissione. Peraltro, si legge nella pronuncia, l'inadempimento dell'ente «non ha in alcun modo pregiudicato la difesa del contribuente».

Dunque, la Cassazione ha escluso che la mancata comunicazione del cambiamento urbanistico possa avere un'incidenza sugli obblighi di dichiarazione e versamento dell'imposta, che sono autonomamente disciplinati dalla normativa contenuta nel decreto legislativo 504/1992.

In effetti la Finanziaria 2003 ha previsto che quando i Comuni attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile, sono obbligati a darne comunicazione al contribuente, a mezzo posta, con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza. Il mancato rispetto di questo adempimento da parte del Comune non comporta alcuna conseguenza in ordine agli obblighi che incombono sul contribuente: il tributo sull'area, ex lege, è comunque dovuto.

Nei casi in cui il Comune non abbia provveduto a comunicare, formalmente, il cambio di destinazione del ter-

reno, e il contribuente viola l'obbligo di dichiarazione e di versamento, si può ritenere che ricorra una causa di non punibilità, in base a quanto disposto dall'articolo 6 del decreto legislativo 472/1997. Occorre infine precisare che l'articolo 31 non ha alcuna efficacia retroattiva. Pertanto, l'obbligo di comunicazione dovrebbe riguardare solo i cambi di destinazione dei terreni attuati a decorrere dal 1° gennaio 2003.

Nel caso in esame, il contribuente ha contestato anche il fatto che il fondo utilizzato a scopo agricolo non avrebbe mai acquisito la natura edificabile per la mancata esecuzione dei piani particolareggiati. La

VARIAZIONE NON DETTA
Il cambio di destinazione del terreno edificabile non incide sugli obblighi di dichiarazione e pagamento

Suprema Corte, però, ha ritenuto infondata questa tesi, precisando che il legislatore per chiarire la questione è intervenuto con due norme di interpretazione autentica. È ormai pacifico che l'Ici sia dovuta se l'area è inserita in un piano regolatore generale adottato dal consiglio comunale, ma non approvato dalla Regione.

Del resto, che non fosse necessario un piano di lottizzazione per il pagamento dell'Ici, era già stato chiarito dalla Finanziaria 2006 (legge 248/2005). Non a caso, nella circolare 28 del 4 agosto 2006, l'agenzia delle Entrate ha precisato che con questa nuova disposizione viene esteso alle imposte sui redditi, all'Iva e al registro, il concetto di area edificabile contenuto nell'articolo 11-quadecies, il cui ambito applicativo era prima riservato alla sola imposta comunale sugli immobili.

Diritti europei

Niente bollo ai certificati per il voto in Romania

ROMA

I certificati di residenza rilasciati ai cittadini comunitari al fine consentire loro l'esercizio del diritto di voto nel paese di origine, sono rilasciati in esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo ai sensi dell'articolo 1, della tabella annessa al Dpr 642 del 1972. È quanto precisa l'agenzia delle Entrate con la risoluzione 181/E del 10 luglio 2009.

La questione sulla quale si pronunciava l'Agenzia riguardava in particolare i certificati di residenza rilasciati ai cittadini romeni in occasione della tornata elettorale svoltasi in Romania nel novembre del 2008. In quell'occasione era stato concesso ai cittadini romeni residenti all'estero di esprimere il diritto di voto. La condizione per i cittadini romeni con residenza in un paese membro dell'Unione europea era che fossero in possesso della carta di identità e di un certificato di residenza rilasciato dall'autorità competente (nel caso specifico da quella italiana). La richiesta avanzata nell'istanza a cui la risoluzione dà risposta era appunto quale fosse il trattamento ai fini dell'imposta di bollo per il certificato di residenza.

Siccome in Italia per i residenti l'imposta di bollo è esclusa per i certificati rilasciati a fini elettorali, l'esclusione, spiega la risoluzione, vale anche per quando i documenti servano per il voto di un cittadino straniero nel loro stato.

La conclusione deriva dal principio di libera circolazione delle persone nella Ue, rispetto al quale sarebbe in contraddizione la tassazione differenziata per un documento valido a fini elettorali, come quello di cui si chiedeva nell'istanza presentata all'Agenzia.