Risparmio energetico. Va dato atto di aver ricevuto le informazioni sull'attestazione dell'edificio

Certificato per tutti i rogiti

Applicazione anche nelle regioni che non hanno fissato regole proprie

Angelo Busani

Suscita già parecchie discussioni la nuova norma che impone di inserire nei contratti di compravendita di edifici una apposita clausola con la quale l'acquirente dà «atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici». La disposizione è contenuta nel decreto legislativo, di imminente entrata in vigore, attuativo della direttiva 2009/28/CE, in tema di promozione dell'uso di energia derivante da fonti rinnovabili, firmato ieri dal presidente della Repubblica.

La clausola richiamata presuppone (se è vero che l'acquirente deve appunto dare atto di aver ricevuto la documentazione) che il fabbricato oggetto del contratto sia già stato dotato dell'Ace prima della stipula del contratto stesso.

CONFLITTI
Se la nuova disciplina verrà ritenuta inderogabile si potrebbe anche pensare a una sua prevalenza su norme locali esistenti

Già ci si chiede se si tratti di una disposizione inderogabile, in quanto disposta in ragione della tutela di interessi pubblicistici oppure se la norma sia dettata nell'esclusivo interesse dell' acquirente di un fabbricato, e quindi da questi disponibile. Così come era stata interpretata nel senso della derogabilità la norma (articolo 6, Dlgs 192/2005) che impone l'obbligo di «dotare» gli edifici oggetto di compravendita con l'attestato di certificazione energetica.

Inoltre, non è chiaro cosa succeda nel caso di violazione di questa norma ove essa sia ritenuta inderogabile, e cioè se si debba parlare di nullità del contratto anche se la nuova disciplina espressamente non sancisce questa conseguenza.

Un altro fattore oggetto di riflessione è l'impatto che questa norma avrà nella contrattazione avente a oggetto immobili ubicati in Regioni che a vario titolo hanno normato in tema di certificazione energetica degli immobili oggetto di contratto traslativo a titolo oneroso. Finora, infatti, le leggi regionali erano più restrittive della normativa nazionale: nelle Regioni senza una legislazione in materia si applica la legge statale e quindi la possibilità di derogare alla sussistenza dell'Ace all'atto della stipula del rogito; nelle Regioni che invece hanno legiferato sul punto si ha un panorama di maggior rigorosità rispetto alla legge statale fino a giungere all'estremo opposto rispetto ad essa, e cioè all'obbligo di allegazione punito, in caso di inadempimento, con salata sanzione pecuniaria.

Con l'introduzione della nuova norma statale il quadro pare rovesciarsi: se la nuova disciplina fosse ritenuta inderogabile, non solo ci si dovrebbe adeguare ad essa per le compravendite nelle Regioni che non hanno leggi in materia, ma si potrebbe anche pensare a una sua prevalenza sulle leggi regionali (e quindi su tutte quelle finora emanate) in ogni caso in cui la legge regionale permettesse deroghe all'obbligo di sussistenza dell'Ace all'atto del rogito che la legge nazionale invece non consentisse. In quest'ultimo caso si apre infatti la questione se basti una qualsiasi norma regionale a escludere l'applicazione della legge statale oppure se la legge regionale può imporsi alla legge statale solo se le norme regionali siano più restrittive di quelle statali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La situazione negli enti locali

01 | EMILIA ROMAGNA
La delibera dell'assemblea legislativa del 4 marzo 2008 n. 156 e la delibera di giunta regionale 28 ottobre 2008 n. 1754 hanno previsto l'obbligo di allegare l'Ace ma senza sanzioni in caso di inadempimento

02 | LIGURIA
La legge regionale 22/2007, come modificata dalla legge regionale 24 novembre 42/2008 fissano l'obbligo di consegna dell'Ace al momento della vendita ma non sono previste sanzioni

03 | LOMBARDIA
La delibera giunta regionale del 22 dicembre 2008 n. 8745 e le leggi regionali 24/2006 e 10/2009 stabiliscono che è obbligatorio allegare ai rogiti l'attestato di certificazione energetica. Il venditore che non ottempera questo obbligo di allegazione incorre nella sanzione amministrativa da 5mila a 20mila euro

04 | PIEMONTE
Le leggi regionali 13/2007 e 22/2009 e la delibera giunta regionale 4 agosto 2009, n. 43-11965 hanno reso obbligatoria l'allegazione dell'Ace al rogito ed è prevista la sanzione amministrativa per il venditore che non ottemperi a questo obbligo (da mille a 10mila euro in base alla superficie del bene). Per il costruttore che viola l'obbligo di dotazione è prevista invece una sanzione amministrativa da 5mila a 30mila euro

05 | FRIULI VENEZIA GIULIA
La legge regionale 5/2007 del Friuli-Venezia Giulia dispone che copia semplice del certificato energetico venga depositata presso il comune competente a cura del costruttore o del proprietario dell'immobile all'atto della richiesta di agibilità dell'immobile

06 | VALLE D'AOSTA
La legge regionale 21/2008 ha deciso, nel caso di rogito che ha a oggetto un fabbricato di nuova costruzione, che sia obbligatorio allegare l'Ace

07 | PUGLIA
La legge regionale 13/2008 dispone una disciplina in materia di certificazione energetica, ma manca il regolamento attuativo, quindi la norma regionale rimane inattuata, con il risultato che si applica la normativa nazionale

08 | LE ALTRE REGIONI
La nuova disciplina statale avrà effetto nelle regioni dove non ci sono state normative specifiche

Affitto. L'adempimento scatta solo se c'era già il documento

Contratti di locazione con obblighi ridotti

La nuova norma in tema di attestato di certificazione energetica non riguarda solo le compravendite ma si applica anche ai contratti di locazione. In questi occorrerà infatti inserire una clausola per la quale il conduttore dà «atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica» dell'immobile preso in locazione.

Questa nuova disciplina è meno stringente di quella riguardante le compravendite perché limita la propria applicazione (e quindi limita i casi in cui tale clausola deve essere inserita nel contratto) alle situazioni in cui le unità immobiliari oggetto del contratto di locazione siano già state dotate del certificato energetico: per esempio, perché di nuova costruzione, perché fatte oggetto di recente contratto di compravendita oppure perché sono stati richiesti incentivi e agevolazioni finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile o dei suoi impianti.

Anche in questo caso non è facile capire se l'obbligo di inserire nei contratti questa clausola sia derogabile o meno e cosa succeda nel caso in cui, se la norma fosse ritenuta non derogabile, la clausola non sia inserita o sia inserita in un tenore diverso da quello prescritto (ad esempio dando atto che le parti hanno inteso derogare all'obbligo di consegna della documentazione all'acquirente).

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Università. I nuovi dati dell'indagine AlmaLaurea

Neolaureati senza lavoro: il 16% resta disoccupato

Gianni Trovati
MILANO

A volerli cercare, i dati meno negativi si nascondono nel confronto con il passato recente: il tasso di disoccupazione iniziale dei laureati cresce ancora, ma con una dimanica più morbida rispetto all'anno scorso, e i redditi di chi ha appena debuttato nel mondo del lavoro hanno subito un'altra limatura, meno pesante rispetto a quella registrata 12 mesi fa.

Il cuore della 13esima indagine sulla condizione occupazionale dei laureati, il consorzio interuniversitario che monitora ormai il 77% dei laureati italiani, è qui; i numeri disegnano un'uscita dalla gelata dell'economia che per chi ha un titolo di dottore si prospetta lunga, ma con qualche chance in più rispetto a chi una laurea nel curriculum non ce l'ha: l'occupazione dei diplomati si ferma infatti 11 punti sotto, e in busta paga la differenza media viaggia ancora intorno al 55 per cento.

«I problemi sono due», ragiona Andrea Cammelli, direttore di AlmaLaurea: «Nei finanziamenti a università, lo 0,88% del Pil, facciamo meglio nell'Ocse solo di Ungheria e Repubblica Slovacca, e in quelli a ricerca e sviluppo siamo ultimi tra i paesi europei più avanzati. In questo quadro i giovani laureati italiani sono ancora un numero modesto, ma sono poco appetibili per il mercato del lavoro: le difficoltà di incontro fra domanda e offerta di occupazione acuiscono il problema». Sul punto, i dati di AlmaLaurea possono addirittura consegnare una fotografia un po' più "ottimista" del reale, perché più di un'indagine ormai conferma il ruolo delle banche dati dei curricula come acceleratore dell'occupazione.

I numeri, comunque, non nascondono le difficoltà: a un anno dalla tesi, l'anno scorso ha trovato lavoro il 71,4% dei laureati triennali che non hanno proseguito gli studi, e il 55,7% degli specialistici (nelle magistrali a ciclo unico come medicina e architettura il dato scende al 37,1%). Il dato chiave è il confronto con i due anni precedenti: in tutti i livelli il tasso di occupazione ha lasciato sul terreno in due anni tra il 6 e l'8,5%, ma la caduta ha quasi sempre ridotto il ritmo nell'ultimo anno. Non deve ingannare, invece, il raffronto tra lauree triennali e quinquennali, perché chi ha un titolo specialistico spesso imbocca strade diverse (tirocini, praticantati, dottorati) che abbassano il dato sull'occupazione «tradizionale». In modo speculare, continua la crescita della disoccupazione, a ritmi più lenti che in passato: in un anno la ricerca di lavoro è stata vana per il 16% dei laureati triennali (+1%, contro il +4% dell'indagine 2010), il 18% degli specialistici (+2%; era +5% l'anno prima) e il 16,5% dei laureati «a ciclo unico» (+2,5%, invece del +5% della rilevazione precedente). Numeri alti anche tra i laureati, quindi, che però rimangono lontani dal 30% di disoccupazione giovanile rilevato dall'Istat.

LA DINAMICA
Aumenta ancora il tasso di disoccupazione ma a ritmi più lenti rispetto al 2009: in crescita contratti flessibili e posti in nero

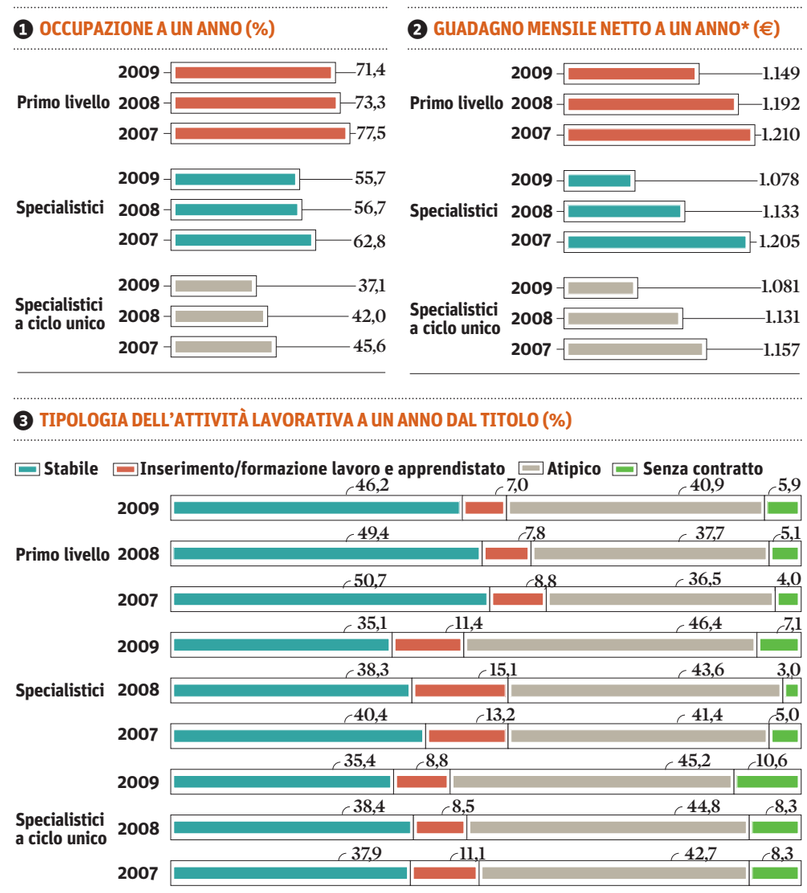
Insieme al successo degli aspiranti occupati, continua a declinare anche la qualità dei posti che si riescono ad agguantare dopo la laurea: solo il 46,2% di chi trova lavoro nei primi 12 mesi dal titolo di studio può vantare un contratto stabile (era il 50,7% due anni fa), si allarga la fascia dei contratti atipici (tra il 40 e il 46,4% a seconda della laurea) e soprattutto si accentua il peso del lavoro nero: tra il 6% (laurea di primo livello) e il 10,6% (specialistica a ciclo unico) dei neodottori lavora senza contratto.

Le difficoltà crescenti dell'economia sembrano iniziare a scoraggiare gli studenti dall'investimento nella laurea, come denunciato ieri dal Consiglio universitario nazionale. Nel 2010, mentre i diplomati crescevano dell'1%, le iscrizioni all'università sono diminuite del 5%, soprattutto le pubbliche (le non statali hanno guadagnato il 2% nel 2010, ma perso lo 0,6% rispetto al 2006) e al Centro-Sud. Tengono Politecnici e facoltà scientifiche, mentre arretrano i corsi di area umanistica e sociale, cioè proprio quelli più deboli nell'appuntamento con il lavoro.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I numeri a 12 mesi dal titolo a seconda dell'anno di laurea



(*) Valori rivalutati in base agli indici Istat dei prezzi al consumo — Fonte: AlmaLaurea

Dematerializzazione. Una chance su internet

Archivio web per gli scontrini

Andrea Franceschi De Marchi

Se la tv nuova fa le bizze la si riporta dal rivenditore. Ma dov'è finito lo scontrino per la garanzia? Per venire incontro alle esigenze dei consumatori disordinati, che più di una volta si trovano in situazioni come questa, è nato *scontrinando.it*, sito di archiviazione fotografica di scontrini o ricevute valide per la garanzia.

Il funzionamento è semplice. Dopo l'acquisto basta scattare una foto dello scontrino, caricarla direttamente sul sito, oppure inviarla via mms o e-mail. Non occorre registrarsi, il sistema utilizzerà l'email o il numero di telefono come identificativo. Bisognerà inserire i propri dati, invece, per visionare i documenti. L'archiviazione è gratuita e vale due anni (durata della garanzia legale).

«Anche se molti commercianti se ne approfittano chiedendo lo scontrino originale, una fotocopia o una foto hanno lo stesso valore», spiega Andrea Elestici, ideatore di *scontrinando.it*. La garanzia legale è disciplinata dagli articoli 128 e 130 del Codice del consumo. La legge in generale non specifica come provare l'acquisto. Per questo si ritiene che, per far valere il diritto alla garanzia, sia necessaria una prova valida comprovante l'acquisto, come appunto una copia dello scontrino, strumento che per eccellenza testimonia la compravendita.

Archiviare online può essere utile anche per prevenire l'inevitabile scolorimento cui sono soggetti gli scontrini. «Molto dipende dalla qualità della carta, ma normalmente non durano più di due anni e mezzo», spiega Elestici. Lo sanno bene gli stessi negozianti che devono conservare per 10 anni i rendiconti di cassa.

Ma le foto hanno valore a fini fiscali? Si possono archiviare online per esempio gli scontrini per la dichiarazione dei redditi? «La circolare 36/E/2006 dell'amministrazione finanziaria, al paragrafo 322, chiarisce questo punto», spiegano gli esperti di dematerializzazione. «La scansione ha la stessa validità della carta. Deve, però, rispettare determinati criteri. In primis la firma digitale del titolare e la marca temporale apposta da un ente autorizzato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NOTIZIE
In breve

AGENZIA DELLE ENTRATE

Azioni ai soci: aumenta il capitale

L'assegnazione di azioni proprie ai soci è assimilabile a un aumento gratuito del capitale sociale. Lo chiarisce l'agenzia delle Entrate nella risoluzione 26/E di ieri sul corretto trattamento fiscale dell'operazione di assegnazione delle azioni proprie a titolo di dividendo. L'Agenzia ha precisato che l'operazione non fa scattare alcuna tassazione per il socio. Questo trattamento si applica a condizione che l'importo della riserva che viene annullata in contropartita della assegnazione trovi capienza nel capitale sociale (*L.Gai.*).

«LEGGINA» MANCIA

Campania e Sicilia in prima posizione

Campania e Sicilia in prima fila nella ripartizione di una «leggina mancia» approvata la scorsa settimana dalla commissione Bilancio della Camera. Sui 63 interventi per 2.665.000 euro (da un minimo di 10mila a un massimo di 150mila euro), 18 vanno alla Campania e undici alla Sicilia. Tra le elargizioni in Campania, a farla da padrone sono Napoli e la Costiera amalfitana. Si va dai 60mila euro al comune di Sant'Agnello per ristrutturare una scuola a tre interventi per un massimo di 15mila per altrettante onlus di Sant'Antonio Abate: poi ci sono contributi per restauri e manutenzioni di chiese parrocchiali e monasteri ma anche per l'acquisto di «beni e attrezzature» per associazioni di volontariato, per la maggior parte di orientamento cattolico. Le parrocchie sono in prima fila anche rispetto ai mini-finanziamenti erogati in Sicilia: 100mila euro vanno al completamento della chiesa parrocchiale di San Giovanni Maria Vianney di Palermo.

CONVENIA
la Tua scelta formativa.
www.convenia.it

LE NUOVE REGOLE SULL'ANATOCISMO BANCARIO E LA PRESCRIZIONE
DECRETO "MILLEPROROGHE" - SENT. CASSAZIONE S.U. 24418/2010
IMPATTO SULL'OPERATIVITA' BANCARIA - ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI
Milano, 7 Aprile 2011
NH Milano Touring
E' stata presentata domanda di accreditamento (CFP) al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Milano

- La disciplina generale dell'anatocismo di cui all'art.1283 c.c. e la disciplina speciale dell'anatocismo bancario: quadro normativo
  Prof. Avv. Daniele Maffeis - Straordinario di Diritto Privato Università di Brescia
- Il "revirement" giurisprudenziale del 1999, il regime introdotto dal D.Lgs. 342/99 e le pronunce della Corte Costituzionale 17 ottobre 2000, n.425 e 12 ottobre 2007, n.341
  Prof. Avv. Gino Cavalli - Ordinario di Diritto Commerciale Università di Torino
  Prof. Avv. Fabrizio Maimeri - Straordinario di Diritto dei Mercati Finanziari Università Guglielmo Marconi di Roma
- Il computo della prescrizione e la decisione della Corte di Cassazione a Sezioni Unite
  Prof. Avv. Corrado Ferri - Ordinario di Diritto Processuale Civile Università di Pavia
  Prof. Avv. Giuseppe Finocchiaro - Associato di Diritto Processuale Civile Università di Brescia
- Le implicazioni dell'art. 2 quinquies, comma 9, del Decreto "Milleproroghe"
  Avv. Marco Weigmann - Tosetto Weigmann e Associati
- La natura giuridica dell'annotazione e la concreta esperibilità di rimedi restitutori da parte della clientela bancaria
  Dott. Bruno Conca - Giudice Delegato Tribunale di Torino
- La molteplicità delle questioni giuridiche e dei contenuti delle consulenze tecniche d'ufficio nei contenziosi in sede di merito. Il problema dell'onere di allegazione e prova a carico del cliente
  Avv. Matteo Rossomando - Tosetto Weigmann e Associati
- I nuovi scenari sull'obbligo di consegnare e sull'onere di conservare da parte della banca i documenti contrattuali utili alla ricostruzione del rapporto dare-avere con il cliente
  Prof. Avv. Giuseppe Di Chio - Associato di Diritto Commerciale Università di Torino
- La gestione del contenzioso da parte della banca: implicazioni sulla certezza giuridica dei rapporti e sulla redazione dei bilanci
  Dott. Gian Luca Greco - Docente di Diritto dell' Economia Univ. di Siena Studio Legale Associato Atrigna & Partners

PROSSIME INIZIATIVE IN PROGRAMMA:
- A. B. F. - DECISIONI E "GIURISPRUDENZA" IN MATERIA DI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI
  Milano, 1 Aprile 2011 - Starhotels Ritz
- LE NUOVE RELAZIONI INDUSTRIALI ALLA LUCE DEGLI INNOVATIVI ACCORDI FIAT
  Milano, 8 Aprile 2011 - NH Milano Touring Roma, 14 Aprile 2011 - Ambasciatori Palace
- LE NUOVE ISTRUZIONI UIF SULLA GESTIONE DEL RISCHIO DI RICICLAGGIO
  Milano, 15 Aprile 2011 - NH Milano Touring

EVENTI IN CORSO DI ACCREDITAMENTO

Convenia srl - Via San Massimo 12 - 10123 Torino - Tel: 011/889004 Fax: 011/835682 - info@convenia.it