



AGGIORNAMENTI

1. Certificazione impianti e certificazione energetica: abrogazione degli obblighi di consegna della documentazione
2. Antiriciclaggio
3. Trasferimento delle partecipazioni in società a responsabilità limitata



LEGGE 133 DEL 6 AGOSTO 2008 PUBBLICATA NELLA G.U. N. 195 DEL 21.8.2008

(di conversione del DECRETO LEGGE 112 DEL 25 GIUGNO 2008)

La legge di conversione del D.L. 112/08 ha confermato sostanzialmente quanto disposto nel predetto decreto legge ed ha aggiunto altre importanti novità.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ABROGAZIONE DEGLI OBBLIGHI DI CONSEGNA DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE

L'art. 35 del Decreto Legge 112 del 25/6/2008, come convertito in legge, ha abrogato l'art. 13 del DM 37/08¹.

Sono state peraltro mantenute in vigore tutte le altre disposizioni del precedente Decreto Ministeriale 37/08 e prevista l'emanazione, entro il 31 dicembre 2008, di nuove norme atte a disciplinare il complesso delle disposizioni in materia di impianti, la definizione di un sistema di verifica degli stessi, nonché la disciplina sanzionatoria.

Con la soppressione di detta norma scompaiono pertanto, in tema di impianti:

- a) in sede di atto notarile l'obbligo per il venditore di effettuare la relativa dichiarazione di garanzia all'interno dell'atto e l'allegazione della certificazione di conformità;
- b) in caso di locazione l'obbligo per il locatore di consegnare la documentazione attestante la certificazione degli impianti.

La legge di conversione ha anche abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6² ed i commi 8 e 9 dell'art. 15³ del Decreto Legislativo 9.8.2005 n. 192.

¹ Art 13 D.M. 37/2008:

"I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile"

² Art 6 D.Lgs. 192/05:

Certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione.

1. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, gli edifici di nuova costruzione e quelli di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), sono dotati, al termine della costruzione medesima ed a cura del costruttore, di un attestato di certificazione energetica, redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'articolo 4, comma 1.

2. La certificazione per gli appartamenti di un condominio può fondarsi, oltre sulla valutazione dell'appartamento interessato:

a) su una certificazione comune dell'intero edificio, per i condomini dotati di un impianto termico comune;
b) sulla valutazione di un altro appartamento rappresentativo dello stesso condominio e della stessa tipologia.

3. Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata.

4. Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del conduttore o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

5. L'attestato relativo alla certificazione energetica, rilasciato ai sensi del comma 1, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

6. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico, la cui metratura utile totale supera i 1000 metri quadrati, l'attestato di certificazione energetica è affisso nello stesso edificio a cui si riferisce in luogo facilmente visibile per il pubblico. (continua.....)

Sono stati pertanto eliminati gli obblighi di consegnare l'attestato di certificazione energetica anche nelle compravendite e nelle locazioni di edifici di nuova costruzione, nonché conseguentemente le correlate sanzioni che prevedevano la nullità del relativo contratto.

ANTIRICICLAGGIO

MODIFICA DELLA SOGLIA PER IL PAGAMENTO IN DENARO CONTANTI

ELIMINAZIONE DELL'OBBLIGO DI INDICARE IL CODICE FISCALE NELLE GIRATE DEGLI ASSEGNI E VAGLIA

L'art. 32 del decreto legge 112/2008, come convertito dalla legge 133/2008, ha riportato ad Euro 12.500,00 la soglia massima per il pagamento in denaro contanti, e per l'emissione e compilazione di assegni trasferibili (nonché per il saldo dei libretti al portatore), modificando quanto disciplinato ai commi 1, 5, 8, 12 e 13 dell'art. 49 del D.lgs. 231/2007 che avevano ridotto detta soglia ad Euro 5.000,00.

E' stato inoltre eliminato l'obbligo di indicare, a pena di nullità, in ciascuna girata degli assegni (bancari, circolari, postali), e dei vaglia (postale o cambiario) il codice fiscale del girante.

8. Gli edifici di proprietà pubblica che sono oggetto dei programmi di cui all'articolo 13, comma 2, dei decreti adottati dal Ministero delle attività produttive il 20 luglio 2004, sono tenuti al rispetto dei commi 5 e 6 e all'affissione dell'attestato di certificazione energetica in luogo facilmente visibile al pubblico.

9. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro delle attività produttive, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio, delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza unificata, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, comma 1, e tenuto conto di quanto previsto nei commi precedenti, predispone Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, sentito il CNCU, prevedendo anche metodi semplificati che minimizzino gli oneri.

³ Art 15 D.Lgs. 192/05

Sanzioni.

1. Il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 compilata senza il rispetto delle modalità stabilite nel decreto di cui all'articolo 8, comma 1, o un attestato di certificazione energetica senza il rispetto dei criteri e delle metodologie di cui all'articolo 4, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa pari al 30 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

2. Salvo che il fatto costituisca reato, il progettista che rilascia la relazione di cui all'articolo 8 o un attestato di certificazione energetica non veritieri, è punito con la sanzione amministrativa pari al 70 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale; in questo caso l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

3. Il direttore dei lavori che omette di presentare al Comune l'asseverazione di conformità delle opere, di cui all'articolo 8, comma 2, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo vigente tariffa professionale; l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

4. Il direttore dei lavori che presenta al Comune la asseverazione di conformità delle opere di cui all'articolo 8, comma 2, nella quale attesta falsamente la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è punito con la reclusione fino a sei mesi o con la multa fino a 500 euro.

5. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dell'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

6. L'operatore incaricato del controllo e manutenzione, che non ottempera a quanto stabilito all'articolo 7, comma 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 1000 euro e non superiore a 6000 euro. L'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

7. Il costruttore che non consegna al proprietario, contestualmente all'immobile, l'originale della certificazione energetica di cui all'articolo 6, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 5000 euro e non superiore a 30000 euro.

8. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore.

9. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'articolo 6, comma 4, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal conduttore

TRASFERIMENTO DELLE PARTECIPAZIONI IN SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Abolizione della competenza esclusiva del notaio

L'art. 36, comma 1-bis, del Decreto Legge n. 112 del 25/06/2008 convertito con modifiche dalla Legge n. 133 del 06/08/2008, ha modificato l'art. 2470 del c.c. stabilendo che «L'atto di trasferimento di cui al secondo comma dell'art. 2470 del codice civile (*ndr: l'atto di trasferimento di quote di Srl*) può essere sottoscritto con firma digitale, nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione dei documenti informatici, ed è depositato, entro trenta giorni, presso l'ufficio del registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede sociale, a cura di un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 31, comma 2-quater, della legge 24/11/2000 n. 340 (*ndr: dottori commercialisti, ragionieri e periti commerciali*). In tale caso, l'iscrizione del trasferimento nel libro dei soci ha luogo, su richiesta dell'alienante e dell'acquirente, dietro esibizione del titolo da cui risultino il trasferimento e l'avvenuto deposito, rilasciato dall'intermediario che vi ha provveduto ai sensi del presente comma. Resta salva la disciplina tributaria applicabile agli atti di cui al presente comma».

In buona sostanza per il trasferimento di quote di Srl (solo per le società a responsabilità limitata e non per altro tipo di società) si delinea una procedura alternativa rispetto a quella finora vigente che prevedeva l'esclusiva competenza del notaio.

E' infatti oggi possibile rivolgersi alternativamente al notaio oppure ad un dottore commercialista per la firma dell'atto di trasferimento e per il relativo deposito presso il Registro Imprese. La novità introduce quindi per gli interessati la possibilità di scegliere fra autentica notarile tradizionale e certificazione digitale delle firme a cura del dottore commercialista. Secondo gli intenti della riforma la "liberalizzazione" della funzione di autentica delle firme dovrebbe comportare un abbassamento dei costi correlati al trasferimento delle quote di Srl.

Per chiarire le connesse questioni operative si è in attesa (ne è prevista l'emanazione nei prossimi giorni) di un provvedimento attuativo le cui linee guida sono allo studio congiunto del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti, della Sogei (società che elabora ed implementa i software dell'Agenzia delle Entrate) e dell'Unioncamere.