

Rassegna stampa del

11 Novembre 2013



# Lotta all'evasione

GLI INTERVENTI IN CAMPO

Il percorso

Allo studio l'introduzione di soglie minime delle operazioni coinvolte

Le richieste

Gli iscritti agli Ordini chiedono per chi lavora con imprese

# Pagamenti tracciabili in stand-by

L'obbligo del Pos per professionisti e imprese scatta il 1° gennaio ma non c'è il decreto attuativo

Valentina Melis

«Cari colleghi, dal 1° gennaio 2014 non potrete rifiutare pagamenti con il bancomat dai vostri pazienti». È questo il senso della lettera che Amedeo Bianco, presidente della Federazione nazionale degli ordini dei medici, ha scritto nei giorni scorsi ai vertici provinciali della categoria. Due pagine per ricordare l'obbligo previsto dal decreto sviluppo-bis del Governo Monti (Dl 179/2012, articolo 15, commi 4 e 5), che impone ai professionisti e alle imprese di dotarsi del Pos a partire dal nuovo anno.

I medici, in realtà, hanno già iniziato questo percorso, almeno i 64 mila che svolgono attività intramoenia. Dal 30 aprile scorso, infatti, chi svolge la professione in convenzione con il servizio nazionale nel proprio studio, deve avere a disposizione il Pos (lo prevede il decreto sanità, il Dl 158/2012).

## I nodi dell'attuazione

Per l'obbligo generalizzato previsto dal Governo Monti, è il ministero dello Sviluppo economico a dover fissare le regole di attuazione per tutti i professionisti e le imprese. Il decreto, ad oggi, manca ancora all'appello, ed è difficile che sia emanato entro la scadenza del 1° gennaio. Il Mise ha avviato incontri con i professionisti, e sta lavorando al testo con il supporto della Banca d'Italia.

I punti critici sono essenzialmente due: l'individuazione di importi minimi sotto i quali l'obbligo di bancomat potrebbe non scattare, e il nodo dei costi per gli esercenti e i professionisti (che suscita vivaci proteste tra gli interessati).

L'introduzione di una soglia minima, anche se possibile, in base alla disposizione del Dl 179/2012, non sarebbe ben vista dai tecnici della Banca d'Italia, per non indebolire il sistema, nel

momento in cui si punta sulla dematerializzazione dei pagamenti.

Per ridurre i costi di gestione a carico degli esercenti, le strade allo studio sono diverse. Il Dl sviluppo-bis apre la possibilità di usare «ulteriori strumenti di pagamento elettronici anche con tecnologie mobili». In pratica, il decreto attuativo potrebbe aprire ai pagamenti tramite *smartphone* o tecnologie alternative al Pos. L'altra ipotesi è quella di un'applicazione selettiva del nuovo obbligo, ad esempio in base al fatturato delle imprese o dei professionisti coinvolti.

Sul fronte del taglio alle commissioni, peraltro, è atteso da tempo un altro provvedimento (questa volta del Mef), previsto dal Dl salva-Italia, proprio per ridurre gli oneri sugli esercenti legati al pagamento con le carte. Una misura, questa, che servireb-

be a preparare la strada a una maggiore diffusione della moneta elettronica.

## Il fronte dei professionisti

Per Armando Zambrano, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri e coordinatore della Rete delle professioni tecniche «sarebbe opportuno rivedere la platea dei professionisti obbligati al Pos in base al numero di fatture emesse nell'anno e al tipo di clientela: chi lavora con imprese e società – spiega – non ha certo il problema della mancata tracciabilità dei pagamenti, che avvengono prevalentemente tramite bonifici o assegni».

È dello stesso parere Marina Calderone, presidente del Consiglio nazionale dei consulenti del lavoro e del Comitato unitario degli ordini professionali (Cup): «Se l'obiettivo è la lotta all'evasione fiscale, vanno azzerate le commissioni. Inoltre – aggiunge – dovrebbero essere esentati dall'obbligo del Pos i professionisti che lavorano con le aziende e i dipendenti degli studi».

## La Pa ancora indietro

La Pa, intanto, prende tempo: l'obbligo, per gli uffici pubblici, di accettare pagamenti con strumenti elettronici e via internet, entrato in vigore il 1° giugno scorso, potrà essere completamente tradotto in pratica, in tutte le amministrazioni, entro il 31 dicembre 2015. È la tabella di marcia fissata nelle linee guida dell'Agid, l'Agenzia per l'Italia digitale della Presidenza del Consiglio dei ministri. «È una rivoluzione che riguarda migliaia di uffici», spiega Maria Pia Giovannini, dirigente Agid. «L'obiettivo – continua – è garantire percorsi chiari al cittadino, anche tramite i servizi offerti dalle amministrazioni su internet, e, per gli uffici, poter controllare con esattezza gli incassi legati a ciascuna prestazione erogata».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le linee d'azione



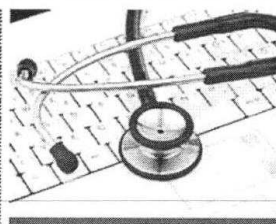
## LE COMMISSIONI

**Il taglio a favore delle imprese**  
Commissioni a carico degli esercenti differenziate in base ai volumi delle transazioni eseguite (per condividere i benefici delle economie di scala) e revisione periodica delle condizioni concordate con gli intermediari, con cadenza almeno annuale. Sono due previsioni contenute nella bozza del decreto del ministero dell'Economia, di attuazione del Dl salva-Italia, che mirava a ridurre le commissioni a carico degli esercenti per le transazioni effettuate con carte di pagamento. Il decreto è in attesa del concerto del ministero dello Sviluppo economico

## IL COSTO DEL BANCOMAT

# 0,54%

Per esercenti e imprese  
È il costo in percentuale  
del valore della transazione



## I MEDICI

## Primi a partire

La prima categoria per cui è stato introdotto l'obbligo di installare il Pos è quella dei medici che esercitano l'attività professionale intramoenia nei propri studi: il Dl sanità (Dl 158/2012) ha previsto che questi studi siano collegati in rete e che il titolare abbia gli strumenti necessari per garantire la tracciabilità dei pagamenti, di qualsiasi importo. Quest'obbligo è scattato il 30 aprile 2013. L'attuazione della riforma è completa dal punto di vista normativo. Sul territorio è più avanzata nelle regioni del Centro-Nord

## CHI LAVORA INTRAMOENIA

# 64.173

I primi obbligati al Pos  
È la platea dei medici che  
lavorano intramoenia



## GLI UFFICI PUBBLICI

## Due anni di tempo in più

Le pubbliche amministrazioni e le società interamente partecipate da enti pubblici o con prevalente capitale pubblico e i gestori di servizi pubblici devono accettare i pagamenti tramite strumenti elettronici e tramite internet. L'obbligo è scattato il 1° giugno di quest'anno (in base al Dl 179/2012, articolo 15, comma 1), ma le linee guida scritte dall'Agenzia per l'Italia digitale con l'approvazione della Banca d'Italia di fatto danno tempo alle amministrazioni fino al 31 dicembre 2015 per completare l'adeguamento

## LA DEAD LINE

# 2015

Per tutte le amministrazioni  
Entro il 31 dicembre 2015 gli  
uffici devono adeguarsi



## I PROFESSIONISTI

## Scadenza imminente

Scatta il 1° gennaio 2014 l'obbligo per professionisti e imprese di accettare pagamenti con bancomat. In base al Dl 179/2012 (articolo 15, commi 4 e 5), la novità riguarda tutti «i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali». A meno di due mesi dalla scadenza, manca il decreto del ministero dello Sviluppo economico che deve disciplinare gli eventuali importi minimi, le modalità e i termini di attuazione della disposizione. Possono essere previsti anche altri strumenti di pagamento (come gli smartphone)

## LA STIMA DEGLI ONERI

# 60 milioni

Per i professionisti tecnici  
È la stima dei costi totali  
per il Centro studi ingegneri

**Di salva-Italia.** La soglia è stata abbassata a mille euro

# Sanzione a partire da 3mila euro per chi viola lo stop al contante

**Laura Ambrosi**

La stretta sull'uso del contante è stata il primo passo del percorso intrapreso per scoraggiare l'uso di strumenti di pagamento anonimi, che possono favorire, di fatto, il riciclaggio e l'evasione fiscale. Un percorso che prevede precise responsabilità e sanzioni in caso di violazione, che si applicano sia a chi effettua il pagamento oltre soglia, sia a chi lo riceve.

Già da fine 2011 è vietato il trasferimento di denaro contante o di titoli al portatore per importi pari o superiori a mille euro.

Qualunque intermediario finanziario (banche, poste, Sim), o notai, avvocati, commercialisti, consulenti del lavoro, revisori contabili che hanno notizia di violazioni a questo divieto, sono obbligati a darne comunicazione entro 30 giorni sia al ministero dell'Economia, sia alla Guardia di Finanza.

## La contestazione

È il ministero dell'Economia l'organo preposto a contestare le sanzioni: entro 90 giorni dalla data del protocollo di arrivo della segnalazione, deve notificare la contestazione all'autore della violazione. Il soggetto che riceve l'atto può inviare memorie difensive scritte entro 30 giorni dalla notifica e/o chiedere di essere ricevuto in audizione dalla Ragioneria territoriale competente.

Successivamente, se sussistono ancora i fatti dell'illecito, l'ufficio emette un decreto sanzionatorio, che riporta i motivi e le risposte alle eventuali

deduzioni prodotte dall'autore della violazione.

Il provvedimento che contiene le sanzioni deve essere inviato entro cinque anni dalla notifica della contestazione. Trascorso il termine, il credito per l'Erario è prescritto.

Entro 30 giorni dalla ricezione, si può fare ricorso al Tribunale. Altrimenti, le somme divengono dovute e saranno iscritte a ruolo.

La notizia segnalata alla Guardia di Finanza, invece, ha il solo scopo di consentire una valutazione della violazione in termini di accertamento, per eventuali imponibili sottratti a tassazione. Se

si ravvisa questa ipotesi, infatti la Gdf deve comunicarlo anche all'agenzia delle Entrate.

## Le sanzioni

Le sanzioni applicabili per chi viola l'obbligo di pagamento tracciabile da mille euro in su, hanno un importo minimo irrogabile di 3mila euro. Questo valore è applicabile a prescindere dalla tipologia di trasferimento (contanti, assegni senza clausola di non trasferibilità o titoli al portatore).

Per tutti i movimenti illegittimi di valore fino a 50mila euro, è prevista una sanzione compresa tra l'1% e il 40% dell'importo trasferito, fermo restando il limite minimo dei 3mila euro. Per valori superiori, si applica una sanzione compresa tra il 5% e il 40 per cento.

È consentita una «definizione agevolata» della sanzione se il trasferimento non è stato superiore a 250mila euro. Entro 60 giorni dalla notifica del decreto sanzionatorio, infatti, la sanzione dovuta è del 2%, purché il soggetto coinvolto non abbia già usufruito della stessa possibilità nei 365 giorni precedenti per una contestazione analoga.

Per le violazioni relative ai saldi presenti su libretti di deposito bancari o postali al portatore, che deve essere inferiore a mille euro, la sanzione prevista va dal 30 al 40% dal saldo.

Rimane poi la responsabilità dei soggetti tenuti alla segnalazione (banche, poste, professionisti) per i quali è prevista una sanzione in caso di omissione, che va dal 3 al 30% del valore dell'operazione.

## GLI IMPORTI

### 3mila euro

#### La sanzione minima

È l'importo minimo della sanzione che può essere irrogata a chi viola l'obbligo di pagamento tracciabile da mille euro in su. È applicabile a prescindere dalla tipologia di trasferimento (contanti, assegni senza clausola di non trasferibilità o titoli al portatore)

### 1%-40%

#### La forbice

Per i movimenti illegittimi fino a 50mila euro, la sanzione va dall'1% al 40% dell'importo trasferito, fermo restando il limite minimo dei 3mila euro. Per valori superiori, si applica una sanzione tra il 5% e il 40 per cento

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SOCIETÀ 3.0

# Rappresentanza variabile per il contratto di rete

di Emanuele Rossi

**L** contratto di rete (disciplinato sul piano civile dall'articolo 3, commi 4-ter e 4-quater, del Dl 5/2009) consente agli imprenditori di collaborare tra loro con uno strumento che appare flessibile, poco invasivo e con bassi costi di gestione. Al contratto può essere data o meno soggettività giuridica, mediante opzione per l'iscrizione dello stesso nella sezione ordinaria del registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede della rete. A seconda che si provveda o meno a tale iscrizione, è possibile distinguere tra reti contratto e reti soggetto. Ma vediamo nel dettaglio.

■ Le prime, non dotate di soggettività giuridica, possono prevedere o meno la presenza di un fondo comune finalizzato alla raccolta delle risorse necessarie per l'esecuzione del programma di rete.

■ Le seconde, dotate di soggettività giuridica, sono obbligate a prevedere nel contratto la presenza del fondo citato, costituendo lo stesso presupposto necessario per la richiesta di iscrizione.

La legge stabilisce che ambedue le tipologie di reti possano, non debbano, prevedere anche la presenza di un organo comune incaricato di gestire il contratto o singole fasi

dello stesso, i cui poteri e le cui regole di funzionamento devono essere opportunamente disciplinati dalle parti. A prescindere però dalle regole che le imprese partecipanti intendano adottare, si evidenzia come i poteri di rappresentanza dell'organo comune siano intrinsecamente legati alla tipologia di rete cui si intende fare ricorso. In caso di rete sog-



[www.istitutogovernosocietario.org](http://www.istitutogovernosocietario.org)

getto, infatti, l'organo comune non potrà mai agire in nome e per conto dei partecipanti, ma solo della rete. A tale riguardo, l'articolo 3, comma 4-ter, lettera e) del Dl 5/2009 dispone che nelle reti soggetto l'organo comune agisce in rappresentanza della rete nelle procedure di programmazione negoziata con le pubbliche amministrazioni, nelle procedure di garanzia per l'accesso al credito, nei processi di internazionalizzazione e innovazione previsti dall'ordinamento per lo sviluppo del sistema imprenditoriale, non-

ché per l'utilizzazione di strumenti di promozione e tutela dei prodotti e dei marchi di qualità. Questo a meno che non sia diversamente previsto dal contratto, nel senso che le imprese partecipanti potrebbero decidere di rilasciare l'autorizzazione alla rappresentanza di volta in volta in base alle singole circostanze.

Il disposto della lettera e) trova applicazione anche con riferimento alle reti contratto, dove però, a causa dell'assenza di soggettività giuridica, in presenza di organo comune i rapporti tra quest'ultimo e i soci partecipanti saranno riconducibili alla figura del mandato con rappresentanza. Di conseguenza gli atti posti in essere dall'organo comune produrranno effetti giuridici direttamente nelle sfere individuali dei singoli rappresentati.

In assenza di nomina dell'organo comune, invece, l'impresa capofila della rete agisce senza rappresentanza: gli effetti giuridici connessi agli atti posti in essere ricadranno sulla sola capofila, la quale provvederà al ribaltamento dei costi e dei ricavi sostenuti/realizzati in esecuzione del contratto, emettendo o ricevendo fatture per la quota del prezzo riferibile alle singole imprese.

*Dottore commercialista, revisore legale e componente comitato scientifico Igs*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Efficienza in edilizia. Gli obblighi in attesa dell'annunciato intervento del Governo

# La locazione non dribbla l'attestato energetico

Nullità e multe fino a 1.800 euro senza allegazione



A CURA DI  
Augusto Ciria

In attesa di vedere se e come gli annunciati provvedimenti del Governo interverranno sulla materia, resta obbligatoria la produzione e l'allegazione del certificato energetico nel caso di stipula di un nuovo contratto di locazione. Lo stabilisce il nuovo articolo 6, comma 3-bis, del Dlgs 192/2005 - in vigore dal 4 agosto scorso - introdotto dalla legge 90/2013, di conversione del Dl 63.

Secondo la nuova norma, qualora l'unità immobiliare locata non ne sia già dotata, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica (Ape), renderlo disponibile al nuovo locatario già nel momento dell'avvio delle trattative, consegnarglielo alla fine delle stesse e - infine - ad allegarlo al contratto a pena di nullità dello stesso.

L'Ape, a regime, è un attestato di contenuto più ampio dell'attestato di certificazione energetica (Ace), che ha lo scopo di portare a conoscenza del conduttore l'effettivo rendimento energetico dell'immobile locatogli e nel contempo di suggerire al locatore gli eventuali miglioramenti apportabili ai fini dell'ottenimento di un risparmio energetico. Deve essere redatto con nuove modalità di calcolo, che però sono ancora in fase di individuazione: di conseguenza, per ora valgono i vecchi criteri indicati dalle li-

nee guida contenute nel Dpr n. 59 del 2 aprile 2009, tradotte nelle norme Uni/Ts 11300.

Con l'introduzione dell'Ape, continua a poter essere utilizzata la vecchia Ace (per cui era prevista una durata decennale) rilasciata sino al 5 giugno 2013, sempre che dopo il rilascio non sia intervenuta una notevole ristrutturazione dell'immobile perché avrebbe perso di validità. Sotto tale profilo, concorrono a modificare la classe energetica, e quindi impongono la sostituzione con l'Ape, il cambio degli infissi, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento e ogni intervento di coibentazione di soffitti e/o pareti.

Sta di fatto che il proprietario dell'immobile, ancor prima di concederlo in locazione ora deve dotarlo dell'Ape, cioè di un "corredo" documentale che lo seguirà anche negli eventuali avvicendamenti relativi la sua proprietà.

La scelta del certificatore deve ricadere su tecnici esperti qualificati e indipendenti, in possesso di titolo di studio che prepara a questa professione. L'incarico non può essere conferito al coniuge del locatore o ad un suo parente sino al quarto grado.

L'Ape deve essere messo a disposizione del conduttore già dall'avvio delle trattative dirette a concludere il contratto (articolo 6, comma 2, Dlgs 192/2005). In difetto di specifiche precisazioni da parte della legge, si deve intendere che il «mettere a disposizione» voglia dire almeno mostrare al potenziale conduttore, prima che questo formuli una proposta di locazione, la copia dell'Ape (o della vecchia Ace) affinché la esamini e si renda conto del consu-

mo energetico dell'immobile che si appresta a condurre in locazione. Non si tratta di una semplice formalità, perché la legge adesso prevede che nel contratto debba essere inserita una apposita clausola con cui il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del contratto stesso (articolo 6, comma 3).

Oltre alla sanzione della nullità, il proprietario che non dota di Ape gli edifici o le unità immobiliari oggetto di nuova locazione è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro.

Restano infine da valutare come ottemperare al rinato obbligo di allegare l'Ape al nuovo contratto di locazione, condizione questa che, se non rispettata, conduce alla nullità del contratto, con le ben immaginabili conseguenze, anche economiche, per entrambe le parti.

L'oggetto dell'allegazione è la copia dell'Ape, con firma in originale del tecnico certificatore. Si può optare anche per una fotocopia, a colori, in quanto le otto classi nelle quali può rientrare l'unità immobiliare locata sono rappresentate da un grafico a istogrammi orizzontali colorati che le identificano. La fotocopia deve essere possibilmente autenticata dallo stesso tecnico certificatore. È necessario che nel contratto venga dato atto, in modo chiaro e con apposita clausola, dell'eseguita allegazione, a costituire anzi parte integrante del contratto stesso. Non servono formule sacramentali, ma un semplice richiamo al fatto che le parti reciprocamente riconoscono l'avvenuta effettiva allegazione dell'Ape, del cui contenuto hanno preso piena cognizione, al pari della altre clausole contrattuali.

Sotto il profilo della materiale esecuzione dell'allegazione, essa avviene mediante la semplice pinzatura dell'Ape in calce al contratto o con altro mezzo equipollente, in modo da formare un atto unico con il contratto. Da qui la necessità per le parti di apporre una firma di congiunzione tra il contratto e l'allegato Ape, in segno di conferma e sicurezza che l'uno e l'altro non vengano magari disgiunti e/o sostituiti.

FOCUS

## Impossibile la rinuncia

La sanzione di nullità del contratto prevista in caso di mancata allegazione al contratto dell'attestato di prestazione energetica è operante anche laddove il conduttore dichiara esplicitamente in contratto di voler rinunciare alla certificazione. Ciò in quanto la normativa in questione è inderogabile e non può essere disattesa neanche su accordo delle parti, proprio per evitare di vanificare gli obiettivi di tutela che il legislatore vuole perseguire. Il vizio può essere rilevato d'ufficio anche dal giudice, semmai chiamato a decidere sulla validità del contratto di locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I casi pratici

## IL CONTRATTO GIÀ REGISTRATO



Un locatore ha stipulato nell'ottobre 2013 un contratto di affitto di un appartamento senza allegare l'attestato di prestazione energetica (Ape). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle entrate senza rilievi. Cosa rischia adesso?

La legge 90/2013, convertendo il D.L. 63, ha inserito all'articolo 6 il comma 3-bis, secondo il quale - se l'unità immobiliare oggetto di una nuova locazione non è già dotata di attestato di prestazione energetica - il locatore ha l'obbligo di produrre l'Ape e di metterlo a disposizione al nuovo locatario, nonché di allegarlo al contratto. L'inottemperanza a tale ultimo obbligo dal 4 agosto scorso

è sanzionata dalla legge con la nullità del contratto, che dunque rimane improduttivo di effetti. Di norma è proprio l'agenzia delle Entrate, in sede di registrazione del contratto, a rilevare l'irregolarità della mancata allegazione dell'Ape al contratto. In ogni caso, l'avvenuta registrazione del contratto non evita l'applicazione della più grave sanzione della nullità.

## LO STUDENTE UNIVERSITARIO



Un proprietario di immobili intende affittare a uno studente un appartamento per nove mesi, la durata dell'anno scolastico. Trattandosi di un contratto transitorio, deve comunque a mettere a disposizione dello studente l'attestato di prestazione energetica?

L'obbligo di allegazione al contratto dell'Ape non è in alcun modo vincolato alla durata del contratto, quindi non viene meno nel caso in cui l'immobile sia concesso in locazione per periodi limitati, come nel caso di contratti con studenti universitari o per esigenze transitorie di una delle parti. Peraltro, l'immobile deve comunque essere dotato dell'attestato di

prestazione energetica, indipendentemente dal fatto che venga o meno concesso in locazione: l'Ape costituisce un documento che deve sempre accompagnare l'immobile, nel momento stesso in cui questo viene immesso nel mercato della compravendita o della locazione, a prescindere dalla stipula di un eventuale contratto e della sua durata.

## LA PROROGA DEL CONTRATTO



Un proprietario ha affittato il proprio appartamento a canone libero con una durata di 4+4 anni. Ora è giunto al termine del quarto anno di contratto. Deve modificare qualcosa nel contratto ai fini della certificazione energetica in vista della proroga?

La legge impone l'allegazione dell'attestato di prestazione energetica per tutti i «nuovi contratti di locazione». In un caso come quello prospettato nel quesito a fianco, allo scadere dei primi quattro anni scatta la proroga tacita del contratto, e non la stipula di un contratto nuovo a tutti gli effetti. Di conseguenza, non occorre redigere un Ape. Lo stesso

accade anche nel caso di contratto a canone concordato per il quale siano in scadenza i primi tre anni e scatti la proroga per ulteriori due anni. L'inquadramento civilistico del contratto di locazione prescinde da eventuali adempimenti fiscali, come il versamento dell'imposta di registro per il secondo quadriennio o l'eventuale opzione per la cedolare secca.

## I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE



Intendo affittare una casa già dotata di certificato energetico redatto nel 2009. Prima di procedere all'affitto, però, sarà rifatto il bagno e sostituita la porta d'ingresso, oltre a una generale tinteggiatura. Devo rifare il certificato o vale quello già in essere?

La durata dell'Ape è fissata in dieci anni dal momento del suo rilascio, salvo che nell'immobile vengano eseguite opere di ristrutturazione tali da modificare la sua classe energetica. Il che significa che il locatore, quando anche il contratto sia venuto a scadenza, non deve richiedere il rilascio di un nuovo attestato energetico, se quello già ottenuto è ancora in essere. Lo deve fare però se, cessato il rapporto di

locazione o nel perdurare di esso, l'immobile viene ristrutturato con interventi tali da influire sulla classe energetica. Deve trattarsi di opere abbastanza radicali, quali possono essere, ad esempio, l'installazione di un impianto di riscaldamento autonomo, la sostituzione degli infissi oppure la coibentazione delle pareti o dei soffitti in modo da migliorare la prestazione energetica dell'unità immobiliare.

## IL SUBAFFITTO DI UNA STANZA



Una coppia di coniugi intende affittare a una studentessa una stanza all'interno del proprio appartamento, che non è ancora dotato di certificazione energetica. Deve provvedere a redigere l'Ape prima della stipula del contratto?

La legge è chiara nell'imporre al locatore il duplice obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica e di allegarlo al contratto di locazione. La sanzione prevista in caso di mancata osservanza di tale obbligo è molto grave, nel senso che non solo il contratto deve considerarsi nullo, ma se l'immobile concesso anche parzialmente con nuovo contratto non è dotato

di Ape, il proprietario è soggetto a una sanzione economica non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro. Va anche ricordato che se omette invece di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta in locazione, per il responsabile dell'annuncio è prevista una sanzione pari a un minimo di 500 euro e un massimo di 3mila euro.

## LO STUDIO MEDICO E IL NEGOZIO



Un proprietario di un intero stabile intende affittare un appartamento ad uno studio medico e un negozio situato al pian terreno. Deve predisporre la certificazione energetica?

Sono escluse dall'obbligo di essere dotate dell'Ape solo le unità immobiliari il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione. L'obbligo di dotare l'immobile locato dell'attestato di prestazione energetica e di allegarlo poi al contratto prescinde dall'uso che viene fatto dell'unità immobiliare, sia esso ad abitazione oppure ad ufficio o comunque per lo svolgimento

di attività commerciali, quali possono essere i negozi. Le unità immobiliari prese in considerazione dal legislatore ai fini dell'Ape sono quelle potenzialmente in grado di consumare energia, per le quali si è sentita la necessità di misurare la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio.

# Il fotovoltaico finanzia Ispica

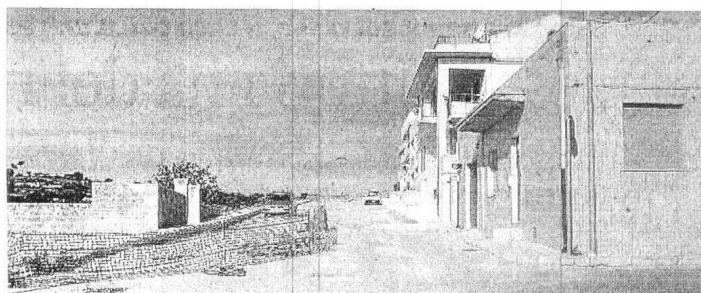
**L'accordo.** Le imprese appaltatrici degli impianti contribuiranno alla realizzazione di opere compensative

GIUSEPPE FLORIDIA

ISPICA. La Giunta municipale di Ispica, nel corso della sua ultima riunione, ha individuato le opere di compensazione da realizzare a margine della costruzione di un impianto fotovoltaico, su serra, in contrada Albanello, territorio di Ispica, denominato «Oliva». Richiamando l'articolo 1 della convenzione viene sottolineato che l'importo da compensare da parte della ditta esecutrice dell'impianto fotovoltaico in questione ammonta a 118 mila 992 euro, oltre Iva ed oneri professionali, somme già introitate ed imputate nel bilancio 2011.

Nel gennaio 2012 venne individuata come prima opera di compensazione l'intervento relativo al «rifacimento» degli impianti fotovoltaici al servizio dei locali della scuola materna di via Ragusa e dei locali del depuratore di contrada Naci. Per i lavori in questione venne stanziata la somma di 64 mila 901 euro, e quindi resterebbero da programmare interventi per un importo di lavori pari a 54 mila 90 euro.

Due i nuovi interventi individuati dalla Giunta municipale. Il primo chiama in causa i lavori in corso di realizzazione relativi alla via di fuga sud, ultimo tratto della via Sulla, lavori che per quanto riguarda gli impianti di illuminazione prevedono solo le opere interrate quali cavidotti. Pozzetti di ispezione e blocco in calcestruzzo per i



pali di illuminazione. Viene considerato poi nell'atto deliberativo, per quanto riguarda il secondo intervento, che da un anno l'impianto di illuminazione pubblica interessante la Ispica-Crocevia-Porrello-Santa Maria del Focallo è disattivato, è stato oggetto di furto di tutti i conduttori di rame di alimentazione.

Alla luce di tutte queste considerazioni è stato deliberato di «destinare l'importo di 54 mila 90 euro quale residua parte dell'importo complessivo per lavori di 118 mila 992 euro, all'intervento di completamento dell'impianto di illuminazione nell'ultimo tratto di via Sulla e di ripristino dell'impianto di pubblica illuminazione

lungo la strada comunale Ispica Santa Maria del Focallo». La decisione in questione sarà portata a conoscenza della ditta «Esif Società agricola Srl», attuatrice dell'intervento.

Deliberata, infine, da parte della Giunta municipale la immediata esecutorietà dell'atto si da poter attivare consequenziali procedure per la redazione del progetto esecutivo in questione da consegnare alla società attuatrice». In città si augurano per il bene del Turismo che il ripristino dell'impianto di illuminazione sulla Ispica-Santa Maria del Focallo venga attuato prima della prossima stagione estiva, non ci dovrebbero essere intoppi burocratici.

**L'ultimo tratto di via Sulla sarà interessato dai lavori per la realizzazione dei nuovi impianti di illuminazione**

IL PROGETTO

## Prima convenzione destinata a via Sulla

ISPICA, g. f.) L'amministrazione comunale icipese ha pensato bene, in mancanza di finanziamenti regionali, di fare ricorso alle convenzioni con riferimento alla realizzazione di impianti fotovoltaici, con le ditte interessate. Il 27 maggio 2011 ne venne stipulata una da parte del Comune con la società «Esif srl» da Noto, in atto denominata «Esif Società agricola srl», per la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione relativamente alla costruzione di un impianto fotovoltaico da realizzare in contrada Albanello, territorio di Ispica, sotto la denominazione «Oliva». Per ogni progetto presentato viene chiamato in causa l'articolo 7 «del dispositivo di approvazione del Piano energetico ambientale Regione siciliana - Pears». Nella sostanza ogni ditta coinvolta nella realizzazione di impianti fotovoltaici nel territorio come «compensazione» si impegna a finanziare la realizzazione di opere, per l'importo adeguato alla costruzione dell'impianto fotovoltaico, opere di «pubblica utilità» che di volta in volta saranno segnalate alla ditta interessata all'iniziativa progettuale dall'amministrazione comunale icipese richiamando apposito atto della Giunta.

IL CONVEGNO PROMOSSO DA ANCE E AGI

## Appalti pubblici, Ragusa resta ai paio



SEBASTIANO GAGGIA

Si tarda a rilanciare gli appalti pubblici in provincia di Ragusa e nonostante le nuove normative tese anche a facilitare le attività, si resta al palo. E' quanto denunciato nel recente convegno organizzato dall'Ance, l'associazione edili, e dall'Agi, associazione giuslavoristi italiani. Un appuntamento che ha visto una grande partecipazione e la presenza di numerosi esperti in qualità di relatori.

A fine lavori il presidente Ance, Sebastiano Gaggia, ha rimarcato i ritardi che si sono accumulati e che finora non hanno permesso di andare verso la "fase due", cioè quella concreta degli appalti.

"Il variegato e qualificato uditorio che ha partecipato al convegno è la prova che, proprio in questi periodi bui, tutti noi, professionisti, imprese e amministrazioni, abbiamo fame di incontri, dibattiti e momenti di confronto. Abbiamo abbinato le novità sulla legislazione del lavoro con quelle sulle opere pubbliche in quanto, purtroppo, talune innovazioni, quali quelle per le semplificazioni in materia di edilizia privata ed urbanistica, non sono immediatamente applicabili nella nostra Sicilia, regione a statuto speciale con specifiche ed esclusive competenze in tale materie, un vero

peccato".

Gaggia aggiunge: "Certo, vorremmo che adesso, avendo i giusti strumenti operativi, potessimo provarli sul campo. Vorremmo che chi ci governa ci metta nelle condizioni di poter verificare la bontà di tali innovazioni sui cantieri e sulle opere, sbloccando le gare d'appalto, finanziando i progetti, spendendo i fondi europei: insomma che sia data priorità al lavoro. Non possiamo più aspettare, da troppo tempo siamo in attesa della cosiddetta fase due".

MICHELE BARBAGALLO

## LA LEGGE DI STABILITÀ

IL PREMIER: AUMENTANO GLI ACCONTI DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE. SÌ ALLE RIVALUTAZIONI DELLE PENSIONI

# Letta: soldi dalle banche per cancellare l'Imu

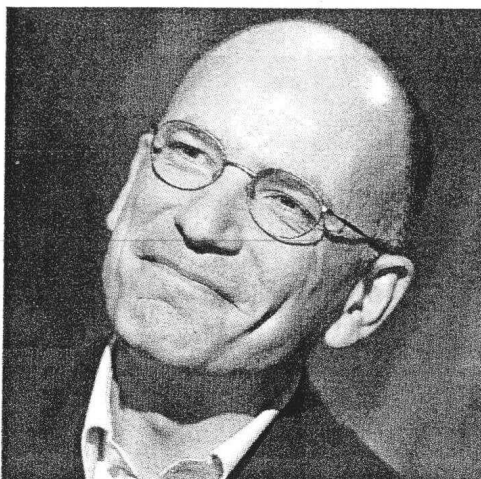
**La legge di Stabilità allenta il blocco della rivalutazioni delle pensioni che sarà al 100% fino a 1.500 euro, al 90% fino a 2 mila, al 75% fino a 2.500 e al 50% fino a 3 mila.**

ROMA

Arriveranno da banche e assicurazioni le coperture per la cancellazione della seconda rata Imu. La conferma ufficiale l'ha data il presidente del Consiglio, Enrico Letta, che dopo aver ribadito con determinazione nei giorni scorsi l'impegno politico del governo nel mantenere la parola data, ha spiegato ieri che le coperture saranno trovate proprio aumentando gli acconti delle attività finanziarie.

**Imu e coperture.** «Abbiamo rispettato gli impegni», ha chiarito immediatamente ancora

una volta il premier che chiede esplicitamente in tv «di essere giudicato alla fine del 2014». Le coperture saranno «trovate attraverso gli anticipi che riguardano attività finanziarie, bancarie e assicurative». L'obiettivo è però quello di non ricominciare a fare debiti. «Non ho alcuna intenzione - ha puntualizzato ancora Letta - di essere meno che rigoroso a riguardo». Il presidente del Consiglio ha quindi ribadito l'attenzione del governo sulla casa, non solo per quanto riguarda la tassazione: «in questi sei mesi abbiamo fatto una politica complessiva. È in corso la più grande fase di incentivazione delle ristrutturazioni», con sgravi fino al 65%, e «sono state messe in campo iniziative per chi ha perso il lavoro mentre si trova a dover pagare il mutuo della casa». Gli anticipi Ires e Irap po-



Il premier Enrico Letta

trebbero salire al 116-120%, ma sulla percentuale non c'è ancora certezza. Individuato il pozzo a cui attingere, per l'atteso decreto, necessario per scongiurare il pagamento del 16 dicembre, c'è infatti ancora un po' di tempo. Nel frattempo già si fa sentire però la reazione del mondo bancario. Il presidente dell'Abi, Antonio Patuelli, non ci sta a rimanere indifferente ed è pronto a dare a battaglia su una misura che si preannuncia particolarmente «grave». Unica «consolazione» per le banche potrebbe arrivare dalla rivalutazione delle quote Bankitalia che permetterebbe di rafforzare il patrimonio degli istituti che vedrebbero anche accrescere i propri dividendi.

**Rivalutazione delle pensioni.** Il Corriere della Sera anticipa un intervento per rafforzare

la rivalutazione delle pensioni. L'aumento automatico degli assegni per adeguarli al costo della vita. Il tutto nell'ambito degli emendamenti alla Legge di Stabilità. Il decreto salva Italia (governo Monti) aveva bloccato infatti la rivalutazione delle pensioni al di sopra dei 1.500 euro lordi al mese. Il disegno di legge di Stabilità approvato dal consiglio dei ministri tre settimane fa allenta quel blocco con un intervento graduale: la rivalutazione sarà al 100% fino a 1.500 euro, al 90% fino a 2 mila, al 75% fino a 2.500 e al 50% fino a 3 mila. Oltre la soglia dei 3 mila euro, invece, il blocco resta. Adesso il testo è all'esame del Senato. Sia il Pd che il Pdl propongono di allargare l'area della rivalutazione al 100% anche agli assegni che superano i 1.500 euro lordi. Adesso si cerca l'intesa.

**COMISO****Voli per Linate,  
da oggi in vendita  
i biglietti Alitalia**

●●● Da oggi si potranno acquistare i biglietti. Il nuovo volo Comiso – Milano Linate sarà disponibile, a partire da oggi, sul sito di Alitalia. Si vola da Comiso per il Nord Italia a partire dall'8 dicembre. Era la tratta più attesa da chi vive in Sicilia ed ha frequenti collegamenti con le città del Nord. Ma molte richieste ci sono anche per Pisa, Bologna, Venezia o Verona, Torino. E' un risultato raggiunto ad appena cinque mesi dall'avvio dello scalo e dopo tre mesi pieno di attività che ha portato, finora, alla meta di quasi 35.000 passeggeri. (\*FC\*)

## Il presidente degli imprenditori edili Caggia chiede più coraggio **«Basta con il rigore finanziario occorre dare priorità al lavoro»**

«Dare priorità al lavoro»: è la richiesta del presidente dell'Associazione costruttori edili Sebastiano Caggia alla classe politica siciliana. Di lavoro e legislazione si è parlato in un convegno che i costruttori edili hanno promosso in questi giorni con il patrocinio dell'Ordine degli avvocati e dei consulenti del lavoro. È emerso che le nuove norme per semplificare l'iter per l'edilizia privata e l'urbanistica sono carta straccia in Sicilia fino a quando l'Ars non avrà recepito la norma nazionale. «Un vero peccato», chiosa Caggia, commentando l'esito del convegno sotto questo profilo.

Il presidente dei costruttori edili non può fare a meno di sottolineare che, «avendo i giusti strumenti operativi, vorremmo che adesso potessimo provarli sul campo. Vorremmo che chi ci governa ci mettesse nelle condizioni di poter verificare la bontà di tali innovazioni sui cantieri e sulle opere, sbloccando le gare d'appalto, finanziando i progetti, spendendo i fondi europei. Insomma, che sia data priorità al lavoro».

Questa necessità è dettata dallo stato di crisi in cui versa il comparto edile. E questo spinge il presidente Caggia a sbottare: «Non possiamo più

aspettare. Da troppo tempo siamo in attesa della cosiddetta fase due. Finora abbiamo assistito a tante fasi uno. La fase del rigore, quella della depressione, quella della severità, quell'altra della stabilità, tutte fasi legate alla finanza e per nulla connesse all'economia, oramai asfittica, che deprime i consumi, che crea disperazione e porta alle tensioni sociali».

Nonostante questa situazione, Sebastiano Caggia fa professione di ottimismo, spiegando che «sono intimamente convinto che la svolta, la ripresa e la crescita arriveranno. Non sappiamo quando, se nel 2014 o, molto più probabilmente, nel 2015, ma la ripresa ci sarà e non deve trovarci impreparati anche se immagino che lo scenario futuro sarà totalmente diverso dal passato che abbiamo vissuto».



Sebastiano Caggia