Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 23/08/2010

Waypress
media monitoring

FISCO E PROFESSIONISTI

Italia Oggi Sette	23/08/10	P. V	No alla class action contro l'Irap	Debora Alberici	1

EDILIZIA

Sole 24 Ore - Affari Privati	23/08/10	P. 23	Il fabbisogno termico dalla A alla G		2
Sole 24 Ore - Norme E Tributi	23/08/10	P. 9	Per la casa la pagella del rumore	Ezio Rendina	3
Sole 24 Ore - Norme E Tributi	23/08/10	P. 9	Un salto di qualità dai nuovi valori-limite		5
Sole 24 Ore - Affari Privati	23/08/10	P. 23	Abitazioni con le carte in regola	Andrea Curiat	6
Sole 24 Ore - Affari Privati	23/08/10	P. 23	Sull'agibilità patti chiari fin dai preliminari		8

BREVETTI

Italia Oggi Sette	23/08/10	P. 6	Il brevetto trova la priorità italiana	Giancarlo Reposio	9

UNIVERSITÀ

Stampa	23/08/10	P. 1-27	Università troveremo i soldi	Mar.lastella Gelmini	11

Lo ha affermato una sentenza della Cassazione sulle ipotesi di litisconsorzio in materia tributaria

No alla class action contro l'Irap

I liberi professionisti devono ricorrere da soli contro l'imposta

DI DEBORA ALBERICI

È inammissibile il ricorso cumulativo presentato dai liberi professionisti per il rimborso dell'Irap.

Con la sentenza n. 14378 del 15 giugno 2010, la Corte di cassazione ha fatto tramontare la possibilità di ricorsi presentati da più professionisti per ottenere, con meno spese, il rimborso dell'imposta più discussa degli ultimi dieci anni.

In particolare secondo la sezione tributaria nelle liti fiscali «le ipotesi di litisconsorzio necessario e facoltativo ricorrono quando si è di fronte ad un unico atto impositivo».

In altri termini «la nozione di litisconsorzio necessario, come regolato dall'art. 14 del decreto legislativo n. 546 del 1992, ha una dimensione eminentemente processuale, collegata all'inscindibilità dell'oggetto, e presuppone pertanto, in primo luogo, che la fattispecie costitutiva dell'obbligazione, rappresentata dall'atto autoritativo impugnato, presenti elementi comuni ad una pluralità di soggetti (e, quindi, si sia in presenza di un atto impositivo unitario, coinvolgente, nella unicità della fattispecie costitutiva dell'obbligazione, una pluralità di soggetti) e, in secondo luogo, che siano proprio gli elementi comuni a essere posti a fondamento del ricorso proposto da uno dei soggetti obbligati.

Insomma, secondo la Suprema corte che con le motivazioni in oggetto ha sbarrato le porte a questa «class action» fra professionisti, in un momento in cui, fra l'altro, il contenzioso sui rimborsi Irap è altissimo, ci devono essere questioni di fatto comuni.

Non basta che il tributo chiesto indietro dai contribuenti sia lo stesso e che i motivi siano prevalentemente connessi al concetto di autonoma organizzazione. Lo si evince chiaramente dalle motivazioni.

«La indispensabilità di un concreto nesso tra l'atto di imposizione e la contestazione del singolo contribuente», continuano gli Ermellini, «richiede necessariamente che ricorrano questioni di fatto comuni, che non siano soltanto uguali astrattamente ma consistano anche in un identico fatto storico».

Il litisconsorzio facoltativo, regolato dal terzo comma del medesimo art. 14, ricorre quando pure si è in presenza di un atto impositivo unitario con pluralità di destinatari, ma l'impugnazione proposta da uno dei coobbligati non è fondata su elementi impositivi comuni a tutti i destinatari.

È soltanto a quest'ultima ipotesi che si l'articolo 14, quando dispone che chiamati o intervenuti non possono impugnare autonomamente l'atto se per essi, al momento della costituzione, è già decorso il termine di decadenza.

Paga l'Irap lo studio senza dipendenti che affida tutti i servizi a una società. Deve pagare l'Irap lo studio di professionisti che, pur non avvalendosi di personale proprio, ha un contratto di fornitura di tutti i servizi (ad esempio, telefonia e segretariato) con una società.

Lo ha stabilito la Corte di cassazione che, con la sentenza n. 10151 del 2010, ha accolto il ricorso dell'amministrazione delle finanze presentato contro la decisione della commissione tributaria regionale di Perugia che aveva accordato a uno studio associato l'esenzione dal tributo in quanto privo di autonoma organizzazione.

In particolare lo studio aveva affidato tutti i servizi, fra cui la segreteria, a una società e non disponeva di dipendenti o collaboratori.

La tesi dell'assenza di un'autonoma organizzazione ha convinto i giudici di merito ma in Cassazione la vicenda si è completamente ribaltata.

Secondo l'approdo giurisprudenziale raggiunto dagli Ermellini «in tema di Irap, il ricorso al lavoro di terzi per la fornitura di tutti i necessari servizi (dalla telefonia al segretariato) in forma rilevante e non occasionale, ma continuativa, integra il presupposto dell'esercizio abituale di una attività autonomamente organizzata, previsto dall'art. 2, comma 1, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, non rilevando che la struttura posta a sostegno e potenziamento dell'attività professionale del contribuente sia fornita da personale dipendente o da un terzo in base ad un contratto di fornitura». La Suprema corte ha chiuso definitivamente il sipario sulla vicenda accogliendo il secondo motivo del ricorso presentato dall'amministrazione finanziaria e respingendo di conseguenza l'istanza di rimborso presentata dal contribuente. Anche la Procura generale della Suprema corte aveva chiesto che fosse accolto il ricorso dell'Agenzia delle entrate.

© *Riproduzione riservata*

No alla class action contro l'Irap

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La pagella dei consumi. Obbligatoria nelle transazioni ma sostituibile con un'autodichiarazione

Il fabbisogno termico dalla A alla G

Anche gli edifici devono garantire prestazioni energetiche efficienti, in grado ciè di favorire lo sviluppo delle fonti alternative e di contenere le emissioni inquinanti: lo strumento che – in edilizia – misura la rispondenza a queste finalità è la certificazione energetica. I parametri di riferimento sono stabiliti a livello nazionale e sono applicati integralmente nelle regioni e nelle province autonome che non hanno ancora adottato specifiche disposizioni in materia. Si tratta delle «Linee guida nazionali per la certificazione energetica» contenute nel Dm del 26 giugno 2009 (provvedimento che ha completato il quadro normativo, costituito dal Dlgs 192/2005 attuativo della direttiva 2002/91/Cè sul rendimento energetico nell'edilizia, successivamente modificato dal Dlgs 311/2006).

Due – spiega la guida del consiglio nazionale del notariato – sono le tipologie di attestati previsti dalla legge: quello di qualificazione energetica è l'attestato che un professionista abilitato alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio (che può anche non essre estraneo alla proprietà) predispone e presenta al comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

Strumento di confronto

Invece l'attestato di certificazione energetica - che vale 10 anni – fornisce informazioni sulla prestazione energetica di un edificio, è rilasciato da esperti o organismi terzi e prevede l'attribuzione della classe di efficienza energetica, indicata con una lettera, dalla «A+» (la migliore) alla «G» (la peggiore): si tratta quindi di uno strumento basilare per far confronti sugli oneri energetici collegati a un immobile che si voglia acquistare.

L'obbligo

L'attestato di certificazione energetica è obbligatorio quando si tratti di: immobili edificati dopo l'8 ottobre 2005 (la data di riferimento è quella del permesso di costruire); edifici di oltre mille mq radicalmente ristrutturati (sempre a partire dall'8 ottobre 2005); edifici su cui, dopo il 1° gennaio 2007, siano stati fatti interventi agevolati finalizzati al risparmio energetico; edifici pubblici rinnovati dal 1° luglio 2007.

Ma la certificazione energetica diventa obbligatoria anche in fase di compravendita o comunque in tutti i trasferimenti a titolo oneroso (ad esempio una permuta) e il venditore deve consegnarla all'acquirente (o metterla a sua disposizione). Esclusi dall'obbligo sono solo gli atti traslativi a titolo gratuito o non oneroso nonché gli atti senza effetti traslativi (come la locazione).

Autodichiarazione

Ma e se si tratta di immobili datati, probabilmente molto energivori? Se l'edificio è sotto i mille mq, il proprietario - spiega la guida – potrà rilasciare un'apposita dichiarazione in cui attesta che l'immobile appartiene alla classe G e che quindi i costi di gestione energetica sono molto alti.

Anche per le tipologie ci sono delle esclusioni. Nessun obbligo di certificazione energetica per box, cantine, parcheggi autorimesse, depositi, strutture stagionali, fabbricati isolati sotto i 50 mq, quelli industriali, artigianali, agricoli, edifici marginali, inagibili o non utilizzabili o al grezzo (cioè da ultimare).

R. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AFFARI PRIVATI
Abitazioni con le carte in regola

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Edilizia. La misurazione dovrà avvenire tramite un collaudo che può costare 200 euro per vano

Per la casa la pagella del rumore

La norma Uni 11367 fissa i confini delle prestazioni acustiche

A CURA DI
Ezio Rendina

In attesa del decreto sui requisiti acustici degli edifici – ora previsto in autunno – l'ente nazionale italiano di unificazione ha pubblicato il 22 luglio scorso l'attesa norma Uni 11367, che mette nero su bianco la rivoluzione delle classi acustiche per l'edilizia. La norma Uni – «Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera» – fissa uno standard tecnico e diventerà cogente per tutti nella misura in cui sarà fatta propria dal Dpcm di prossima emanazione: la bozza di decreto più recente la recepiva in toto.

INSUFFICIENTI
Quando il decreto recepirà la classificazione gli appartamenti di livello IV saranno considerati fuori dai requisiti minimi

Molte le novità "epocali" varate dall'Uni. La prima consiste nell'obbligo di procedere con la classificazione acustica di un'unità immobiliare (che sia un appartamento o un'abitazione monofamiliare). In tal modo, fra l'altro, la legge dello stato si parifica con alcune normative regionali che già la prevedono. La classificazione acustica si ottiene sottoponendo l'opera finita (il fabbricato) a un collaudo acustico, cioè a una serie di misure fonometriche, da parte di un collaudatore, tecnico competente in acustica ai sensi della legge 447/95.

Il collaudatore, sotto la propria responsabilità, dovrà individuare i singoli vani da collaudare. La norma richiede «tutti i vani», a meno di una certa ripetitività "seriale". Ma, attenzione: lo stesso appartamento, collocato al piano intermedio o all'ultimo piano, ha caratteristiche diverse.

Allo stesso modo, se il futuro proprietario di un appartamento decidesse di spostare, in fase di progetto, alcuni tavolati interni, questi costituirebbero un appartamento differente. Se si decidesse di spostare parte delle scatole elettriche o dell'impianto idrico, sempre in fase di costruzione, presenti su muri divisori interunità, questi costituirebbero un vano a sé diverso dagli altri vani "identici" presenti nel medesimo fabbricato. In altri termini, la serialità è davvero minima, anche in caso di grossi condomìni.

I collaudi comportano una spesa, perché richiedono costose attrezzature e l'impiego di personale specializzato. Tenendo presente che i parametri da collaudare per ogni vano sono cinque (isolamento aereo di pareti verticali, isolamento aereo delle solette, isolamento della facciata, rumorosità da calpestio e rumorosità degli impianti) e calcolando che ogni parametro richiede in media una decina di misure, ecco che un costo di 200 euro per ogni vano collaudato e certificato – pur tenendo presente una certa economia di scala – è una cifra rilevante ma giustificabile. Il classico bilocale, ad esempio, è costituito da quattro vani: cucina, bagno, camera, soggiorno e i conti sono presto fatti.

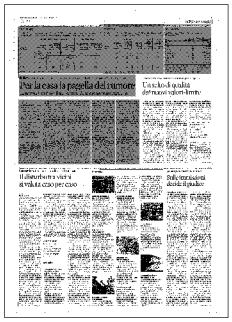
Al termine del collaudo acustico sarà possibile assegnare a ogni appartamento il suo certificato acustico che ne determinerà la classe di appartenenza. Sì, perché la seconda rivoluzione della norma Uni è che il giudizio non sarà più "binario" (conforme o non conforme alla legge) ma su quattro scale di valori: dalla classe IV (la peggiore) alla classe I. Il tutto tenendo presente che la bozza di decreto destinato a recepire la norma Uni non ammette come conformi le unità in classe IV, ma solo dalla III alla I.

Un'altra svolta importante stabilita dalla Uni è che va considerato l'errore di misura (più correttamente definita come "incertezza"). Essa ha un valore compreso tra 1 e 2,4 dB, che vanno a sottrarsi ai valori di prestazione acustica misurata, cioè concorrono in senso negativo alla prestazione del manufatto.

Altro concetto innovativo è che, dovendo assegnare a un'unità immobiliare un'unica classe acustica, occorrerà fare una media "energetica" tra i valori del medesimo parametro misurati in tutti i vani dello stesso appartamento. In altri termini, se un bilocale ha quattro vani e quattro facciate (potrebbero anche essere cinque facciate, se ci fosse un vano che fa angolo), il valore finale dell'isolamento della facciata dipende dalla media delle quattro facciate misurate. Se, poniamo, la cucina avesse il foro d'aerazione non silenziato e quindi quella facciata ha un valore di fonoisolamento notevolmente più basso delle altre tre, la media "energetica" che ne scaturirebbe sarebbe molto prossima al valore della facciata meno performante. E tutto ciò farebbe scendere di molto la classe dell'intero appartamento.

Infine, il decreto si occupa in modo specifico di alberghi e ospedali specificando che occorre considerare come unità a se stanti le diverse camere richiedendo, di fatto, notevole privacy tra camera e camera.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

I limiti di legge

Valori stabiliti dal Dpcm 5 dicembre 1997. Categorie di edifici: A = residenza; B = uffici; C = alberghi e pensioni; D = ospedali, cliniche, case di cura; E = scuole; F = edifici adibiti ad attività ricreative e di culto; G = attività commerciali

	Requisiti acustici passivi degli edifici			Impianti tecnologici	
Categorie di edificio	Isolamento facciata valore minimo (1)	Isolamento partizioni verticali e orizzontali valore minimo (1)	Rumore da calpestii o valore massimo (1)	Rumore impianti a funzionamento continuo valore massimo (2)	Rumore impianti a funzionamento discontinuo valore massimo (2)
D	45	55	58	25	35
A - C	40	50	63	35	35
E	48	50	58	25	35
B - F - G	42	50	55	35	35

Nota: (1) dB = decibel; (2) dB(A) = rumore percepito misurato in decibel

La norma Uni

Valori stabiliti dalla norma UNI 11367 per tutti gli edifici eccetto attività ricreative e di culto, edifici commerciali, scuole e ospedali

Classe acustica	Isolamento facciata valore minimo (1)	Isolamento partizioni verticali e orizzontali valore minimo (1)	Rumore da calpestii valore massimo (1)	Rumore impianti a funzionam. continuo valore massimo (2)	Rumore impianti a funzionam. discontinuo valore massimo (2)
I	43	56	53	25	30
II	40	53	58	8	33
III	37	50	63	35	35
IV	32	45	68	37	42

Nota: (1) dB = decibel; (2) dB(A) = rumore percepito misurato in decibel.

I valori europei

Valori limiti e massimi fissati dalle normative europee.
Valori in decibel (dB)

Stato	Isolamento aereo valore minimo	Rumore da calpestio valore massimo
Italia (1)	50	63
Inghilterra	45	62
Spagna	50	65
Svezia	53	56
Francia	53	58
Germania (2)	53	53
Austria (3)	55	48
Svizzera (4)	55	50
Danimarca	55	53
Norvegia	55	53

Nota: **(1)** per edifici residenziali; **(2)** valori riferiti ai condomini; per le ville a schiera il limite è di 57 (isolamento) e 48 (calpestio); **(3)** valori riferiti ai condomini, per le ville a schiera il valore è 60 (isolamento) e 43 (calpestio); **(4)** valori riferiti a case di proprietà, per le locazioni il limite è 52 (isolamento) e 53 (calpestio)

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il confronto tra l'Italia e l'isolamento richiesto nei paesi europei

Un salto di qualità dai nuovi valori-limite

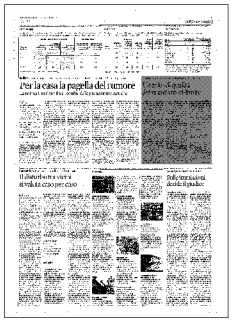
Per valutare i valori limiti previsti dalla norma Uni 11367 bisogna confrontarli sia con i valori previsti dalla normativa attualmente vigente in Italia sia con la normativa vigente a livello europeo. Le tabelle qui sopra riportano i valori limite contenuti nella normativa cogente (il Dpcm 5 dicembre 1997), i valori della Uni 11367 del 22 luglio scorso (che suddivide in quattro categorie le prestazioni acustiche degli edifici) e la normativa europea.

Gli indicatori impiegati dalle norme europee non sono del tutto omogenei tra loro e con la normativa italiana, ma sono comunque confrontabili. Come si può notare, la classe III della Uni coincide quasi completamente con i valori limite attuali se riferiti alle abitazioni e agli alberghi. Allo stesso modo, è possibile notare come i limiti italiani vigenti siano tra i meno restrittivi a livello europeo; appare in tal caso giustificabile l'intenzione dell'Ente italiano di normazione di fissare gli attuali limiti come valori di prestazione acustica molto bassi. Parimenti, la classe I della Uni – la migliore – porrebbe l'immobile in una posizione molto buona rispetto alla media europea. Ma occorre precisare che le varie legislazioni continentali, oltre a usare indicatori diversi per descrivere le prestazioni acustiche, non sono così complete ed esaustive come la Uni.

Di conseguenza, le penalizzazioni previste da quest'ultima, formalmente ineccepibili, come l'incertezza di misura e la media energetica di calcolo della prestazione media dell'unità immobiliare partendo dalle prestazioni del singolo vano che la compone, implicano, di fatto, delle penalizzazioni alle prestazioni finali del manufatto. Tanto per fare un esempio, l'incertezza di misura implica un decadimento delle prestazioni effettivamente misurate di almeno 1 decibel (dB); la media energetica tende a portare le prestazioni dell'intera unità immobiliare a quelle del vano meno performante. Ma la nuova Uni rappresenta anche un importante stimolo per i progettisti italiani per un'altra ragione: in Europa l'edilizia prefabbricata è molto diffusa, e questo rende più semplice l'ottenimento delle prestazioni acustiche attese poiché il fabbricato è una sorta di montaggio di elementi realizzati industrialmente, con un notevole controllo della qualità. In Italia, per contro, costruendo artigianalmente in opera, sarà notevolmente più complesso per i progettisti raggiungere le prestazioni acustiche richieste.

BASE DI PARTENZA
I parametri oggi vigenti per il residenziale nel nostro paese sono tra i meno esigenti a livello continentale

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Immobili. I certificati che attestano il rispetto delle prescrizioni in tema di sicurezza, classe energetica e catasto

Abitazioni con le carte in regola

Sono documenti fondamentali soprattutto al momento della compravendita

Andrea Curiat

La nuova redazione tecnica di conformità catastale, in vigore dal 31 luglio; la licenza di costruzione con agibilità; l'attestato di certificazione energetica (Ace). Sono i tre certificati indispensabili da richiedere e conservare con cura quando si acquista casa.

E non soltanto per una questione di mero adempimento normativo, ma anche per avere la conferma che l'immobile sia stato costruito con materiali e tecniche adeguati agli attuali standard di sicurezza e risparmio energetico e che possa conservare il proprio valore nel tempo. Della loro eventuale mancanza invece (che può anche essere dovuta ad esempio al fatto che il fabbricato è troppo vecchio rispetto alla normativa attuale oppure è ancora in costruzione) è bene che invece entrambe le parti coinvolte siano consapevoli, per vedere come accordarsi per una transazione in regola, senza strascichi ed economicamente adeguata al valore del bene in questione.

NELLA TRATTATIVA
È opportuno che le parti siano informate sugli effetti dell'eventuale mancanza delle certificazioni per accordarsi in proposito

A queste "certificazioni" si aggiungono altri documenti ancora: le dichiarazioni di conformità degli impianti, le eventuali certificazioni di libera commerciabilità degli immobili a prezzo libero o vincolato, la dichiarazione da parte dell'amministratore di condominio che chi vende sia in regola con il pagamento delle spese condominiali, la fideiussione decennale indennitaria da parte del costruttore per gli immobili di nuova costruzione. In futuro, infine, potrebbe essere necessaria anche una certificazione acustica dell'edificio (si veda anche la pagina 5 della sezione Norme e tributi).

Il Consiglio nazionale dei notai ha dedicato all'argomento la guida "Acquisto certificato - Agibilità, sicurezza ed efficienza energetica degli immobili". «Sinora non si è fatto un uso molto ampio delle certificazioni – commenta Gabriele Noto, consigliere nazionale del notariato – ma ultimamente c'è grande attenzione sul tema».

La novità più recente è quella introdotta dal decreto legge 78 del 2010 (convertito con la legge 122 e pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» il 30 luglio, in vigore quindi dal 31 luglio). «La norma – spiega Noto – prevede una serie di adempimenti volti ad assicurare la conformità tra quanto venduto e il dato catastale. Chi vende deve rilasciare una dichiarazione di parte che attesti la conformità catastale; in alternativa, può sostituirla con un'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato, solitamente un geometra. Il notaio provvede quindi all'allineamento della banca dati catastale».

Fondamentale è poi il certificato di agibilità, che attesta le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità dell'edificio. Il documento viene rilasciato dal responsabile dell'ufficio comunale competente dietro presentazione, da parte del costruttore, del certificato di collaudo statico, del certificato di conformità alle norme antisismiche, della dichiarazione di conformità alle norme in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e delle dichiarazioni di conformità degli impianti. «L'agibilità presuppone una montagna di carte di cui però – osserva Noto – chi compra casa normalmente non si deve occupare. Basti sapere che porta con sé tutta una serie di attestazioni relative alla sicurezza degli edifici».

Quanto all'attestato di certificazione energetica, le norme sono fissate nel decreto del ministero dello Sviluppo economico del 26 giugno 2009, recante le «Linee guida nazionali per la certificazione energetica». Sulla base delle linee guida, però, le regioni e le provincie autonome possono intervenire con disposizioni proprie. «Bisogna fare attenzione - sottolinea ancora Noto - perché le regole relative all'Ace variano da regione a regione. La regione Lombardia, ad esempio, prevede l'allegazione della certificazione all'atto notarile, mentre questo obbligo non è previsto dalla regione Veneto». Più in generale, l'attestato energetico risponde all'esigenza di informare gli acquirenti circa i consumi e l'efficienza energetica. Nella prassi, questo indica anche le modalità di costruzione di un edificio e potrà in futuro contribuire a differenziare gli immobili sul mercato in termini di valore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

RADIO 24 LA PASSIONE SI SENTE

GLI APPUNTAMENTI SU RADIO 24
Oggi dalle 12.10 alle 13 a «Salvadanaio» si parla delle certificazioni della casa
www.radio24.it

AFFARI PRIVATI
Abitazioni con le carte in regola

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Un poker vincente di atti

MARKA

1 Certificato di agibilità

Attesta sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di edifici e impianti.
La domanda per il rilascio va presentata al Comune entro 15 giorni dalla fine dei lavori.
La mancanza di un attestato di agibilità non preclude la commerciabilità dell'edificio.
In caso di compravendita però devono emergere le intenzioni delle parti circa il certificato.

2 Redazione tecnica di conformità catastale

Introdotta dal decreto legge 78/2010 (convertito nella legge 112/2010), la redazione tecnica di conformità catastale è volta ad attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'edificio e quanto risulta dalle planimetrie catastali.
Chi vende casa deve rilasciare una dichiarazione di parte che attesti la conformità catastale.
In alternativa, può chiedere a un tecnico abilitato (solitamente un geometra) di rilasciare un attestato tecnico.

3 Attestato di certificazione energetica (Ace)

Disciplinato dalle leggi regionali e dalle Linee guida nazionali per la certificazione energetica (Dm 26 giugno 2009). Ha validità di 10 anni. Impone l'obbligo di attribuzione della classe energetica dell'edificio. Devono essere dotati di Ace gli edifici realizzati successivamente all'ottobre 2005, quelli di oltre 1.000 mq di superficie ristrutturati radicalmente, gli edifici pubblici e quelli che hanno goduto di agevolazioni dal 2007.
Gli altri devono avere l'Ace in caso di transazione.

4 Altri documenti utili in fase di acquisto

È bene richiedere all'amministratore del condominio la dichiarazione sulla regolarità dei pagamenti delle spese condominiali. In caso di immobile costruito sulla base di convenzioni con il comune, sono possibili vincoli alla compravendita: indispensabile quindi l'attestazione comunale sulla commerciabilità dell'edificio a prezzo libero o vincolato. Importante la fideiussione decennale indennitaria in caso di acquisto di immobile di nuova costruzione (a garanzia contro danni e difetti di costruzione)

Gli impianti

Disciplina
■ Le disposizioni sugli impianti negli edifici sono state riordinate nel Dm 37/08. In particolare impianti quali radio tv, elettrici, gas, termici, idrosanitari devono essere sottoposti a procedure che ne garantiscono costruzione e installazione a regola d'arte.

Le ditte installatrici a fine lavori devono rilasciare una dichiarazione di conformità (nei nuovi fabbricati è condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità). Per gli impianti ante 27 marzo 2008, l'atto può essere sostituito da una dichiarazione di rispondenza.

Commerciabilità
■ La conformità degli impianti alla normativa sulla sicurezza non incide sulla commerciabilità giuridica di un fabbricato, ma incide sulla commerciabilità economica in quanto il venditore è tenuto a garantire che il bene non presenti vizi.

La legge 46/90
■ Per gli impianti ante 13 marzo '90 la legge 46/90 ha introdotto l'obbligo d'adozione di sistemi minimi di sicurezza. Gli impianti successivi vanno integralmente realizzati in base alle norme Uni e Cei in vigore al momento di realizzazione o adeguamento.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Utilizzabilità. Serve il timbro del Comune

Sull'agibilità patti chiari fin dai preliminari

Sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico: tutti questi dati sono riassunti nel cosiddetto "certificato di agibilità". Il documento va richiesto al competente ufficio comunale – che lo rilascerà dopo le opportune verifiche – nei casi di nuove costruzioni, di ricostruzioni o sopraelevazioni oppure di interventi di un certo rilievo. Il termine di presentazione è di 15 giorni entro la fine dei lavori, mentre per quanto riguarda la documentazione da allegare si ricordano: la richiesta di accatastamento dell'edificio, la dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, la dichiarazione dell'impresa appaltatrice sulla conformità degli impianti, l'attestato di certificazione energetica (per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni radicali). Il certificato di agibilità – spiega la guida del consiglio nazionale del notariato – attesta pure le condizione di sicurezza del fabbricato, quindi al Comune si presenteranno anche: il certificato di collaudo statico, quello di conformità alle norme antisismiche, la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa sulle barriere architettoniche.

Se il comune non risponde con un provvedimento formale vale la regola del silenzio-assenso: l'agibilità è certificata dopo 30 giorni quando sia stato acquisito il parere dell'Asl sulla conformità del progetto alle norme igienico sanitarie (parere fornito alla presentazione del progetto iniziale); oppure dopo 60, in presenza di un'apposita autocertificazione sostitutiva del parere dell'Asl.

Il rilascio del certificato non garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato, ma solo la sua idoneità a essere utilizzato ai fini abitativi (o commerciali o altro). In caso di abusi quindi si applicheranno le sanzioni di legge.

Ma qual è il ruolo di questo documento nelle compravendite? Ebbene, la sua mancanza non pregiudica la validità giuridica del trasferimento, tuttavia può incidere sulla commercialibilità "economica" del fabbricato. L'acquirente potrebbe infatti non essere disponibile ad acquistare un fabbricato privo dell'agibilità e potrebbe avere più margini di trattativa sul prezzo.

Quando, in una compravendita, viene stipulato un preliminare per un fabbricato privo dell'agibilità – spiega la guida – nel contratto dovranno emergere quali sono le intenzioni delle parti in proposito.

Quindi, nell'atto sarà opportuno stabilire se la stipula del rogito è subordinata al rilascio dell'agibilità oppure se le parti concordano sulla cessione priva dell'agibilità (ad esempio perché si tratta di un "fabbricato al grezzo", cioè ancora da completare). Nel secondo caso andrà anche indicato a chi toccheranno gli oneri relativi all'ultimazione dei lavori e alla richiesta per il rilascio dell'agibilità.

R. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

www.notariato.it
La guida per il cittadino all'«Acquisto certificato»

AFFARI PRIVATI
Abitazioni con le carte in regola

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Entrerà in vigore il 2 settembre la riforma che modifica il Codice della proprietà industriale

Il brevetto trova la priorità italiana

Via libera anche alla tutela legale delle biotecnologie

Pagina a cura
DI GIANCARLO REPOSIO

Raffica di novità in materia di marchi e brevetti. Gli effetti prodotti dal decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 131, sul Codice della proprietà industriale (che entrerà in vigore il prossimo 2 settembre) sono molto vasti e permettono di combinare in un unico testo leggi e provvedimenti relativi a materie differenti, emessi negli anni successivi all'entrata in vigore del Codice stesso.

In particolare, il dlgs ha apportato alcune modifiche di rilievo alla materia brevettuale, ad esempio introducendo una nuova sezione relativa alla brevettabilità delle biotecnologie.

Infatti, il comma quater dell'art. 81-bis definisce come brevettabili, se dotati di novità e di attività inventiva:

a) un materiale biologico, isolato dal suo ambiente naturale;

b) un procedimento tecnico con materiale biologico;

c) qualsiasi nuova utilizzazione di un materiale biologico;

d) un'invenzione relativa a un elemento isolato del corpo umano;

e) un'invenzione riguardante piante o animali ovvero un insieme vegetale.

Una ulteriore modifica di rilievo è determinata dall'introduzione dell'istituto della c.d. «priorità interna» nell'ordinamento brevettuale italiano.

Infatti, prima della riforma era possibile rivendicare la cosiddetta «priorità unionista» (disciplinata dall'art. 4 della Convenzione di Parigi), secondo la quale chi abbia regolarmente depositato una domanda di brevetto in uno dei paesi aderenti alla Convenzione stessa gode del diritto di depositare corrispondenti nuove domande in altri paesi dell'Unione entro 12 mesi, dal momento che gli effetti di tali nuove domande hanno decorrenza dalla data di deposito della prima domanda (priorità).

A seguito della riforma apportata dal dlgs, depositando una domanda di brevetto italiana diventa ora possibile rivendicare anche la priorità di una precedente domanda di brevetto anch'essa italiana.

Per quanto riguarda l'ambito della protezione conferita dal brevetto, ora l'art. 52 stabilisce la necessità di tenere nel dovuto conto ogni elemento equivalente a un elemento indicato nelle rivendicazioni, uniformando così la legge italiana alla Convenzione sul brevetto europeo e assicurando una maggiore protezione al titolare di una domanda di brevetto, al quale viene riconosciuta dal nuovo art. 79 la possibilità di riformulare le rivendicazioni anche durante un giudizio di nullità.

Sempre al fine di adeguare la normativa italiana a quella comunitaria, l'art. 56 del Codice della Proprietà Industriale ora stabilisce che, nel caso in cui venga effettuata una limitazione del brevetto a livello di Brevetto Europeo, anche la corrispondente porzione italiana risulta limitata; di conseguenza, a seguito della limitazione del Brevetto Europeo è necessario procedere con il deposito in Italia della relativa traduzione modificata.

Il dlgs introduce poi delle modifiche alla disciplina dell'equo premio, stabilendo che esso spetta all'inventore non solo in caso di ottenimento del brevetto, ma anche nel caso in cui il datore di lavoro o suoi aventi causa utilizzino l'invenzione in regime di segretezza industriale, vale a dire nel caso in cui l'azienda del datore di lavoro ottenga un vantaggio dallo sfruttamento dell'invenzione, a prescindere dalla sua brevettazione. Secondo una modifica apportata dal dlgs. all'art. 128, è possibile chiedere una consulenza tecnica in via preventiva ai fini dell'accertamento della validità e della violazione di un diritto di proprietà industriale; in particolare, ciò è possibile facendo istanza al presidente della sezione specializzata del tribunale competente per il giudizio di merito.

Una ulteriore modifica di rilievo è quella relativa alle procedure di segretazione militare; infatti, secondo la modifica apportata all'art. 198, il deposito diretto all'estero di domande di brevetto non è possibile senza autorizzazione e prima di 90 giorni dal deposito in Italia solo se tali domande riguardano invenzioni, modelli o topografie che potrebbero essere utili per la difesa del paese.

Secondo il dettato dell'art. 149, ai fini di ottenere l'autorizzazione per il deposito all'estero è sufficiente il deposito di un riassunto della descrizione in lingua italiana che definisca in modo esauriente le caratteristiche dell'invenzione ed una copia degli eventuali disegni.

Ulteriori modifiche di carattere sostanzialmente procedurale riguardano la possibilità di:

- depositare una domanda di brevetto o modello di utilità anche senza rivendicazioni, che vanno però poi depositate entro i successivi due mesi (art. 160, comma 4);
- depositare domande di brevetto divisionali su istanza del richiedente, prima della concessione del brevetto (art. 161);
- presentare la rivendicazione di priorità anche dopo il deposito (art. 169);
- effettuare la continuazione della procedura (c.d. «Further processing») non solamente nelle situazioni che comportano la perdita del diritto di proprietà industriale (art. 192).

Tuttavia, a fronte delle suddette integrazioni del Codice della proprietà industriale effettuate dal dlgs n. 131, è necessario evidenziare il mancato recepimento di una modifica al testo dell'art. 65, mantenendo la titolarità delle invenzioni dei ricercatori delle Università e degli enti pubblici di ricerca in capo ai ricercatori stessi.

Tale scelta potrebbe porre alcune problematiche, tra cui quelle relative:

- alla correttezza circa il mancato esercizio della delega da parte del governo;
- ad eventuali problemi di costituzionalità, dovuti ad un differente trattamento tra lavoratori in ambito privato e pubblico;
- ad una possibile privazione di risorse finanziarie alle università, che hanno solamente il diritto di ottenere una percentuale (dal 30 al 50%) dei proventi o canoni derivanti dalla brevettazione.

Probabilmente, su tali problematiche occorrerà procedere ad una nuova revisione del Codice della proprietà industriale.

© Riproduzione riservata

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LA TUTELA DEI BREVETTI

Invenzioni biotecnologiche	Brevettabile: a) un materiale biologico, isolato dal suo ambiente naturale; b) un procedimento tecnico con materiale biologico; c) qualsiasi nuova utilizzazione di un materiale biologico; d) un'invenzione relativa ad un elemento isolato del corpo umano; e) un'invenzione riguardante piante o animali ovvero un insieme vegetale
Priorità interna	Il deposito nazionale in Italia dà luogo al diritto di priorità anche rispetto a una successiva domanda nazionale depositata in Italia
Rivendicazioni e ambito di protezione	Per determinare l'ambito della protezione conferita dal brevetto, si tiene nel dovuto conto ogni elemento equivalente ad un elemento indicato nelle rivendicazioni Possibilità di riformulare le rivendicazioni anche durante un giudizio di nullità
Limitazione Brevetto europeo	Se viene effettuata una limitazione del brevetto a livello di Brevetto europeo, anche la corrispondente porzione Italiana risulta limitata
Equo premio	All'inventore spetta un equo premio sia in caso di ottenimento del brevetto, sia nel caso in cui il datore di lavoro o suoi aventi causa utilizzino l'invenzione in regime di segretezza industriale
Consulenza tecnica preventiva	Possibile chiedere una consulenza tecnica in via preventiva ai fini dell'accertamento della validità e della violazione di un diritto di proprietà industriale
Procedure di segretazione militare e deposito c/o Uibm di domande europee e Pct	Il deposito diretto all'estero di domande di brevetto non è possibile senza autorizzazione e prima di 90 giorni dal deposito in Italia solo se tali domande riguardano invenzioni, modelli o topografie che potrebbero essere utili per la difesa del Paese Ai fini di ottenere l'autorizzazione per il deposito all'estero, è sufficiente il deposito di un riassunto della descrizione in lingua italiana che definisca in modo esauriente le caratteristiche dell'invenzione ed una copia degli eventuali disegni
Modifiche procedurali	Possibilità di depositare una domanda di brevetto o modello di utilità anche senza rivendicazioni Possibilità di depositare domande di brevetto divisionali su istanza del richiedente, prima della concessione del brevetto Possibilità di presentare la rivendicazione di priorità anche dopo il deposito Continuazione della procedura (c.d. «Further processing») non limitata a situazioni che comportano la perdita del diritto di proprietà industriale Mandatari non esclusi da rappresentanza di fronte a Commissione dei ricorsi

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

L'INTERVENTO

MARIASTELLA GELMINI

Università troveremo i soldi

Caro direttore,
ho letto con interesse l'articolo di Flavia Amabile pubblicato sabato su «La Stampa», che parlava degli effetti della manovra economica sui finanziamenti all'università. La riforma di questo settore è un tema che sta molto a cuore al nostro governo, su cui il mio ministero è fortemente impegnato da tempo.

CONTINUA A PAGINA 27

LA STAMPA
"Prepariamoci a votare"

LE ELEZIONI LA NORMA E IL QUIRINALE

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

UNIVERSITÀ TROVEREMO I SOLDI

MARIASTELLA GELMINI*

SEGUE DALLA PRIMA PAGINA

Tanto allo scopo di ammodernare l'università italiana, quanto a quello di non far mancare le risorse necessarie al suo funzionamento.

Le cifre contenute nell'articolo sono quelle della Finanziaria 2008, che prevedeva anche una riduzione del Ffo (Fondo per il Finanziamento ordinario delle Università) per il 2009 e per il 2010. Rispetto a quelle previsioni di due anni fa e, nonostante il perdurare di una situazione economica molto difficile, il governo è riuscito con successivi interventi a eliminare qualunque taglio per il 2009, (tanto che il Ffo è risultato superiore a quello del 2008) e a limitare a percentuali del tutto tollerabili la riduzione del Ffo 2010. Ulteriori risorse sono state trovate sia per l'edilizia universitaria che per le borse di studio.

Ribadisco, come ho detto in Senato il mese scorso, che il governo è impegnato a garantire agli atenei anche per il 2011 le risorse necessarie, nel quadro però di una riforma complessiva che metta finalmente ordine alla gestione spesso disinvolta a cui abbiamo assistito negli ultimi anni. A settembre si troveranno insieme in Parlamento il Ddl università e la finanziaria: sarà il momento giusto per rendere concreto quello scambio tra riforme e risorse sul quale il governo ha puntato fin dal suo insediamento.

Per quanto riguarda poi il blocco degli scatti, sempre al Senato, mi sono impegnata a destinare una parte dei finanziamenti per il 2011 a un fondo [illegible] tori e docenti nelle fasi iniziali della carriera.

Lo stesso faremo in relazione alle borse di studio perché riteniamo che il diritto allo studio resti un pilastro fondamentale del nostro sistema universitario.

L'allarme che arriva dal mondo universitario è dunque comprensibile, ma il governo è pronto. Gli atenei però devono raccogliere la sfida e avere il coraggio di puntare, anche grazie alla nuova legge, ad una università più meritocratica, più trasparente e più internazionale.

***Ministro dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.