

## **Circolare informativa n. 14 del 06 Ottobre 2010**

### **SISTRI**

L'avvio del nuovo sistema informatico di controllo della tracciabilità dei rifiuti (SISTRI) è stato posticipato al 1° gennaio 2011. Ci sarà, infatti, tempo fino al 30 novembre 2010 per terminare la distribuzione alle imprese delle chiavette Usb per l'invio dei dati ambientali, nonché per completare l'installazione delle scatole nere (c.d. "black box") sui mezzi che trasportano rifiuti. Inoltre, durerà fino al 31 dicembre 2010 la fase del doppio binario, quella in cui le aziende, da un lato, utilizzeranno le nuove trasmissioni *on line*, e, dall'altro, continueranno a compilare i documenti cartacei sui rifiuti (registri e formulari), come stabilito dagli artt.190 e 193 del D.Lgs. n.192/06. Per tutti i soggetti che sono già in possesso dei dispositivi elettronici (chiavette Usb, apparecchiature di monitoraggio per discariche e inceneritori e per i trasportatori, *black box*), dall'inizio di ottobre è iniziata la fase sperimentale del nuovo sistema che può essere utilizzato insieme alle tradizionali modalità di tenuta delle scritture ambientali (registri e formulari) riguardanti la produzione e la gestione dei rifiuti. **(Ministero dell'ambiente, Decreto 28/09/2010, G.U. n.230 del 01/10/10)**

### **INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO DI AGOSTO 2010**

L'Istat ha reso noto l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativo al mese di agosto 2010, pubblicato ai sensi dell'art.81 della L. n.392/78 (disciplina delle locazioni di immobili urbani) e dell'art.54 della L. n.449/97 (misure per la stabilizzazione della finanza pubblica). L'indice è pari a 137,9. La variazione dell'indice, rispetto a quello del corrispondente mese dell'anno precedente, è pari a +1,5%. Il coefficiente di rivalutazione per la determinazione del trattamento di fine rapporto per le quote accantonate per il mese di agosto è pari 2,159794. **(Istat, Comunicato, 15/09/10)**

## NUOVE REGOLE PER LA TRACCIABILITÀ FINANZIARIA NEGLI APPALTI PUBBLICI

Con la Legge n.136 del 13 agosto scorso, dal titolo " *Piano straordinario contro le mafie*", sono state introdotte all'articolo 3 importanti e complicate disposizioni in materia di tracciabilità dei movimenti finanziari finalizzate a prevenire infiltrazioni criminali relativi ai lavori, ai servizi ed alle forniture di natura pubblica.

Tali disposizioni, come chiarito dal Ministero degli Interni nella circolare n.13001/118/Gab del 9 settembre scorso rivolta a tutti i Prefetti, si applicano ai soli **contratti stipulati a decorrere dal 7 settembre 2010**. Restano pertanto escluse dalle nuove disposizioni le operazioni che riguardano i contratti stipulati in data precedente.

Lo scorso 21 settembre l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) con la circolare n.25 ha fornito le prime indicazioni in merito alla concreta applicazione dei nuovi obblighi.

L'estrema complessità applicativa delle nuove disposizioni ha portato molte associazioni di categoria a chiederne a gran voce una sospensione ed, inoltre, sono in corso di predisposizione da parte dell'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici le Linee Guida necessarie all'applicazione della nuova disciplina.

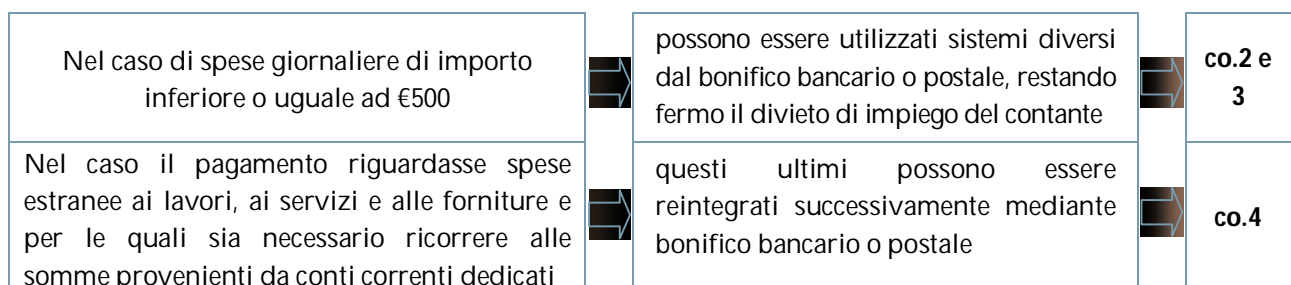
In attesa delle definitive indicazioni operative volte a soddisfare i numerosi dubbi emersi in sede di prima lettura delle citate disposizioni, ad oggi peraltro già in vigore, forniamo un riepilogo delle principali novità contenute nell'articolo 3 della L. n.136/10.

### Tracciabilità dei flussi finanziari

Il primo comma del citato art.3 prevede che gli appaltatori, i subappaltatori, i subcontraenti della filiera delle imprese ed i concessionari di finanziamenti pubblici (anche europei) interessati ai lavori, ai servizi e alle forniture pubblici devono, al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche.

<b>Tutti i movimenti finanziari riguardanti i lavori, i servizi e le forniture pubblici, quindi:</b>	
devono essere registrati sui conti correnti dedicati;	devono essere effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario o postale.

I pagamenti effettuati a dipendenti, consulenti e fornitori di beni e servizi, nonché quelli destinati all'acquisto di immobilizzazioni tecniche, devono essere eseguiti utilizzando il conto corrente dedicato mentre i pagamenti eseguiti in favore di enti previdenziali, assicurativi e istituzionali o di gestori e fornitori di pubblici servizi, ovvero ancora quelli riguardanti il pagamento di tributi, possono essere effettuati anche con strumenti differenti dal bonifico bancario o postale, fermo restando l'obbligo di documentazione della spesa.



Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, il bonifico bancario o postale deve riportare per ciascuna transazione eseguita il codice unico di progetto (CUP) relativo all'investimento pubblico sottostante.



I soggetti economici (appaltatori, subappaltatori, subcontraenti, concessionari di finanziamenti pubblici) provvedono a comunicare alla stazione appaltante sia gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati (entro 7 giorni dalla loro accensione), sia le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare sui citati conti.

### **Contratti**

Il comma 8 dell'art.3 prevede che, nei contratti sottoscritti dalla stazione appaltante con gli appaltatori sia presente, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale questi ultimi assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

Inoltre, il contratto deve contenere anche la clausola risolutiva espressa necessaria nei casi in cui le transazioni risultano eseguite senza avvalersi di banche o di Poste italiane; in tal caso, i soggetti economici possono procedere all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente la stazione appaltante e la prefettura-ufficio territoriale del Governo territorialmente competente.

La stazione appaltante provvede altresì a verificare che, nei contratti sottoscritti con gli appaltatori, sia presente la predetta clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

### **Sanzioni**

Particolarmente pesanti sono le sanzioni previste per l'inosservanza delle disposizioni contenute nel provvedimento. L'inadempimento degli obblighi previsti, infatti, comporta l'applicazione di una serie di sanzioni previste dall'art.6, tra cui si segnalano in particolare:

una sanzione amministrativa pecuniaria dal 5 al 20% del valore della transazione a carico del soggetto inadempiente, che non si sia avvalso di banche o di Poste italiane per effettuare le transazioni relative ai lavori, ai servizi e alle forniture in questione

una sanzione amministrativa pecuniaria dal 2 al 10% del valore della transazione, qualora non venga impiegato lo strumento del bonifico bancario o postale; utilizzato un conto corrente dedicato; indicato nel bonifico il CUP

## **L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER I CONTRATTI DI COMPRAVENDITA E DI LOCAZIONE DI IMMOBILI**

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n.192/05, il Legislatore ha introdotto, con decorrenze graduali, alcuni obblighi in materia di certificazione degli edifici, con l'intento di creare:

- ➔ uno strumento di controllo successivo del rispetto delle prescrizioni (attuate in fase di costruzione) volte a migliorare le prestazioni energetiche;
- ➔ uno strumento di informazione per l'acquirente (o per il conduttore, nel caso di locazione) dell'immobile, in relazione al suo trasferimento.

Successivamente, la Legge n.133/08 (di conversione del D.L. n.112/08) ha eliminato l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica agli atti di compravendita degli immobili e, in caso di locazione, di consegnare o mettere a disposizione del conduttore l'attestato. È invece rimasto l'obbligo di dotare gli immobili dell'attestato, in base alle seguenti scadenze:

**dal 1° luglio 2008**

nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile per gli edifici di superficie utile inferiore a 1.000 mq (con esclusione delle singole unità immobiliari);

**dal 1° luglio 2009**

nel caso di trasferimento a titolo oneroso di tutte le unità immobiliari.

Il 10 luglio 2009 è stato pubblicato in G.U. il D.M. 26 giugno 2009, contenente le Linee guida nazionali per la certificazione energetica che si applicano laddove le singole Regioni e Province autonome non abbiano ancora adottato propri strumenti legislativi. Con l'emanazione di tale decreto è terminato il periodo transitorio in base al quale veniva utilizzato l'attestato di qualificazione energetica (AQE), ora definitivamente dismesso in favore dell'attestato di certificazione energetica (ACE).

L'obbligo di allegare l'ACE ai contratti di compravendita e di consegnare l'attestato per le locazioni sussiste solamente nelle Regioni e Province autonome che lo hanno imposto con proprie leggi. Gli enti locali hanno potuto singolarmente regolamentare attraverso norme che modificano in maniera anche sostanziale quanto introdotto dalla normativa nazionale: alcune Regioni e Province autonome hanno provveduto a disciplinare la materia (Emilia Romagna, Liguria, Lombardia, Piemonte, Puglia, Toscana, Trento, a titolo esemplificativo). Altre Regioni rinviano alle linee guida nazionali, mentre altre ancora non hanno adottato alcun regolamento. Le regole da applicare sono, pertanto, variabili a seconda del luogo ove è situato l'immobile.

Si deve necessariamente consigliare i Clienti interessati a verificare l'obbligo di allegare l'attestato di certificazione energetica nei casi di acquisti o vendite di immobili ovvero di stipula o rinnovo di contratti di locazione riferiti a unità immobiliari, se nella Regione di competenza vigono regole particolari.

## LA GESTIONE CONTABILE DI ACCONTI E CAPARRE

Talvolta, al momento della stipula di un contratto di compravendita, il compratore versa al venditore una determinata somma di denaro. È importante stabilire la natura di tale versamento, in quanto ne determina il trattamento contabile. L'anticipo è una somma di denaro versata come acconto sul prezzo di acquisto. La caparra è una somma di denaro versata a titolo di garanzia per l'eventuale inadempimento del contratto.

### Acconti

L'acconto consiste nel pagamento parziale del corrispettivo dovuto (in base ad un contratto) effettuato anticipatamente rispetto all'esecuzione del contratto stesso. In questi casi, l'operazione si considera effettuata alla data del pagamento nei limiti dell'importo pagato. Trattasi, generalmente, di anticipi erogati a fronte di:

- ➔ forniture di beni non ancora effettuate;
- ➔ prestazioni di servizi non ancora effettuate;
- ➔ cessione di beni strumentali non ancora perfezionate;
- ➔ stati di avanzamento lavori a fronte di lavorazioni pluriennali.

La loro permanenza in bilancio quali acconti dipende dal momento in cui il ricavo si considera conseguito, sia per quanto riguarda la contabilità dell'acquirente sia per quella del venditore. Dal punto di vista operativo, la vendita del bene o la prestazione di servizi si considerano effettuate al verificarsi delle seguenti situazioni:

- ➔ per i beni mobili alla data di consegna o spedizione dei beni;
- ➔ per i beni immobili alla data di stipulazione dell'atto (fatto salvo che l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà si verifichi in un momento successivo);
- ➔ per le prestazioni di servizi alla data in cui le prestazioni sono ultimate.

Al momento del ricevimento della somma a titolo di acconto, il fornitore deve procedere all'emissione della fattura per l'anticipo incassato, applicando l'aliquota Iva relativa alla operazione di vendita sottostante. Analizziamo gli aspetti contabili sia dalla parte del venditore che da quella dell'acquirente.

**Esempio**

La società Beta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Alfa Srl, esercente attività di vendita di autocarri, la somma di €3.600 a titolo di acconto sull'acquisto di un furgone, da utilizzare quale bene strumentale alla propria attività, accordato per il prezzo di € 10.000+Iva. L'autocarro viene consegnato il 12 ottobre 2010 ed il 3 novembre 2010 viene corrisposto il saldo del debito da parte dell'acquirente.

**Contabilità di Beta Srl****30/09/2010: pagamento dell'anticipo**

Debito vs Alfa Srl (SP)	3.600	a	Banca c/c (SP)	3.600
-------------------------	-------	---	----------------	-------

**30/09/2010: ricevimento della fattura di acconto**

Anticipi a fornitori (SP)	3.000	a	Debito vs Alfa Srl (SP)	3.600
Iva a credito (SP)	600			

**12/10/2010: ricevimento della fattura di acquisto dell'autocarro, decurtata della fattura di acconto, per l'importo di € 7.000+Iva al 20%**

Automezzi (SP)	10.000	a	Anticipi a fornitori (SP)	3.000
Iva a credito (SP)	1.400		Debito vs Alfa Srl (SP)	8.400

**03/11/2010: pagamento della fattura di acquisto**

Debito vs Alfa Srl (SP)	8.400	a	Banca c/c (SP)	8.400
-------------------------	-------	---	----------------	-------

**Contabilità di Alfa Srl****30/09/2010: incasso dell'anticipo**

Banca c/c (SP)	3.600	a	Credito vs Beta Srl (SP)	3.600
----------------	-------	---	--------------------------	-------

**30/09/2010: emissione della fattura di acconto**

Credito vs Beta Srl (SP)	3.600	a	Anticipi da clienti (SP)	3.000
			Iva a debito (SP)	600

**12/10/2010: emissione della fattura di vendita dell'autocarro, decurtata della fattura di acconto, per l'importo di € 7.000 + Iva al 20%**

Anticipi da clienti (SP)	3.000	a	Automezzi c/vendite (CE)	10.000
Credito vs Beta Srl (SP)	8.400		Iva a debito (SP)	1.400

**03/11/2010: incasso della fattura di vendita**

Banca c/c (SP)	8.400	a	Credito vs Beta Srl (SP)	8.400
----------------	-------	---	--------------------------	-------

**Caparre**

La caparra è una modalità di garanzia che viene utilizzata frequentemente, soprattutto nel settore immobiliare, dove sovente si stipula un preliminare con un versamento di denaro in calce al contratto stesso.

Il fine della caparra è quello di incentivare le parti interessate alla sottoscrizione del contratto definitivo. La normativa civilistica prevede due forme di caparra.

#### ⇒ Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria trova la sua definizione giuridica quale somma di denaro avente natura risarcitoria del danno in caso di inadempienza da parte di una delle due parti coinvolte nell'operazione. Successivamente al versamento della caparra da parte dell'acquirente possono verificarsi varie casistiche:

adempimento del contratto	⇒	la caparra deve essere restituita o, alternativamente, può essere scomputata dal debito complessivo;
inadempimento del contratto a causa del compratore	⇒	il venditore può recedere dal contratto e ha il diritto di trattenere la somma incassata a titolo di caparra;
inadempimento del contratto a causa del venditore	⇒	il compratore può recedere dal contratto e ha il diritto di vedersi restituire un importo doppio della caparra pagata al venditore.

Naturalmente è data facoltà alla parte non inadempiente di chiedere l'esecuzione del contratto o la risoluzione con determinazione di maggiori danni.

#### ⇒ Caparra penitenziale

La caparra penitenziale rappresenta la quantificazione del diritto di recesso dal contratto concesso a ciascuna delle due parti. Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra penitenziale ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella ricevuta.

La caparra non costituisce, quindi, un parziale pagamento del prezzo e non va assoggettata ad imposta sul valore aggiunto, purché la natura di caparra sia inserita nel contesto del contratto. Se la somma versata ha qualifica sia di caparra sia di acconto sul prezzo, va assoggettata ad Iva.

#### **Esempio**

La società Delta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Gamma Srl, esercente attività di compravendita immobiliare, la somma di € 30.000 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di una area edificabile, come dal contratto preliminare stipulato tra le parti. Il rogito di vendita viene stipulato il 12 febbraio 2011 per l'importo di € 150.000+Iva con contestuale pagamento del saldo del debito da parte dell'acquirente Delta Srl.

#### **Contabilità di Delta Srl**

##### **30/09/2010: pagamento della caparra confirmatoria**

Caparra Gamma Srl (SP)	a	Banca c/c (SP)	30.000
------------------------	---	----------------	--------

##### **12/02/2011: ricevimento della fattura di acquisto del terreno, dopo aver stipulato il rogito**

Terreni (SP)	150.000	a	Debito vs Gamma Srl (SP)	180.000
Iva a credito (SP)	30.000			

##### **12/02/2011: pagamento della fattura di acquisto, decurtato l'importo della caparra**

Debito vs Gamma Srl (SP)	180.000	a	Caparra Gamma Srl (SP)	30.000
			Banca c/c (SP)	150.000

### Contabilità di Gamma Srl

#### 30/09/2010: incasso della caparra confirmatoria

Banca c/c (SP)	a	Caparra Delta Srl (SP)	30.000
----------------	---	------------------------	--------

#### 12/02/2011: emissione della fattura di vendita del terreno, dopo aver stipulato il rogito

Credito vs Delta Srl (SP) 180.000	a	Ricavi (CE)	150.000
		Iva a debito (SP)	30.000

#### 12/02/2011: incasso della fattura di vendita, decurtato l'importo della caparra

Caparra Delta Srl (SP) 30.000	a	Credito vs Delta Srl (SP)	180.000
Banca c/c (SP) 150.000			

### Esempio

La società Delta Srl ha versato il 30 settembre 2010 alla società Gamma Srl, esercente attività di compravendita immobiliare, la somma di € 30.000 a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto di un fabbricato, come dal contratto preliminare stipulato tra le parti. In data 30 marzo 2011 emerge che il rogito di vendita non verrà mai stipulato a causa di un inadempimento derivante dal compratore Delta Srl. Gamma Srl recede dal contratto.

### Contabilità di Delta Srl

#### 30/09/2010: pagamento della caparra confirmatoria

Caparra Gamma Srl (SP)	a	Banca c/c (SP)	30.000
------------------------	---	----------------	--------

#### 30/03/2011: rilevata la perdita della caparra

Insussistenze (CE)	a	Caparra Gamma Srl (SP)	30.000
--------------------	---	------------------------	--------

### Contabilità di Gamma Srl

#### 30/09/2010: incasso della caparra confirmatoria

Banca c/c (SP)	a	Caparra Delta Srl (SP)	30.000
----------------	---	------------------------	--------

#### 30/03/2011: rilevata la sopravvenienza attiva

Caparra Delta Srl (SP)	a	Soppravvenienza attiva (CE)	30.000
------------------------	---	-----------------------------	--------