

Novità sul certificato di agibilità

Una delle novità che si appresta ad apportare il cosiddetto Decreto Competività è la sostituzione del **Certificato di agibilità** con la **Segnalazione certificata di agibilità**. Il cambiamento riguarderà l'intero iter procedurale per l'agibilità. In questo modo si valorizzerà il collaudo statico (che assorbirà il certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche, eliminando così la duplicazione di adempimenti), e il controllo ispettivo sull'opera realizzata. L'attestazione della sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli immobili e degli impianti sarà affidato al direttore dei lavori ovvero, se non nominato, ad un professionista abilitato. I controlli seguiranno alla presentazione della Scia attraverso verifiche ispettive sulle opere realizzate che andranno effettuate in base alle modalità stabilite da regioni e comuni. Il decreto prevede anche una maggiore trasparenza delle vendite immobiliari, con la pubblicazione a partire dal prossimo anno sul sito dell'agenzia delle Entrate dei dati dei rogiti notarili, fatta eccezione per i nomi delle parti.

Postergazione dei finanziamenti soci

L'art. 2467 del Codice civile, come novellato dalla riforma del diritto societario, prevede una disciplina speciale per i finanziamenti effettuati dai soci di società a responsabilità limitata a favore della società quando, "anche in considerazione del tipo di attività esercitata, risulta un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto" o "una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe stato ragionevole un conferimento. La disciplina dei finanziamenti dei soci di s.r.l., contenuta nell'art. 2467 c.c., mira a contrastare il fenomeno della "sottocapitalizzazione nominale delle società", molto diffuso fra le società medio-piccole e determinato dalla convenienza dei soci a ridurre la loro esposizione al rischio d'impresa. La postergazione dei "finanziamenti" effettuati dai soci è soggetta al verificarsi di due condizioni previste dal secondo comma dell'art. 2467 c.c., cioè:

- 1) in presenza di un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto;
- 2) al ricorrere di una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe stato ragionevole un conferimento.

