

CONSIGLIO NOTARILE DI FIRENZE

Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato

Newsletter informativa mesi di Novembre - Dicembre

MESE DI NOVEMBRE

PRASSI

- **Ministero dell'Economia e delle Finanze:** indicazione dell'indirizzo email (sito del Dipartimento del Tesoro) ove trovare i moduli per la richiesta di sospensione temporanea del pagamento del mutuo per acquisto della prima casa in attuazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze numero 132 del 21 giugno 2010 che contiene il relativo regolamento.

Le istanze per la sospensione possono essere presentate presso la Banca mutuante a partire dal 15 novembre (C.N.N. Notizie 2 novembre 2010 numero 206).

- **Determinazione 20 ottobre 2010 dell'Autorità per la Vigilanza** sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, contenente interpretazione della disciplina dell'articolo 34 del Decreto Legislativo 163/2006 (Codice dei Contratti Pubblici) sui soggetti ammessi alla aggiudicazione di contratti pubblici con la precisazione che la indicazione dei soggetti contenuta nell'articolo 34 di detto D.Lgs non è esaustiva ma è ammessa anche la partecipazione di ulteriore e diverse tipologie soggettive (C.N.N. Notizie del 3 novembre 2010 numero 207).

Nel Decreto 5 agosto 2010 del Ministero per le politiche europee vengono indicate le attività escluse dall'applicazione del predetto D.Lgs 163/2006 pubblicato in C.N.N. Notizie 19 novembre 2010 numero 219.

- **Risoluzione del Ministero dello Sviluppo Economico numero 135873**

del 6 ottobre 2010: applicazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anche all'attività di commercio all'ingrosso.

L'Articolo 49 comma 4 bis della Legge 122/2010, che ha sostituito l'articolo 19 della legge 241/1990, prevede che ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione, permesso o nulla osta comunque denominato comprese le domande per le iscrizioni in Albi o Ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipende esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla Legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi è sostituita da una segnalazione dell'interessato con la sola esclusione dei casi in cui sussistono vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dall'amministrazione preposte alla difesa nazionale.....

L'Attività di commercio all'ingrosso, definita dall'articolo 4 comma 1° lettera a) D.Lgs 31 marzo 1998 numero 14 come attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e li rivende altri commercianti, è subordinata solo al possesso dei requisiti di onorabilità e professionali se si tratta di prodotti alimentari, ma non è prevista ai fini dell'inizio dell'attività alcuna autorizzazione nè sussiste alcun margine di discrezionalità in capo all'autorità competente.

Pertanto l'inizio di detta attività può essere comunicato tramite la suddetta SCIA presentata presso il Registro delle Imprese che la trasmetterà per via telematica al SUAP (CNN Notizie 9 novembre 2010 numero 211).

Su detto argomento ed in particolare sulla applicazione della SCIA anche all'attività edilizia (interventi di manutenzione

straordinaria su parti strutturali, restauro e ristrutturazione edilizia) vedi anche Ministero per la Semplificazione Normativa

- Nota del 16 settembre 2010 in CNN Notizie 29 settembre 2010.

- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del

30 agosto 2010: disciplina la materia dei mutui contratti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private e di insediamenti produttivi e strategici di preminente interesse nazionale individuati dal Governo.

Il decreto contiene l'indicazione dei soggetti ammessi a concedere i finanziamenti, i tassi di interesse nonché la necessità del preventivo nulla osta del Ministro dell'Economia e delle Finanze sullo schema del contratto di mutuo e l'obbligo di successiva notifica, entro trenta giorni dalla stipula, del contratto stesso al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (CNN Notizie 19 novembre 2010 numero 219).

- Ristrutturazione Edilizia: guida aggiornata pubblicata

dall'Agenzia delle Entrate relativa alle detrazioni IRPEF per le spese di ristrutturazione, al regime dell'IVA sulle ristrutturazioni edilizie, alle detrazioni IRPEF per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati, nonché alla detrazione IRPEF del 19% degli interessi passivi dei mutui.

La guida contiene l'indicazione delle fattispecie ammesse, degli interventi consentiti e dei requisiti nonché l'elenco delle Leggi, regolamenti e circolari in materia. (CNN Notizie del 22 novembre 2010 numero 220).

- Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 22 ottobre 2010 numero

55/E: agevolazioni ai fini delle imposte di registro e ipotecaria per l'acquisto di fondi rustici da parte di cooperative e società

forestali.

L'Agenzia delle Entrate, recependo l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione con sue Sentenze numero 16832/2008 e 13656/2006, ritiene che condizione necessaria e sufficiente per ottenere le agevolazioni in materia di imposta di registro ed ipotecaria (tasse fisse) in caso di acquisto di fondi rustici è che i fondi acquistati siano idonei ad aumentare l'efficienza dell'azienda ed il relativo reddito.

E' sufficiente l'idoneità oggettiva del fondo ad aumentare l'efficienza aziendale indipendentemente dalla successiva realizzazione di interventi di forestazione, come invece in precedenza richiesto da alcuni uffici dell'Agenzia delle Entrate che pretendevano la esecuzione del piano di coltura di cui all'articolo 10 Legge 27 dicembre 1977 numero 984 entro tre anni dalla stipula del rogito notarile di acquisto.

Per l'Agenzia delle Entrate è invece ora sufficiente l'astratta idoneità del fondo esclusa solo in presenza di condizioni che impediscono la coltivazione in generale.

L'Agenzia delle Entrate ha invitato gli uffici locali ad attenersi all'interpretazione data della predetta normativa (CNN Notizie 23 novembre 2010 numero 221).

QUESITI

- numero 462 - 2010/c in CNN Notizie 16 novembre 2010 numero 216:

Effetti e pubblicità dell'ipoteca del bene presente nel contratto di permuta di bene presente o bene futuro.

Il caso prospettato è il seguente: Tizio Caio e Sempronio hanno ceduto a titolo di permuta alla Società ALFA S.p.a. un terreno edificabile contro il trasferimento in favore di ciascuno di essi della proprietà di una unità immobiliare, a rustico, da costruire

a cura e spese della società.

Il contratto è stato trascritto a favore della società ALFA S.p.a e contro Tizio, Caio e Sempronio, per la piena proprietà del terreno e a favore di Tizio, Caio e Sempronio e contro la società ALFA S.p.a. per la quota millesimale del terreno corrispondente alle singole unità immobiliari da realizzare e cedute in permuta. Successivamente la società ALFA S.p.a. stipula un mutuo con la Banca Beta garantito da ipoteca iscritta sulla intera area da edificare.

Si ritiene che l'ipoteca iscritta gravi, per il principio dell'accessione, sull'intero edificio realizzato sull'area ipotecata, comprese le unità immobiliari da costruire per i permutanti, nonostante l'iscrizione sia avvenuta dopo la trascrizione della permuta in applicazione dell'articolo 2811 del Codice Civile per il quale il vincolo concernente il suolo si estende automaticamente alle costruzioni su di esso costruite e prevale sull'atto trascritto anteriormente con il quale si acquistò la proprietà dell'edificio da costruirsi perchè, essendo tale bene dedotto in contratto come futuro, il trasferimento del diritto di proprietà si verifica soltanto nel momento in cui l'edificio viene ad esistenza.

La trascrizione del contratto di permuta non ha efficacia prenotativa e non produce l'effetto di retroagire il trasferimento di proprietà che si realizza solo al momento dell'ultimazione della costruzione e nella situazione giuridica a quel momento esistente. Nessuna efficacia prenotativa può essere collegata al contratto produttivo di effetti obbligatori e con effetti reali differiti al momento dell'avvenuta esistenza della cosa futura.

- numero 197/2010/i in CNN Notizie del 17 novembre 2010 numero 217:

Fallimento procedure competitive e intervento del Notaio.

Nell'ambito di un procedimento fallimentare il Curatore vorrebbe organizzare una gara fra offerenti per procedere alla vendita competitiva di immobili (articolo 107 Legge Fallimentare) richiedendo al Notaio di ricevere le buste contenenti le offerte e di redigere il Verbale di Gara.

Si chiede se tale Verbale sia ricevibile dal Notaio e se sia necessaria una autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria.

L'articolo 104 ter terzo comma Legge fallimentare prevede che il Curatore possa essere autorizzato dal Giudice delegato ad affidare ad altri professionisti alcune incombenze della procedura di liquidazione dell'attivo. Tra tali professionisti può essere sicuramente incluso il Notaio che gestisce la procedura di vendita competitiva e in tal caso è autorizzato con il predetto provvedimento del Giudice Delegato.

Se invece la procedura di liquidazione resta in capo al curatore come prevede l'articolo 107 L.F. il Notaio può comunque essere chiamato in qualità di professionista a redigere il Verbale di gara non quale delegato del Giudice ma quale Notaio di "parte" indicato dal Curatore e in tal caso, (a parere dello scrivente) non occorre alcuna autorizzazione o delega del Giudice Delegato ma solo il conferimento dell'incarico da parte del Curatore alla redazione dell'atto.

Non si tratta comunque di un "Verbale di Constatazione" caratterizzato dal fatto di documentare esclusivamente circostanze di fatto riscontrate direttamente dal Notaio, prive di significato sul piano della documentazione negoziale.

L'espletamento di una procedura competitiva di cui all'articolo 107 L.F. o di una fase di essa non può essere considerato come una attività priva di rilevanza negoziale perchè nel compimento della gara di aggiudicazione viene manifestata la volontà dei partecipanti di acquistare il bene alle condizioni fissate dal

Curatore in conformità del programma di liquidazione e si crea inoltre il vincolo giuridico che consente il successivo trasferimento del bene in esecuzione all'esito della gara.

In tale ipotesi e cioè nella fattispecie in cui il Curatore gestisce la procedura di liquidazione in attuazione del programma di cui all'articolo 107 L.F. non occorre (a parere dello scrivente) alcuna delega da parte competente giudice.

Sull'argomento si può anche consultare: le procedure competitive all'interno della riforma della liquidazione in Studi e Materiali anno 2008 pagine 1240 e seguenti.

- numero 135-2010/T in CNN Notizie del 18 novembre 2010 numero 218: Imposta di bollo applicabile a planimetria e certificati energetici allegati ad atti notarili.

Si chiede di conoscere se le planimetria catastali ed i certificati energetici allegati ad atti notarili e/o le copie conformi degli stessi sempre allegati agli atti notarili siano soggetti ad imposta di bollo autonoma rispetto agli atti ai quali sono allegati.

La risposta si basa sul Prontuario per l'applicazione dell'imposta di bollo dovuta per adempimenti mediante modello unico informatico (studio 153-2008/T in CNN notizie del 20 giugno 2008 e sulla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate numero 194/E del 16 maggio 2008).

Gli importi forfettari indicati all'articolo 1 comma 1 bis della Tariffa allegata al D.P.R. 642/72 (imposta di bollo) sono riferiti all'atto principale e a quelli dipendenti finalizzati al compimento dei necessari adempimenti (esempio: copia e nota di trascrizione) e comprendono anche gli allegati non soggetti a bollo fin dall'origine ovvero fino dal momento della loro formazione quali ad esempio fotografie, planimetrie rilasciate dal Catasto in copia non autentica ed i certificati energetici allegati

all'atto notarile in originale cartaceo.

Non sono compresi nel bollo forfettario gli allegati soggetti all'imposta di bollo fin dal momento della loro formazione, quali ad esempio procure autorizzazioni giudiziarie, certificati di destinazione urbanistica nonché le copie autentiche anche degli allegati non soggetti a bollo fin dall'origine perchè per le copie dichiarate conformi l'imposta è dovuta fin dall'origine indipendentemente dal trattamento stabilito per l'originale (articolo 1 nota 1 e articolo 4 della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 642/1972)

- numero 24-2010 in CNN Notizie del 23 novembre 2010 numero 221:

termine per la segnalazione delle operazioni sospette.

In ordine alla domanda se vi sia un termine entro il quale effettuare la segnalazione di operazione sospette di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo viene riportato il testo dell'articolo 41 comma 4° D.Lgs 231/2007 che dispone che le segnalazioni sono effettuate senza ritardo, ove possibile prima di eseguire l'operazione, appena il soggetto tenuto alla segnalazione viene a conoscenza di elementi di sospetto.

L'articolo 23 dispone inoltre che prima di effettuare la segnalazione dell'operazione sospetta, gli Enti e le persone soggetti al decreto si astengono dall'eseguire l'operazione per le quali vi sia sospetto di relazione con il riciclaggio o con il finanziamento del terrorismo.

In riferimento all'attività notarile l'articolo 23 terzo comma dispone anche che nei casi in cui l'astensione non sia possibile in quanto sussiste un obbligo giuridico di ricevere l'atto oppure l'esecuzione dell'operazione non possa essere per la sua natura rinviata permane l'obbligo di immediata segnalazione della operazione sospetta.

Si ricorda che la segnalazione è un atto distinto dalla Denuncia di fatti penalmente rilevanti e non costituisce violazione di obblighi di segretezza e del segreto professionale.

- numero 193-2010 in CNN Notizie del 24 novembre 2010 numero 222:

oggetto sociale di S.r.l. relativo ai servizi di mediazione e conciliazione.

Si chiede se sia ammissibile che una società che svolge attività di prestazione di servizi di varia natura alle aziende possa integrare l'oggetto sociale con il riferimento alle prestazioni di ogni servizio riguardante il ricorso alla mediazione, alla conciliazione, e a tutte le tecniche e procedure di risoluzione alternativa delle controversie.

La normativa che disciplina l'attività di mediazione e conciliazione (D.Lgs 4 marzo 2010 numero 28 e Decreti del Ministero della Giustizia 222 e 223 del 23 luglio 2004) non detta limitazione in ordine alla forma giuridica dell'Ente presso il quale può svolgersi il procedimento di mediazione.

L'articolo 16 del D.Lgs 28/2010 prevede che gli Enti pubblici o privati che diano garanzie di serietà ed efficienza sono abilitati a costituire organismi deputati su istanza della parte interessata, a gestire il procedimento di mediazione nelle materie di cui all'articolo 2 del presente decreto.

L'articolo 1 lettera d) D.Lgs 28/2010 definisce l'organismo come ente pubblico o privato presso il quale può svolgersi il procedimento di mediazione.

L'articolo 4 del D.M. 222/2004 prevede che gli organismi di conciliazione possano avere una duplice natura e dispone che sono iscritti nell'apposito registro gli organismi di conciliazione costituiti da enti pubblici o privati o che costituiscono autonomi soggetti di diritto pubblico o diritto privato.

Per il citato D.M. 222/2004 gli organismi di conciliazione possono essere emanazioni di enti già esistenti (pertanto privi di autonoma soggettività) oppure in alternativa possono essere costituiti autonomi soggetti di diritto.

Viene inoltre precisato che l'attività degli organismi di conciliazione, comunque costituiti, non può coincidere con la prestazione del conciliatore o mediatore che è una prestazione professionale personale anche se l'organo è collegiale; è l'erogazione del servizio di mediazione o di conciliazione che viene effettuata dall'organismo, costituito anche da una società.

L'articolo 1 lettera f) D.M. 222/2004 chiarisce che l'organismo di conciliazione è l'organizzazione di persone e mezzi che anche in via non esclusiva è stabilmente destinata all'erogazione del servizio di conciliazione.

La risposta al quesito conclude aggiungendo che detta attività di prestazione di servizi di conciliazione e mediazione, consentita anche nella forma di società (con la precisazione sopra fatta che la prestazione del conciliatore o mediatore è sempre personale) può coesistere anche con attività diverse e non trova ostacolo nel divieto di cui all'articolo 5 comma terzo legge 39/1989 con rinvio al quesito 119/208/i in (CNN Notizie del 10 settembre 2008).

- numero 146-2010/I e 132-2010/T in CNN Notizie del 25 novembre

2010 numero 223: trasformazione di comunione ereditaria in società, ammissibilità della cessione di alcuni immobili aziendali prima del decorso del termine di sessanta giorni dagli adempimenti pubblicitari e regime fiscale.

Caso: Tizio e Caio hanno ereditato dal padre una impresa individuale avente per oggetto la costruzione di immobili e nella quale sono ricompresi immobili i cui lavori sono terminati da meno di quattro anni, immobili in corso di costruzione, immobili

terminati da oltre quattro anni.

Tizio e Caio intendono trasformare l'attuale comunione ereditaria d'azienda in società a responsabilità limitata entro l'anno dall'apertura della successione, vendere alcuni immobili e pagare i debiti ereditari.

Considerato che la trasformazione (eterogenea) di cui sopra ricade nell'articolo 2500 octies Codice Civile e che pertanto ai sensi dell'articolo 2500 novies avrà effetto dopo sessanta giorni dagli adempimenti pubblicitari si chiede:

- se sia possibile procedere alla vendita dei beni immobili prima della scadenza del suddetto termine di sessanta giorni;
- quale regime fiscale sia applicabile alla vendita immobiliari.

In risposta si pone la seguente alternativa:

- o attendere l'efficacia della trasformazione e quindi il decorso dei sessanta giorni dagli adempimenti pubblicitari, per trasferire gli immobili. In tale caso cedente è la società e può porsi un dubbio sulla compatibilità dell'operazione con lo scopo lucrativo sociale dato che il ricavato dalle vendite verrebbe destinato ai soci per ripianare i debiti ereditari con possibile violazione dell'articolo 2634 Codice Civile;

- oppure, previa revoca del precedente atto di trasformazione, ancora non efficace, procedere alla vendita dei beni da parte dei coeredi con un nuovo e successivo atto di trasformazione con una nuova perizia di stima per il conferimento effettuato fondata sul valore dei beni rimasti.

Il quesito analizza anche il profilo fiscale:

- nella prima ipotesi ove è la società risultante dalla trasformazione ad effettuare le cessioni si tratterà di operazioni rientranti nel campo imponibile dell'IVA: esenti o imponibili ai sensi dell'articolo 10 numero 8/bis e 8/ter D.P.R. 633/72 con rinvio agli studi già effettuati (studi e materiali 2007 e Agenzia

delle Entrate con Circolare 12/E del 12 marzo 2007).

Il problema che si pone è se la qualifica di impresa costruttrice rivestita dal de cuius possa ritenersi trasferita in capo alla società risultante dalla trasformazione.

La risposta è affermativa basandosi su quanto già sostenuto dall'amministrazione finanziaria in caso di conferimento di azienda o altre trasformazioni sostanziali soggettive (quali fusioni, scissioni, cessioni o donazioni di azienda) dal momento che con quel conferimento d'azienda o con le altre trasformazioni sopra indicate sono trasferite alla società conferitaria tutti i rapporti giuridici attivi e passivi facenti capo alla società conferente realizzando una successione a titolo universale.

Viene pertanto trasmessa anche la qualifica di impresa costruttrice per effetto del conferimento, alla società conferitaria trattandosi di una qualifica non legata alla sopravvivenza del soggetto conferente che rileva con riferimento esclusivo all'immobile oggetto del conferimento.

Anche nell'ipotesi in oggetto pur non essendoci una continuità nel soggetto (comunione di azienda che non è soggetto di diritto e successiva società) vi è una continuità nella azienda intesa quale complesso di beni funzionalmente orientato allo svolgimento di una attività di impresa.

La qualifica fiscale di impresa costruttrice viene legata agli immobili aziendali oggetto prima della comunione ereditaria e poi della trasformazione in società a responsabilità limitata senza soluzione di continuità per i diritti e gli obblighi.

Nella seconda ipotesi ove gli eredi, previa revoca dell'atto di trasformazione ancora inefficace, decidono per pagare i debiti ereditari di vendere alcuni immobili occorre tenere presente quanto disposto dall'articolo 35 bis secondo comma del D.P.R. 633/72 che dispone che resta ferma la disciplina stabilita dal

presente decreto per le operazioni effettuate anche ai fini di liquidazione dell'azienda dagli eredi del'imprenditore.

La morte dell'imprenditore non comporta automaticamente la cessazione dell'impresa ai fini dell'IVA e lo Statuto fiscale dell'imprenditore (qualifica di impresa costruttrice) relativamente all'IVA si applica pertanto alle operazioni poste in essere dagli eredi.

Lo statuto fiscale dell'impresa si applicherà ai beni medesimi anche in tutti i passaggi successivi fino alla definitiva disgregazione dell'azienda e allo scioglimento del vincolo di destinazione: sono atti di impresa, da assoggettare ad IVA secondo lo status dell'imprenditore deceduto, gli atti posti in essere dagli eredi di conservazione e di disgregazione della organizzazione produttiva.

Detti atti rientreranno nel campo di applicazione dell'IVA ai sensi del citato articolo 35 bis secondo il regime proprio dell'imprenditore ceduto.

Diversamente le cessioni dovrebbero restare fuori dal campo applicativo dell'IVA e quindi essere assoggettati all'imposta di registro qualora le cessioni vengono poste in essere dagli eredi che gestiscono la comunione di azienda in attesa di prendere dei provvedimenti in ordine alla stessa, non diventando imprenditori e pertanto quali privati.

GIURISPRUDENZA

CASSAZIONE Sentenza 30 giugno 2010 numero 15583: deve essere assoggettato ad imposta di registro il finanziamento soci, menzionato in un Verbale di ripianamento perdite, attraverso la rinuncia dei soci a conseguire la restituzione della somma erogata, a prescindere dall'effettivo uso del finanziamento.

Detta Sentenza è commentata dal Notaio Angelo Busani in Rivista

"Le Società" numero 11/2010 con riferimento alla disciplina di cui all'articolo 22 D.P.R. 131/1986 (enunciazione di atti diversi da quelli presentati alla registrazione).

Secondo la citata sentenza della Cassazione la liberazione della sottoscrizione dell'aumento di capitale o della sua ricostituzione, conseguente al preventivo ripianamento delle perdite, che avvenga mediante rinuncia al credito derivante da un precedente finanziamento soci è assoggettata all'imposta di registro con l'aliquota del 3% (tre per cento) e su una base imponibile rappresentata dall'importo a suo tempo finanziato.

Resta invece soggetto all'imposta di registro in misura fissa un aumento di capitale o una sua ricostituzione utilizzando precedenti versamenti in conto capitale o in conto futuro aumento capitale.

CASSAZIONE Ordinanza del 27 ottobre 2010 numero 22009: le agevolazioni prima casa per le abitazioni non di lusso devono essere concesse a prescindere dalla data di costruzione dell'immobile.

CASSAZIONE Sentenza del 4 agosto 2010 numero 18114: la partecipazione ad un atto di compravendita dell'altro coniuge non acquirente costituisce condizione necessaria ma non sufficiente per l'esclusione del bene dalla comunione legale occorrendo:

- il concorde riconoscimento da parte dei coniugi della natura personale del bene acquistato;
- l'effettiva sussistenza di una delle cause di esclusione dalla comunione legale indicate dall'articolo 179 primo comma lettere c) d) ed f) del Codice Civile.

L'eventuale inesistenza di tali presupposti può essere fatta valere in una successiva azione di accertamento negativo.

CASSAZIONE Sentenza del 14 giugno 2010 numero 14226: la dichiarazione resa nell'atto di compravendita dall'altro coniuge non acquirente, ai sensi dell'articolo 179 secondo comma Codice Civile, in ordine alla natura personale del bene acquistato si atteggia diversamente a seconda che tale natura di bene personale dipenda:

- 1) dall'acquisto del bene con il ricavato di trasferimento di bene personale: in tal caso la dichiarazione ha natura ricognitiva e confessoria di presupposti di fatto già esistenti, impugnabile in una successiva azione di accertamento negativo della natura personale mediante revoca della confessione stragiudiziale nei limiti in cui è ammessa dall'articolo 2732 del Codice Civile;
- 2) dalla destinazione del bene all'uso personale o all'esercizio della professione: in tal caso la dichiarazione costituisce una mera condivisione di intenti con successiva possibile verifica dell'effettiva destinazione del bene, nel successivo giudizio, indipendentemente da ogni indagine sulla sincerità dell'intento manifestato.

SETTORE INTERNAZIONALE

Ambasciata della Repubblica delle Filippine, per il tramite del Ministero degli Affari Esteri ha fornito alcune indicazioni sul nome dei propri cittadini costituito da un nome proprio, un cognome e un nome di mezzo, quest'ultimo rappresentato dal cognome della madre indicato dopo il nome proprio.

Al fine di evitare che il nome di mezzo venga confuso con un secondo nome proprio l'Ambasciata della Repubblica delle Filippine ha chiesto alle autorità Italiane di ometterne l'indicazione.

LEGISLAZIONE

Decreto Legge 12 novembre 2010 numero 187 (pubblicato in CNN Notizie 15 novembre 2010 numero 215) misure urgenti in materia di sicurezza contiene norme che disciplinano la tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti di appalti pubblici.

STUDI TRIBUTARI

Studio numero 184/2009 in CNN Notizie 29 novembre 2010 numero 225:

La base imponibile IVA per gli atti di assegnazione di immobili da parte di cooperative edilizie e loro consorzi.

Lo studio affronta il tema della base imponibile IVA per gli atti di assegnazione di immobili non di lusso aventi ad oggetto l'abitazione personale dei soci da parte di cooperative edilizie e loro consorzi.

L'articolo 13 D.P.R. 633/1972 prevede che la base imponibile della cessione di beni e della prestazione di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente od al prestatore del servizio secondo le condizioni contrattuali, compresi gli oneri e le spese inerenti all'esecuzione e i debiti o altri oneri verso terzi, accollati al cessionario o al committente.

Dalla lettura dell'articolo 13 emerge che nella maggior parte delle operazioni rileva solo l'ammontare dei corrispettivi, mentre è del tutto insignificante il valore dei beni e servizi con una specifica eccezione in precedenza prevista per le cooperative edilizie.

Prima dell'articolo 4 ter D.L. 1° luglio 2009 numero 78 convertito nella legge 3 agosto 2009 numero 112, la base imponibile per le assegnazioni degli alloggi non di lusso aventi ad oggetto l'abitazione principale dei soci era costituita, per le cooperative a proprietà divisa (alloggi assegnati in proprietà ai soci), dal costo di costruzione e per le cooperative a proprietà

indivisa (alloggi assegnati in godimento ai soci) dai corrispettivi di godimento con l'applicazione in entrambe le ipotesi delle riduzioni di cui all'articolo 3 comma II D.L. 90/1990 convertito nella Legge 165/90 e le operazioni per le cooperative edilizie a proprietà indivisa si consideravano effettuate alla data del rogito notarile mentre tutti gli acconti versati in precedenza durante la costruzione erano irrilevanti ai fini IVA. L'articolo 4 ter, commi IV e V, citato D.L. 78/2009 convertito nella legge 112/2009 ha abrogato tale specifico criterio di determinazione della base imponibile e con decorrenza dal 5 agosto 2009 la base imponibile anche per le cooperative edilizie è costituita dal corrispettivo versato, senza alcuna riduzione, ed è completamente scollegata dal costo di costruzione.

E' stata abrogata anche la deroga relativa al momento di esigibilità dell'IVA: non più solo al rogito notarile ma anche prima con riferimento agli acconti versati dai soci durante la fase di costruzione dell'immobile.

Con decorrenza dal 5 agosto 2009 (data di entrata in vigore della legge di conversione, trattandosi di norma introdotta in sede di conversione), potranno coesistere le precedenti regole e quelle attualmente in vigore relativamente alla disciplina del momento dell'effettuazione della prestazione (per gli acconti versati prima del 5 agosto 2009 con il differimento delle debito IVA al contratto di assegnazione) ma non per la base imponibile che dovrà essere determinata sulla base del corrispettivo e non più del costo di costruzione.

Potranno inoltre coesistere anche l'imposta IVA (acconti fatturati prima del 5 agosto 2009 e anche successivamente) con l'imposta di registro dovuta per l'assegnazione di immobili ad uso abitativo effettuate dopo il decorso di quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori (articolo 10 comma 8 bis D.P.R. 633/1972

come modificato dalla cosiddetta Legge Bersani).

La soluzione è fornita dall'Agenzia delle Entrate con la sua circolare numero 12/E del 12 marzo 2007 che al fine di evitare duplicazione di imposta ritiene che l'imposta proporzionale di registro si applichi sulla base imponibile al netto dell'acconto già assoggettato ad IVA, anche laddove per l'applicazione del meccanismo del prezzo valore la base imponibile così determinata sia inferiore rispetto agli acconti fatturati con possibilità che non sia dovuta alcuna imposta di registro.

MESE DI DICEMBRE

NOVITA' NORMATIVE

Decreto Legislativo 13 agosto 2010 n. 141 (G.U. n. 207 del 4 settembre 2010 Suppl. Ordinario n. 212), come modificato dal DECRETO LEGISLATIVO 14 dicembre 2010, n. 218 (G.U. n. 295 del 18 dicembre 2010).

Le disposizioni di maggiore rilievo riguardano la modifica unilaterale delle condizioni contrattuali (nuovo art. 118 del Testo Unico Bancario), l'introduzione dell'art. 120 - quater al T.U.B. in tema di portabilità e imprese, l'introduzione dell'art. 40-bis al T.U.B., in materia di cancellazione (cd. semplificata) delle ipoteche.

"Ius Variandi" Il primo comma dell'art. 118 T.U.B. è stato modificato come segue: "Nei contratti a tempo indeterminato può essere convenuta, con clausola approvata specificamente dal cliente, la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni previste dal contratto qualora sussista un giustificato motivo. Negli altri contratti di durata la facoltà di modifica unilaterale può essere convenuta esclusivamente per le clausole non aventi ad oggetto i tassi di interesse, sempre che sussista un giustificato motivo."

Portabilità e Imprese L'inserimento della disciplina della portabilità, con un nuovo art. 120-quater, nel Titolo VI del T.U.B. (Trasparenza delle condizioni contrattuali e correttezza dei rapporti con i clienti), comporta l'abbandono dell'impostazione originaria che vedeva la norma sulla surrogazione inserita in un capo intitolato "misure urgenti per la tutela dei consumatori". Per effetto della nuova sistemática, perciò, non sembra esservi più alcun dubbio che la surrogazione potrà essere utilizzata da chiunque e anche da imprenditori.

Cancellazione "automatica" delle ipoteche in vigore dal 2 gennaio 2011.

La norma sulla cancellazione c.d. automatica delle ipoteche è stata inserita nella prima Sezione (del Capo VI del Titolo II) dedicata al Credito Fondiario (con un nuovo art. 40-bis del TUB), con espressa abrogazione della precedente disciplina contenuta nell'art. 13, commi 8-sexies, 8-septies, 8-octies, 8-novies, 8-decies, 8-undecies, 8-quaterdecies del d.l. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla l. 2 aprile 2007, n. 40 (nuovo articolo 6 del dgvo 141/2010 come modificato dal dgvo 218/2010).

"Cancellazione delle ipoteche

1) Ai fini di cui all'articolo 2878 del codice civile e in deroga all'articolo 2847 del codice civile, l'ipoteca iscritta a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, ancorché annotata su titoli cambiari, si estingue automaticamente alla data di estinzione dell'obbligazione garantita.

2) Il creditore rilascia al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione e trasmette al conservatore la relativa comunicazione entro trenta giorni dalla stessa data,

senza alcun onere per il debitore e secondo le modalità determinate dall'Agenzia del territorio.

3) L'estinzione non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio e al debitore, entro il termine di cui al comma 2 e con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca, che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma.

4) Decorso il termine di cui al comma 2 il conservatore, accertata la presenza della comunicazione di cui al medesimo comma e in mancanza della comunicazione di cui al comma 3, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 2.

5) Per gli atti previsti dal presente articolo non è necessaria l'autentica notarile.

6) Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche ai finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti.».

Conseguenza di questa scelta di collocazione sistematica è la limitazione della recente procedura di estinzione alle sole ipoteche fondiari, con l'eccezione contenuta nel comma 6 del medesimo art. 40-bis (e ripetuta nell'art. 120-ter T.U.B.) che espressamente estende la indicata procedura "nei casi e alle condizioni ivi previsti, anche ai finanziamenti concessi da enti di previdenza obbligatoria ai loro iscritti."

E altresì espressamente previsto che la relativa procedura si applica anche alle ipoteche "ancorché annotate su titoli

cambiari". La nuova disposizione innova, pertanto, in modo significativo l'art. 2887 cod. civ.

Con l'espresso richiamo al d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 si è chiarito che la nuova procedura di cancellazione (rectius: estinzione dell'ipoteca) è legittima anche ai fini delle disposizioni contenute nel d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire).

Disposizione transitoria: Articolo 6 del d.lgs. 141/2010 (come modificato dal d.lgs. 218/2010)

Per le ipoteche iscritte a garanzia di mutui immobiliari estinti anteriormente al 3 aprile 2007 (data di entrata in vigore della Legge 40/2007), la cui ipoteca non sia stata cancellata alla medesima data, il termine di cui al comma 2 dell'articolo 40-bis decorre dalla data della richiesta della quietanza da parte del debitore, da effettuarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Per gli altri mutui immobiliari la Banca deve, invece, attivarsi autonomamente.

Nel medesimo art. 6 è ribadita la nullità delle clausole in contrasto con la disciplina contenuta nell'art. 40-bis TUB.

Legge 13 dicembre 2010 n. 220 (G.U. n. 297 del 21 dicembre 2010 suppl. ordinario n. 281) Legge di Stabilità 2011 in vigore dal 1 gennaio 2011

In particolare si segnalano:

- AGEVOLAZIONI PER L'AGRICOLTURA

art. 1 comma 41 "Al comma 4bis, primo periodo, dell'articolo 2 del decreto legge 30 dicembre 2009 n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010 n. 25, concernente le agevolazioni fiscali per la piccola proprietà contadina, le parole " e fino al 31 dicembre 2010 " sono soppresse".

La Norma richiamata ovvero l'art. 2 comma 4bis decreto legge 30

dicembre 2009 n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge
26 febbraio 2010 n. 25.

«Al fine di assicurare le agevolazioni per la piccola proprietà
contadina, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge
di conversione del presente decreto (e fino al 31 dicembre 2010),
gli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative
pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici
vigenti, posti in essere a favore di coltivatori diretti ed
imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa
gestione previdenziale ed assistenziale, nonché le operazioni
fondiarie operate attraverso l'Istituto di servizi per il mercato
agricolo alimentare (ISMEA), sono soggetti alle imposte di
registro ed ipotecaria nella misura fissa ed all'imposta catastale
nella misura dell'1 per cento. Gli onorari dei notai per gli atti
suindicati sono ridotti alla metà. I predetti soggetti decadono
dalle agevolazioni se, prima che siano trascorsi cinque anni dalla
stipula degli atti, alienano volontariamente i terreni ovvero
cessano di coltivarli o di condurli direttamente. Sono fatte salve
le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e 3, del decreto
legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nonché all'articolo 2 del
decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive
modificazioni.»

Con la legge 13 dicembre 2010 n. 220 la disciplina delle
agevolazioni per i trasferimenti di terreni agricoli è divenuta
una disciplina "a regime".

Nulla ha detto la legge 25/2010 circa i suoi rapporti con la legge
6 agosto 1954, n. 604 che, sino a tutto il 31 dicembre 2009, per
effetto di successive reiterate proroghe, aveva disciplinato le
condizioni e le modalità per fruire delle cd. "agevolazioni fiscali
per la formazione e l'arrotondamento della piccola proprietà

contadina"; di tale legge, infatti, non ne vengono richiamate le disposizioni ma non ne viene neppure sancita l'espressa abrogazione. All'indomani dell'entrata in vigore della legge 25/2010 era sorto, pertanto, il dubbio se dovevano ancora trovare applicazione le disposizioni della suddetta legge 604/1954 che non fossero in aperto contrasto con quanto disposto dalla legge 25/2010 e che riguardassero aspetti non disciplinati dalla nuova normativa (ad esempio le disposizioni relative alle condizioni per accedere alle agevolazioni ed alla procedura per la verifica di dette condizioni).

La Commissione Studi tributari del Consiglio Nazionale del Notariato (studio 49-2010T del 26 marzo 2010) si è pronunciata nel senso di un'autonomia disciplinare della legge 25/2010 con conseguente cessata applicabilità della disciplina della legge 604/1954 .

Così si è espressa anche l'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 36/E del 17 maggio 2010: per l'Agenzia delle Entrate la legge 25/2010 non costituisce una proroga del regime previsto dalla legge n. 604 del 1954, ma una autonoma disciplina che ... trova applicazione solo per gli atti stipulati ... a decorrere dal 28 febbraio 2010.

E' pertanto necessaria (e sufficiente) l'iscrizione alla relativa gestione previdenziale ed assistenziale e non è più richiesta, l'esibizione all'Ufficio di alcuna certificazione, neppure provvisoria, attestante la sussistenza dei requisiti di legge per fruire delle agevolazioni.

I.V.A. Modifiche al regime di esenzione nei trasferimenti immobiliari.

- Articolo 1 comma 86. "All'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre

1972, n. 633, e successive modificazioni, le parole: «entro quattro anni» sono sostituite dalle seguenti: «entro cinque anni».

Testo in vigore dal 1 gennaio 2011 "Sono esenti dall'imposta: 8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate, entro cinque anni dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata".

A seguito dell'intervento normativo sull'articolo 10, primo comma, numero 8-bis, del d.p.r. n. 633/1972, le cessioni di fabbricati, diversi da quelli strumentali per natura, effettuate dalle imprese costruttrici o da quelle che vi hanno eseguito interventi di ristrutturazione edilizia, non sono esenti dall'imposta sul valore aggiunto se portate a termine entro cinque anni (non più quattro) dal termine della costruzione o della ultimazione dei lavori.

- MODIFICHE PER LE OPERAZIONI DI LEASING

Art. 1 COMMA 15. "Al fine di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria (leasing) applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso, sono disposte le seguenti modificazioni:

a) al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di

registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131:

1) all'articolo 57, dopo il comma 1-bis è inserito il seguente:

«1-ter. L'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria è solidalmente obbligato al pagamento del tributo per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquisito dal locatore per la conclusione del contratto»;

2) nella nota all'articolo 1 della tariffa, parte II, dopo le parole: «credito al consumo,» sono inserite le seguenti: «ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare,»;

b) all'articolo 11, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «, nonché l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria»;

c) all'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248:

1) il comma 10-ter è sostituito dal seguente:

10-ter. Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà

2) dopo il comma 10-ter è inserito il seguente:

«10-ter.1. Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa»;

3) il comma 10-sexies è abrogato.

16. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 3 della legge 27 luglio 2000, n. 212, per tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere in unica soluzione entro il 31 marzo 2011, le cui modalità di versamento sono determinate con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15 gennaio 2011. La misura del tributo è definita applicando all'importo, determinato secondo le modalità previste dal comma 10-sexies dell'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione di una percentuale pari al 4 per cento moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto".

Le novità:

1) Le imposte proporzionali ipotecaria e catastale.

Nell'ambito delle operazioni di locazione finanziaria, prima dell'entrata in vigore della legge n. 220/2010 (e quindi fino al 31 dicembre 2010), il pagamento delle imposte proporzionali

ipotecaria e catastale relativamente agli atti aventi ad oggetto
a beni immobili strumentali, anche se assoggettati ad IVA, era così
sinteticamente disciplinato:

- all'atto dell'acquisto da impresa sono dovute le imposte
ipotecaria 1,5% e catastale 0,5%;
- all'atto del riscatto sono dovute le imposte ipotecaria 1,5% e
catastale 0,5%, scomputando però quanto pagato annualmente a
titolo di imposta di registro sul contratto di locazione
finanziaria.

La disciplina è ora radicalmente mutata. Si è, infatti, stabilito:

- a) la riduzione a metà delle imposte suddette sia limitata ai soli
acquisti di immobili strumentali da parte di fondi immobiliari
chiusi;

- b) per le operazioni di leasing, invece, le imposte debbano essere
pagate per l'intero da subito, con la conseguenza che:

- in occasione dell'atto di acquisto dell'immobile strumentale da
parte della società di leasing dovranno essere corrisposte
l'imposta di trascrizione nella misura del 3% e l'imposta catastale
nella misura dell'1%;

- in occasione dell'atto di riscatto da parte dell'utilizzatore
o di cessione di immobile strumentale riveniente da contratto di
leasing risolto per inadempimento dell'utilizzatore, dovranno
essere corrisposte l'imposta di trascrizione e l'imposta catastale
in misura fissa.

DISCIPLINA TRANSITORIA: Per tutti i contratti di locazione
finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1°
gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta
sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere
in unica soluzione entro il 31 marzo 2011, le cui modalità di
versamento saranno determinate con provvedimento del Direttore
dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 15 gennaio 2011.

L'imposta va determinata come se alla data del 1 gennaio 2011 venisse praticato il riscatto, applicando quindi l'aliquota complessiva del 2% (trascrizione 1,5% + catastale 0,5%) al valore venale dell'immobile strumentale (corrispondente, in base alla Circolare 12/E del 1 marzo 2007 dell'Agenzia delle Entrate, al "prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni depurati della componente finanziaria"). Dall'importo così ottenuto, inoltre:

- va scomputato tutto quanto pagato a titolo di imposta di registro sui canoni di locazione sino al 31 dicembre 2010;
- va applicata una riduzione di una percentuale pari al 4 per cento moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto.

2) La responsabilità solidale dell'utilizzatore: è ora prevista la responsabilità solidale dell'utilizzatore per il pagamento delle imposte di registro, di trascrizione e catastale dovute dal locatore per l'acquisto dell'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, concesso in locazione finanziaria.

3) La registrazione dei contratti di leasing immobiliare avviene solo in caso d'uso.

- DETRAZIONE 55% per interventi di RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.

Proroga dei termini.

Art. 1 COMMA 48. "Le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, si applicano, nella misura ivi prevista, anche alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2011. La detrazione spettante ai sensi del presente comma è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2. "

Lo "sconto" in dichiarazione per i lavori effettuati nel 2011 andrà ripartito non in cinque anni (come invece previsto per le opere effettuate nel 2009 e nel 2010), ma in dieci rate annuali di pari importo. Sono **agevolabili**, in particolare, le spese sostenute per:

- la riduzione del **fabbisogno energetico** per il riscaldamento dell'edificio (la detrazione massima prevista è di 100mila euro, pari al 55% di 181.818,18 euro);

- il miglioramento termico dell'edificio o delle singole unità immobiliari (pavimenti, pareti, finestre comprensive di infissi - detrazione massima: 60mila euro, il 55% di 109.090,90 euro);

- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi **domestici** o industriali e per la copertura del **fabbisogno** in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti **scolastici** e università (detrazione massima: 60mila euro);

- la sostituzione degli impianti di **climatizzazione invernale** con caldaie a **condensazione** o con pompe di calore ad alta efficienza ovvero con impianti **geotermici** a bassa **entalpia** (detrazione massima: 30mila euro, pari al 55% di 54.545,45).

L'art. 1 comma 348 della finanziaria 2007 (legge 296/2006) ha inoltre stabilito che la detrazione fiscale di cui ai commi 344, 345, 346 e 347 è concessa a condizione che:

- la rispondenza dell'intervento ai requisiti previsti dalla legge sia asseverata da un tecnico abilitato;

- il contribuente acquisisca la certificazione energetica dell'edificio, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

Con l'**art.** 1 comma 24 della legge 244/2007 (finanziaria 2008) , disposizione ora fatta salva e richiamata dalla disposizione in commento della legge 220/2010, si è, ulteriormente, precisato che per gli interventi di cui al comma 345 dell'art. 1 della finanziaria

2007, limitatamente alla sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, e al comma 346 del medesimo articolo 1 (installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda), non è richiesta la documentazione di cui all'articolo 1, comma 348, lettera b), della finanziaria 2007 (ossia la certificazione energetica).

DECRETO LEGISLATIVO 26 ottobre 2010, n. 204 Attuazione della direttiva 2008/51/CE, che modifica la direttiva 91/477/CEE relativa al controllo dell'acquisizione e della detenzione di armi. (GU n. 288 del 10-12-2010) in vigore dal 1° luglio 2011

DECRETO LEGISLATIVO 13 dicembre 2010, n. 213

Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 1° dicembre 2009, n. 179, recante disposizioni legislative statali anteriori al 1° gennaio 1970, di cui si ritiene indispensabile la permanenza in vigore. (GU n. 292 del 15-12-2010 - **Suppl.** Ordinario n.276)

DECRETO LEGISLATIVO 29 novembre 2010, n. 224

Disposizioni integrative e **correttive** del decreto legislativo 4 agosto 2008, n. 142, recante attuazione della direttiva 2006/68/CE che modifica la direttiva 77/91/CEE relativamente alla costituzione delle società per azioni, nonché alla salvaguardia e alle modificazioni del loro capitale sociale. (GU n. 300 del 24-12-2010) in vigore dall'8 gennaio 2010.

Vengono modificati gli articoli 2343 ter, 2343 **quater**, 2357 ter, 2359 bis, 2440, 2440 bis, 2441, 2443 del codice civile in tema di società per azioni e gli articoli 132 e 172 del **Dgvo** 58/1998.

PRASSI

Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 121/E del 29 novembre 2010
Obbligo per le stabili organizzazioni di comunicazione delle operazioni "**black list**".

La società passiva ai fini IVA, residente in Italia, è obbligata alla comunicazione telematica delle cessioni e prestazioni di

servizi effettuate o ricevute dalla sua stabile organizzazione, con sede in un Paese a **fiscalità privilegiata**, nei confronti o da parte di operatori economici ivi residenti.

Ministero dell'Economia e delle Finanze DECRETO 5 ottobre 2010, n. 197

Modifiche al regolamento attuativo dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento. (GU n. 277 del 26-11-2010, in vigore dall'11 dicembre 2010).

Errata **Corrige** relativo al sopra citato decreto 5 ottobre 2010, n. 197, (GU n. 280 del 30-11-2010).

Antiriciclaggio: le nuove modalità di segnalazione di operazione sospetta.

L'**Unità** di Informazione Finanziaria (UIF) ha recentemente disciplinato le nuove modalità di trasmissione delle **segnalazioni** di operazioni **sospette** che entreranno in vigore dal prossimo 11 maggio 2011.

Va evidenziato che la nuova modulistica, a differenza del passato, è unica per tutti i destinatari degli obblighi antiriciclaggio (soggetti di area finanziaria, professionisti, altri operatori).

In attesa di chiarimenti da parte della UIF va osservato che non sembra che la nuova modalità interessi le **segnalazioni** che saranno trasmesse per il tramite del Consiglio Nazionale del Notariato, in quanto queste ultime sono regolate dal protocollo **d'intesa** CNN-UIF sottoscritto in data 5 maggio 2009 (in attuazione del decreto del Ministro **dell'Economia** e delle Finanze, di concerto con il Ministro della Giustizia, del 27 febbraio 2009).

Commissione Nazionale per le Società e la Borsa

DELIBERAZIONE 3 dicembre 2010 Modifiche al regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, concernente la disciplina degli intermediari, adottato con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni. (Deliberazione n. 17581). (GU n. 290 del 13-12-2010).

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 7 dicembre 2010 (in GU n. 292 del 15-12-2010) Modifica del saggio di interesse legale all' 1,5% in vigore dal 1 gennaio 2011.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DECRETO 23 dicembre 2010 (G.U. n. 305 del 31 dicembre 2010) Adeguamento delle modalita' di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni.

Presidente della Repubblica DECRETO 20 ottobre 2010, n. 215 Regolamento di semplificazione del procedimento per il recupero dei diritti di segreteria non versati al registro delle imprese. (GU n. 293 del 16-12-2010) in vigore dal 31 dicembre 2010

Ministero dello Sviluppo Economico DECRETO 7 dicembre 2010 Approvazione dello schema di polizza fideiussoria per la richiesta di anticipazione della prima quota di agevolazioni per i Progetti di Innovazione Industriale relativi ai Bandi «Efficienza energetica», «**Mobilità Sostenibile**» e «Nuove tecnologie per il "Made in Italy"». (GU n. 294 del 17-12-2010)

Politiche comunitarie: una Guida ai **riconoscimenti** professionali Il riconoscimento delle **qualifiche** professionali è regolato dalla direttiva 2005/36/CE (recepita in Italia con il d.lgs. n.206/2007).

La Guida, realizzata **on line** dal Dipartimento per le politiche comunitarie , spiega in modo sintetico quali sono le procedure previste per i cittadini dell'UE che intendono ottenere il riconoscimento delle proprie **qualifiche** professionali in Italia e per i cittadini italiani interessati a spostarsi in uno dei Paesi membri, per stabilirsi o per esercitare in regime di libera prestazione. Per scaricare il testo della guida vd cnn del 24 dicembre 2010.

Ministero dell'Interno e Polizia di Stato: il passaporto ora si può chiederlo **on line**

“Agenda passaporto” è il nuovo servizio **on line** per la richiesta del passaporto, totalmente gratuito. Il cittadino con questo servizio può richiedere il passaporto compilando la domanda direttamente sul **web**, **registrandosi** sul sito <https://www.passaportonline.poliziadistato.it>: il sistema permette di scegliere il luogo (questura o **commissariato**), il giorno e l'ora per la consegna della documentazione e per la rilevazione delle impronte digitali necessarie per il rilascio del passaporto **biometrico** obbligatorio dal maggio scorso.

On line l'applicazione per **testare** la regolarità dei codici fiscali E' stata realizzata **un'applicazione web**, disponibile da oggi **nell'area "Servizi on line"** del sito **dell'Agenzia** delle Entrate, per verificare **l'esistenza** e la corrispondenza tra un codice fiscale e i dati anagrafici di un soggetto, **confrontando** le informazioni inserite con quelle registrate in Anagrafe tributaria (come previsto dall'art. 38, comma 6, D.L. 78/2010). Non è possibile controllare la validità di una partita Iva.

Presidente del Consiglio dei Ministri DECRETO 3 novembre 2010

Assicurazione obbligatoria per gli sportivi dilettanti. (GU n. 296 del 20-12-2010)

Agenzia del Demanio DECRETO 9 dicembre 2010

Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato. (GU n. 301 del 27-12-2010) , vista la nota **prot.** n. 12838/S.37.13.01-7.5 del 12 novembre 2010 con cui il Ministero per i beni e le attività culturali ha trasmesso l'elenco dei beni immobili strumentali di proprietà del **disciolto** Ente Teatrale italiano alla data di soppressione del medesimo, ove figurano il Teatro «La Pergola» di Firenze ed il «Teatro Valle» di Roma.

Agenzia del Territorio PROVVEDIMENTO 21 dicembre 2010 (GU n. 302 del 28 dicembre 2010) Attivazione, a titolo sperimentale, del regime **transitorio** di **facoltatività** della trasmissione, per via telematica, del titolo da presentare al conservatore dei registri immobiliari nell'ambito delle procedure telematiche di cui all'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463.

La trasmissione telematica riguarda la copia autenticata dell'atto notarile originale cartaceo predisposta per intero con strumenti informatici e con **l'uso** della firma digitale. Per ogni nota trasmessa, **l'Agenzia** del Territorio restituisce, sempre in via telematica, un certificato di eseguita formalità provvisto **anch'esso** di firma digitale.

A partire dal 29 dicembre 2010, i notai possono **facoltativamente** trasmettere per via telematica il titolo, limitatamente per ora, alle Conservatorie di Bologna, Firenze, **Lecce** e **Palermo**; pertanto solo gli atti riguardanti immobili ricompresi nel circondario di queste Conservatorie potranno essere trascritti , iscritti o annotati secondo la nuova procedura. Per gli aspetti operativi vd cnn del 31 dicembre 2010.

Agenzia delle Entrate CIRCOLARE 27 dicembre 2010, n. 61/E

Ulteriori chiarimenti in merito alla disciplina fiscale dei Trust
Il Regolamento della **Consob**: esercizio di alcuni diritti degli azionisti di società quotate (Direttiva 2007/36/CE).

La Consob il 28 dicembre ha reso disponibile sul proprio sito internet i documenti sulla "consultazione" per le modifiche del Regolamento Emittenti conseguenti all'entrata in vigore del decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 27 di "attuazione della direttiva 2007/36/CE (vedi in CNN Notizie dell'8 marzo 2010) relativa all'esercizio di alcuni diritti degli azionisti di società quotate. Tra i documenti pubblicati la versione finale delle norme regolamentari. Tra le principali novità:

- la partecipazione telematica all'assemblea e al voto;
- il nuovo sistema delle deleghe del voto.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 22 dicembre scorso (prot. n. 2010/184182), in attuazione dell'art. 21 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (c.d. manovra correttiva).

Entro il 31 ottobre 2011 i notai dovranno comunicare telematicamente all'Agenzia delle Entrate le prestazioni di servizi rese e ricevute nel periodo d'imposta 2010, soggette all'obbligo di fatturazione, se il corrispettivo (al netto dell'iva e con esclusione delle spese anticipate) è di importo pari o superiore a 25.000 euro, con riferimento alla singola operazione.

Pertanto, limitatamente al periodo d'imposta 2010, l'adempimento interesserà marginalmente gli esercenti la professione notarile.

A partire dal periodo d'imposta 2011 il Decreto ha ridotto la soglia che fa scattare l'adempimento a 3.000 euro. La scadenza prevista per la comunicazione è rappresentata dal 30 aprile 2012. La comunicazione dovrà essere effettuata solo via internet direttamente ovvero avvalendosi di un intermediario abilitato.

Ministero dell'Economia e delle Finanze DECRETO 23 dicembre 2010 Rilevazione dei tassi effettivi globali medi per il periodo: 1° luglio-30 settembre 2010. Applicazione dal 1° gennaio fino al 31

marzo 2011 (legge 7 marzo 1996, n. 108). (GU n. 304 del 30-12-2010

)
Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Normativa Nota prot. n. 184632/2010 del 30 dicembre 2010 OGGETTO: Acquisto di box pertinenziali Detrazione d'imposta del 36 per cento (ex art. 1 della Legge 449/1997) delle somme pagate mediante bonifico effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto. Come già affermato con la risoluzione n. 38/E del 2008 e con la circolare n. 55/E del 2002 nell'ipotesi, di pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile, ma in assenza di un preliminare d'acquisto registrato, i contribuenti non risultano proprietari o promissari acquirenti del box e pertanto non è applicabile l'agevolazione non essendo riscontrabile l'effettiva sussistenza, al momento del pagamento, del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

Fermo restando quanto precisato dalle richiamate circolari, in relazione alla peculiare ipotesi in cui il bonifico venga effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa, si deve ritenere applicabile la detrazione del 36 per cento, in presenza, naturalmente, di tutti gli altri requisiti prescritti dalla normativa di riferimento.

Anche se al momento del pagamento, infatti, il box per il quale si intende fruire della detrazione non è stato ancora destinato al servizio dell'abitazione, qualora tale destinazione pertinenziale sia attribuita nell'arco della medesima giornata, mediante la stipula del rogito, la condizione prevista dalla legge ai fini della fruizione del beneficio può considerarsi comunque realizzata.

RISPOSTE A QUESITI

Quesito n. 192-2010/I Trasformazione di consorzio con attività

esterna in s.r.l. consortile, maggioranza richiesta, voto per teste o per quote e assegnazione delle partecipazioni.

L'atto costitutivo prevede che le modificazioni del consorzio debbano essere deliberate con la maggioranza dei due terzi; l'art. 2500-*octies* c.c. (in tema di trasformazione eterogenea) prevede che sia sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei consorziati.

A) La maggioranza richiesta per la trasformazione dei consorzi.

L'*alternativa* è fra l'*applicazione* della regola sulla trasformazione da consorzio in società *capitalistica* prevista dall'articolo 2500 - *octies*, ritenuto da una parte della dottrina inderogabile, e la regola, dettata dall'*autonomia* privata, per la modifica del contratto di consorzio, laddove si ritenga che si *tratterebbe* di una trasformazione omogenea, in quanto si *resterebbe* nell'ambito della causa consortile, mentre ad essere modificata sarebbe solo la struttura organizzativa. *Accedendo* a tale ultima interpretazione, che in linea di principio appare preferibile sul piano *sistematico*, la previsione del contratto di consorzio che *impone* per le modifiche la maggioranza dei due terzi dei consorziati dovrebbe prevalere rispetto alla regola legale della maggioranza assoluta.

B) Voto per quote o per teste

Preliminarmente, va chiarito che, stante il tenore letterale degli articoli 2500-*octies* e 2607 che fanno riferimento ai "consorziati" e non ai partecipanti, il quorum deliberativo deve essere calcolato tenuto conto dei partecipanti al consorzio e non degli intervenuti in assemblea.

La questione della applicabilità del principio del voto per teste o del voto per quote, nel silenzio del contratto di consorzio (l'*autonomia* dei consorziati può liberamente stabilire l'*uno* o l'*altro* principio) è *dibattuta*, pur *prevalendo* la tesi favorevole

alla regola del voto **capitario** dandosi rilievo allo scopo sostanzialmente mutualistico del contratto in questione.

Non manca, tuttavia, chi ritiene che valga in via di principio la regola **capitalistica**, sulla premessa che le quote di partecipazione dei consorziati sono normalmente **proporzionate** alla dimensione ed alla capacità produttiva delle rispettive imprese in funzione dell'operazione consortile, mentre la regola del voto per teste **varrebbe** solo per i consorzi **caratterizzati** da un essenziale interesse **paritetico**, come ad es. quelli tra "piccole e medie imprese" (ex L. 21 maggio 1981, n. 240) per i quali, appunto, è stabilito un limite massimo della partecipazione.

Laddove pertanto all'interno del consorzio si ravvisi un interesse di natura economica **quantitativamente** diverso per i singoli consorziati, consacrato ufficialmente nell'atto costitutivo attraverso l'indicazione di partecipazioni **diseguali** tra loro, sarà opportuno calcolare la maggioranza assembleare "per quote" anziché "per teste".

C) La assegnazione delle quote del capitale sociale nella società consortile risultante dalla trasformazione

La migliore dottrina ritiene che **l'art. 2500-quater**, c.c., espressione del principio secondo il quale la trasformazione lascia immutata la partecipazione, si applichi anche **nell'ipotesi** al vaglio, con la conseguenza che le quote di partecipazione al capitale sociale a seguito della trasformazione **corrisponderanno** a quelle di partecipazione al fondo consortile.

Quesito n. 539-2010/C Donazione con riserva di usufrutto successivo da parte del nudo proprietario

Tizio è nudo proprietario di un immobile abitativo ricevuto per donazione dal padre, che se ne è riservato **l'usufrutto**, tuttora in essere. Tizio intende donare la nuda proprietà **dell'abitazione** al proprio figlio, riservando a suo favore **l'usufrutto** per il

momento in cui si **estinguera** quello del padre. Si chiede se tale atto sia ammissibile e, in caso affermativo, se Tizio possa ulteriormente riservare **l'usufrutto**, oltre che per sé, per **un'altra** persona dopo di sé come previsto **dall'art. 796 c.c.**

La fattispecie prospettata appare ammissibile in quanto il nudo proprietario compie un atto di disposizione di diritti di cui egli è legittimato a disporre: la nuda proprietà e **l'usufrutto** sottoposto al termine iniziale di estinzione di quello attuale, donando la prima ad un soggetto e riservando il secondo in proprio favore e, dopo di sé, in favore di un altro soggetto in base a quanto espressamente consente **l'art. 796 c.c.**

Potrebbe, peraltro, porsi la questione se, qualora il donante muoia prima che si costituisca **l'usufrutto** in suo favore, ossia quando è ancora in vita **l'attuale** usufruttuario, operi ugualmente la riserva successiva in favore del terzo beneficiario; appare, quindi opportuna **un'apposita regolamentazione** di tale **evenienza**.

Quesito n. 135-2010/I e 116-2010/T Utilizzazione di riserve da rivalutazione

Una società a responsabilità limitata, in stato di liquidazione, aveva proceduto alla rivalutazione degli immobili in base alla legge 72/1983, **iscrivendo** a patrimonio netto una riserva di rivalutazione in sospensione di imposta. Tale riserva, nel corso degli anni, è stata integralmente utilizzata a copertura delle perdite di esercizio. Attualmente la società presenta un bilancio in attivo. Si chiede se sia legittima la delibera **dell'assemblea** dei soci avente ad oggetto la riduzione della riserva di rivalutazione, in quanto totalmente utilizzata.

La fattispecie prospettata è ammissibile ai sensi dell'art. 6 della legge 19 marzo 1983, n. 72, secondo comma, applicabile anche in fase di liquidazione. Detto articolo dispone infatti che "In caso di utilizzazione della riserva di rivalutazione a copertura di

perdite non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è **reintegrata**, o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria senza l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del codice civile."

La deliberazione di riduzione, pur dovendo essere verbalizzata da notaio, ex art. 2375, secondo comma, **cod. civ.**, non è soggetta al controllo di **legalità** ex art. 2436 **cod. civ.**, non trattandosi di modificazione statutaria.

Stante tuttavia il disposto **dell'art. 2491**, comma secondo, **cod. civ.** (" I liquidatori non possono ripartire tra i soci acconti sul risultato della liquidazione, salvo che dai bilanci risulti che la ripartizione non incide sulla disponibilità di somme idonee alla integrale e tempestiva soddisfazione dei creditori sociali; i liquidatori possono **condizionare** la ripartizione alla prestazione da parte del socio di idonee garanzie ") è opportuno che risulti con chiarezza dal verbale di assemblea straordinaria che la riduzione non è finalizzata alla distribuzione di utili e che il riparto **dell'attivo** dei soci avverrà solo **all'esito** della liquidazione dei creditori - fatta salva la possibilità, per i liquidatori, di effettuare la ripartizione di acconti, ove siano **ravvisabili** le condizioni per poter legittimamente procedere.

Quesito n. 195-2010/I Divieto per i Comuni sotto i 30.000 abitanti di costituire o partecipare a società e farmacie comunali

Si chiede se, alla luce delle vigenti disposizioni di legge, un Comune con meno di 30.000 abitanti sia legittimato a costituire una società a responsabilità limitata, per la gestione di una farmacia comunale.

La questione va affrontata, alla luce **dell'entrata** in vigore del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, oggi convertito con legge 31 luglio 2010, n. 122, che, all'articolo 14 comma 32, vieta ai Comuni

con popolazione inferiore a 30.000 abitanti di costituire società, "fermo quanto previsto dall'art. 3, commi 27, 28 e 29, della legge 24 dicembre 2007, n. 244". Il comma 27 della legge 24 dicembre 2007, n. 244 dispone che al fine di tutelare la concorrenza e il mercato, le amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (e, quindi, anche i Comuni), "non possono costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, nè assumere o mantenere direttamente partecipazioni, anche di minoranza, in tali società".

Si potrebbe infatti ritenere assolutamente "speciale" la disciplina delle farmacie comunali, e ciò a prescindere dalla **riconcucibilità** o meno al servizio pubblico locale, e quindi considerare le farmacie comunali fuori **dell'ambito** di applicazione anche del d.l. 78/2010.

In questo senso, recentemente, si è sostanzialmente espressa la Corte Dei Conti Sezione Regionale di Controllo per la **Lombardia**, con la pronuncia 861/2010 del 15 settembre 2010, la quale, accogliendo **l'interpretazione** che rinvia nel comma 32 **dell'art.** 14 la finalità di limitare la partecipazione azionaria degli enti locali, ritiene che la norma in questione abbia carattere generale ed è diretta a disciplinare la partecipazione dei Comuni nelle società di capitali, che dovrà essere **orientata**, sul piano degli scopi, **dall'art.** 3, comma 27, della legge finanziaria per il 2008, e, sul piano **quantitativo**, dalla previsione del comma 32. Non **mancondosi**, tuttavia, di precisare come "in alcuni casi il legislatore ha previsto che alcune attività e funzioni dei Comuni debbano essere svolte per il tramite della costituzione di specifiche società di capitali ed è evidente che trattandosi di disposizioni normative di carattere speciale non risultano

abrogate dal combinato disposto degli art. 3, co. 27 della legge n. 244 del 2007 e 14, co. 32 del d.l. n. 78, **conv.** in l. n. 122 del 2010, ma continuano ad esplicitare i loro effetti" (conforme Corte dei conti, **sez.** regionale di controllo per la Regione **Puglia**, 22/7/2010 n. 76, secondo cui l'art. 14, c. 32 del d.l. n. 78 del 2010 fa **specificatamente** salvo l'art. 3, commi 27, 28 e 29 della l. n. 244 del 2007 (L.F. 2008) che, pertanto, rimane in vigore per espresso dettato normativo. Pertanto, l'art. 14, co. 32 **cit.** non osta alla costituzione di società che integrino i presupposti di cui all'art. 3, c. 27 e ss. della legge finanziaria del 2008, a patto che l'assunzione di nuove partecipazioni sia autorizzata con delibera motivata che accerti la sussistenza dei presupposti di cui al c. 27" dell'art. 3 della L.F. 2008.").

Si tratta, comunque, di una questione sulla quale il legislatore dovrebbe intervenire a breve con una norma **chiarificatrice**, stante anche il termine di 90 giorni per **l'emanazione** del relativo decreto come previsto dal comma 32.

Sul piano operativo, in ogni caso, la **ricevibilità dell'atto** costitutivo presenta, attualmente, un **altissimo** tasso di **opinabilità**. Sarebbe, pertanto consigliabile, attendere tale normativa, o quanto meno ulteriori conferme **dell'orientamento giurisprudenziale** da ultimo citato, onde acquisire ulteriori elementi che possano **corroborare** la soluzione affermativa.

Quesito n. 216-2010/T Imposte ipotecaria e catastale applicabili in caso di regolarizzazione di società di fatto con conferimento di azienda comprendente beni immobili

Si chiede di conoscere in quale misura siano applicabili le imposte ipotecaria e catastale **nell'ipotesi** di **regolarizzazione** in una s.n.c. di una società di fatto, costituita fra i beneficiari di una donazione di azienda comprendente beni immobili. In particolare, nel caso di specie (ove un imprenditore individuale

dona l'azienda, comprendente beni immobili, ai figli, i quali si impegnano a continuare per cinque anni l'esercizio dell'attività di impresa e contestualmente regolarizzano la società di fatto tra essi costituita) l'Agenzia delle entrate richiede per la regolarizzazione della società di fatto con il conferimento dell'azienda il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, sulla base di quanto sostenuto nella ris. n. 341/E del 23 novembre 2007.

Invero, l'art. 4 della tariffa, d.lgs. n. 347/1990., dispone che l'imposta ipotecaria è dovuta in misura fissa per le trascrizioni di «atti di regolarizzazione di società di fatto derivanti da comunione ereditaria di azienda registrati entro un anno dall'apertura della successione», ma la relativa nota aggiunge che «se gli atti di regolarizzazione di cui contro sono registrati dopo un anno dall'apertura della successione si applica l'imposta proporzionale indicata dall'articolo 1». Quanto all'imposta catastale, l'art. 10 comma 2 d.lgs. 347/1990 dispone che essa è dovuta in misura fissa per le volture «eseguite in dipendenza di atti di regolarizzazione di società di fatto, derivanti da comunione ereditaria di azienda registrati entro un anno dall'apertura della successione». Si potrebbe, pertanto, ritenere che il legislatore abbia inteso - con la previsione della più gravosa imposta proporzionale sanzionare una particolare fattispecie, che è quella della regolarizzazione dopo l'anno dall'apertura della successione. Per le altre ipotesi di regolarizzazione di società di fatto, ossia per quelle non derivanti da comunione ereditaria di azienda, per individuare il trattamento fiscale applicabile occorre considerare che il fondamento della tassazione è rappresentato dal conferimento. Ne deriva che, laddove oggetto del conferimento sia un'azienda

comprensiva di immobili, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa ai sensi dell'art. 4 della tariffa cit. e dell'art. 10 comma 2 d.lgs. n. 347/1990 cit., i quali prevedono testualmente la suddetta misura fissa, rispettivamente, per le trascrizioni e per le volture eseguite in dipendenza di "atti di conferimento di aziende o di complessi aziendali relativi a singoli rami dell'impresa"; pertanto, non è assolutamente condivisibile la precisazione contenuta nella ris. 341/E del 2007 cit. relativa all'applicabilità delle imposte in esame in misura proporzionale. Infine, è appena il caso di precisare che, per quanto riguarda le imposte indirette, le conclusioni relative alla misura delle imposte ipotecaria e catastale non muterebbero anche qualora nella specifica fattispecie oggetto del quesito che presenta notevoli criticità sotto il profilo civilistico e delle imposte dirette - non si ravvisasse la regolarizzazione di una società di fatto, ma la costituzione ex novo di una società con conferimento di azienda, ovvero una trasformazione eterogenea di comunione di azienda in società.

Quesito n. 206-2010/I Recesso nella s.n.c. e "rinunciabilità" al termine di preavviso

Nel contratto di costituzione di una s.n.c., composta di 4 soci, è presente una clausola che prevede che ciascun socio può recedere liberamente con un preavviso di 6 mesi. Il 20 maggio 2010 uno dei soci comunica il recesso. Gli altri con scrittura privata lo accettano e cominciano anche la liquidazione della quota. Si chiede se i 3 soci rimasti, senza far intervenire il recedente, possano oggi (settembre 2010) far constare il recesso e procedere alla riduzione del capitale.

Con il consenso dei soci rimasti, e quello implicito del socio che ha manifestato la dichiarazione di volere recedere, consistente nella accettazione dei pagamenti sinora avvenuto in funzione

liquidativa, il termine pattizio appare rinunciabile.

Per i terzi conta il fatto della conoscenza (conoscibilità con mezzi idonei ai sensi dell'art. 2290, comma 2, c.c.) del recesso, non il fatto che si sia rispettato il termine. La tutela dei creditori è piuttosto collegata al meccanismo dell'opposizione di cui all'art. 2306 c.c.

Quesito n. 172-2010/T Trasferimento per causa di morte di azienda in affitto e regolarizzazione società di fatto

Si chiede di conoscere, nell'ipotesi in cui una comunione ereditaria fra i figli del de cuius abbia ad oggetto, fra i vari beni, un'azienda (di cui fa parte anche un bene immobile) affittata da tempo dal de cuius medesimo ad una s.r.l. (di cui sono soci solo alcuni figli) e volendo gli eredi procedere alla "regolarizzazione della comunione ereditaria in una s.n.c. di cui sono soci tutti i figli", proseguendo (e rinnovando alla scadenza) il contratto di affitto con la s.r.l., quale sia la tassazione in relazione alla successione mortis causa ed in relazione alla suddetta regolarizzazione.

La normativa di riferimento, la cui applicabilità va valutata con riguardo alla fattispecie prospettata, è rappresentata per quanto concerne la successione mortis causa dall'art. 3 comma 4-ter d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 346, ai sensi del quale «i trasferimenti, effettuati anche tramite i patti di famiglia di cui agli articoli 768-bis e seguenti del codice civile a favore dei discendenti e del coniuge, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni non sono soggetti all'imposta. (...) Il beneficio si applica a condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento, rendendo, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione, apposita dichiarazione in tal

senso. Il mancato rispetto della condizione di cui al periodo precedente comporta la decadenza dal beneficio, il pagamento dell'imposta in misura ordinaria, della sanzione amministrativa prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, e degli interessi di mora decorrenti dalla data in cui l'imposta medesima avrebbe dovuto essere pagata» (inoltre, i suddetti trasferimenti non sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale, per effetto del rinvio di cui all'art. 1 comma 2 ed all'art. 10 del d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347).

Per quanto riguarda la "regolarizzazione della comunione ereditaria in una s.n.c.", se per essa si intende la regolarizzazione della società di fatto derivante dalla comunione ereditaria, le norme di riferimento sono rappresentate, per l'imposta di registro, dall'art. 4 comma 1 lett. e) della tariffa, parte prima, d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, ai sensi del quale l'imposta è dovuta in misura fissa per la «e) regolarizzazione di società di fatto, derivanti da comunione ereditaria di azienda, tra eredi che continuano in forma societaria l'esercizio dell'impresa» e dalla nota II al medesimo art., secondo la quale «l'imposta di cui alla lettera e) si applica se l'atto di regolarizzazione è registrato entro un anno dall'apertura della successione. In ogni altro caso di regolarizzazione di società di fatto, ancorché derivanti da comunioni ereditarie, l'imposta si applica a norma dell'articolo 22 del testo unico»; per l'imposta ipotecaria dall'art. 4 della tariffa, d.lgs. n. 347/1990, secondo il quale l'imposta è dovuta in misura fissa per le trascrizioni di «atti di regolarizzazione di società di fatto derivanti da comunione ereditaria di azienda registrati entro un anno dall'apertura della successione» e dalla relativa nota, secondo la quale «se gli atti di regolarizzazione di cui contro sono registrati dopo un anno dall'apertura della successione si applica

l'imposta proporzionale indicata dall'articolo 1»; per quella catastale dall'art. 10 comma 2 d.lgs. 347/1990, secondo cui l'imposta è dovuta in misura fissa per le volture «eseguite in dipendenza di atti di **regolarizzazione** di società di fatto, derivanti da comunione ereditaria di azienda registrati entro un anno dall'apertura della successione». Tuttavia, anche volendo ritenere **irrilevante**, ai fini dell'applicazione del comma 4-ter **cit.**, la mancanza "attuale" della qualifica imprenditoriale del de cuius (che ha affittato la sua unica azienda), la prosecuzione ed il rinnovo alla scadenza del contratto di affitto dell'azienda da parte degli eredi **ostano** alla soddisfazione della condizione prevista dal citato comma 4-ter, relativa al proseguimento dell'esercizio dell'attività di impresa (il quale potrebbe, peraltro, essere realizzato - a determinate condizioni - anche mediante il conferimento dell'azienda in una società. Sul punto **cf.** Agenzia delle entrate Circ. n. 3/E del 22 gennaio 2008 e **Ris.** n. 341/E del 23 novembre 2007) per un periodo di cinque anni dalla data del trasferimento (proseguimento in relazione al quale gli eredi devono anche espressamente rendere una dichiarazione, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione). La medesima ragione (ossia **l'impossibilità** per gli eredi di esercitare **l'attività** di impresa mediante **l'azienda** affittata a terzi) **induce** a dubitare della possibilità di configurare una società (di fatto) tra gli eredi, trattandosi di una società che non avrebbe la materiale disponibilità **dell'azienda** necessaria per **l'effettivo** esercizio **dell'attività** economica, **rivenendosi** in tal caso una fattispecie **inquadrabile** **nell'ambito** della previsione **dell'art.** 2248 c.c. In conclusione, nella fattispecie oggetto del quesito, la circostanza che **l'azienda** in comunione ereditaria sia concessa in affitto ad altro soggetto appare precludere la **configurabilità**, in relazione alla

medesima azienda, di una società di fatto, da regolarizzare (e, parimenti, appare precludere la possibilità di trasformare la comunione di azienda in società).

Quesito n. 643-2010/C Vendita e atti di straordinaria amministrazione di beni ecclesiastici.

Per individuare la disciplina da applicare in ipotesi di alienazione di beni appartenenti agli enti ecclesiastici, si deve accertare, innanzitutto, se si tratta di una persona giuridica pubblica o privata. Nel primo caso, si dovrà poi verificare se i beni da alienare rientrano nel suo "patrimonio stabile. Infatti, il can. 1291 e, si ritiene, il can. 638 § 3 dispone l'acquisizione dell'autorizzazione (rectius: licentia) ai soli fini dell'alienazione di beni del patrimonio stabile della persona giuridica pubblica, fatta però salva l'ipotesi che le Costituzioni/Statuti o per gli enti soggetti al Vescovo diocesano il decreto vescovile ex can. 1281, non comprendano queste alienazioni tra gli atti di straordinaria amministrazione.

Le Costituzioni o un loro estratto dovrebbero essere presenti nel fascicolo del Registro Persone Giuridiche.

Per ciò che concerne il tempo entro il quale ottenere l'autorizzazione, si è detto che deve essere precedente al negozio da concludere, mentre è stato affermato che "non sono nemmeno configurabili clausole che condizionino sospensivamente il negozio al suo rilascio" anche in presenza di contratto preliminare. Peraltro, sul punto, LIMA n. 68, lett. c), precisa chiaramente che "il contratto preliminare può essere sottoscritto senza licenza purché sia espressamente condizionato alla concessione della licenza da parte dell'autorità competente".

La sanzione dovrebbe essere quella dell'annullabilità, perché i controlli incidono sulla capacità dell'ente che potrà essere fatta valere dall'ente stesso nel termine quinquennale (cfr. can. 197)

di prescrizione decorrente dal giorno della conclusione del contratto. Gli Autori che si sono occupati del tema hanno affermato che si possa applicare anche la norma contenuta nell'art. 1444 c.c. relativa all'istituto della convalida.

Quesito n. 210-2010/T IVA - Assegnazione a socio di fabbricato strumentale acquistato da un privato

Si chiede di conoscere se l'assegnazione al socio, effettuata da una società in liquidazione, di un fabbricato strumentale per natura acquistato da un soggetto privato sia esente dall'IVA ai sensi dell'art. 10 n. 27-quinquies d.p.r. n. 633/1972. Si chiede, inoltre, se la medesima tassazione si applichi agli atti di compravendita.

Per stabilire se detta assegnazione rientri nel campo di applicazione dell'Iva occorre tener presente l'art. 2 comma 2 n. 5 e n. 6 d.p.r. n. 633/1972, come interpretato dall'Amministrazione Finanziaria (Agenzia delle entrate, ris. 191 del 23 luglio 2009, ris. 194 del 17 giugno 2002, circ. n. 40 del 13 maggio 2002), che aderendo ad un orientamento della giurisprudenza comunitaria, ritiene che l'assegnazione di beni al socio realizza un'ipotesi di destinazione a finalità estranee all'esercizio di impresa che non deve essere assoggettato ad IVA se tale bene non abbia consentito la deduzione dell'IVA in ragione del suo acquisto presso un soggetto privato.

Nel caso di specie, pertanto, l'assegnazione al socio di un fabbricato strumentale acquistato presso un privato rappresenta un'operazione esclusa dal campo di applicazione dell'Iva, con conseguente assoggettamento all'imposta di registro.

Con riferimento alla seconda ipotesi prospettata nel quesito, in cui la società venda il bene acquistato dal soggetto privato, escluso che si tratti di un'operazione esente dall'Iva ai sensi dell'art. 10 n. 27-quinquies cit. (che prevede un'ipotesi di

esenzione che ricorre a condizione che nell'acquisto originario vi sia stata un'operazione assoggettata ad Iva e che l'imposta non sia stata detratta a seguito di esplicito divieto contenuto nei richiamati articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2), la cessione, avendo ad oggetto un fabbricato strumentale, è disciplinata dall'art. 10 n. 8-ter d.p.r. n. 633/1972 cit. ed è imponibile o esente dall'Iva in base alla ricorrenza (o meno) delle condizioni di cui alla norma da ultimo citata

GIURISPRUDENZA

Corte Costituzionale, sentenza 26 novembre 2010, n. 340

È costituzionalmente illegittimo l'art. 16 della legge della Toscana 23 dicembre 2009, n. 77 - il quale dispone che «Su richiesta del concessionario la durata della proroga può essere estesa fino ad un massimo di venti anni, in ragione dell'entità degli investimenti realizzati e dei relativi ammortamenti e sulla base di criteri e modalità definiti dalla Giunta regionale con regolamento, sentite l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI) Toscana e le associazioni di categoria dei concessionari entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge» -, in relazione all'art. 117, primo comma, Cost., per contrasto con i vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario in tema di diritto di stabilimento e di tutela della concorrenza.

Cassazione, sentenza 4 ottobre 2010, n. 20576, sez. I civile

Il motivo illecito che, se comune e determinante, determina la nullità del contratto, si identifica con una finalità vietata dall'ordinamento perché contraria a norma imperativa, ai principi dell'ordine pubblico o del buon costume, ovvero poiché diretta ad eludere, mediante detta stipulazione, una norma imperativa. Pertanto, l'intento delle parti di recare pregiudizio ad altri - quale quello di attuare una frode ai creditori, di vanificare un'aspettativa giuridica tutelata o di impedire l'esercizio di un

diritto - non è illecito, ove non sia riconducibile ad una di tali fattispecie, non rinvenendosi nell'ordinamento una norma che sancisca in via generale (come per il contratto in frode alla legge) l'invalidità del contratto in frode dei terzi, per il quale, invece, l'ordinamento accorda rimedi specifici, correlati alle varie ipotesi di pregiudizio che essi possano risentire dall'altrui attività negoziale.

(Principio applicato in fattispecie di pegno di titoli costituito con un terzo finalizzata ad arrecare pregiudizio ai creditori fallimentari).

Consiglio di Stato, sentenza 18 ottobre 2010, n. 7549, sez. IV

Posto che la nozione edilizia di pertinenzialità ha connotati diversi da quelli civilistici, assumendo in essa rilievo decisivo non tanto il dato del legame materiale tra pertinenza ed immobile principale, quanto il dato giuridico, e cioè che la prima risulti priva di autonoma destinazione e di autonomo valore di mercato e che esaurisca la propria destinazione d'uso nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico, deve osservarsi come non possa ritenersi a priori inconfigurabile, nell'applicazione dell'art. 9 della legge Tognoli, l'ipotesi in cui l'area esterna non si trovi in rapporto di immediata contiguità materiale con il fabbricato cui i realizzandi parcheggi sono destinati ad accedere, anche tenuto conto che una tale soluzione è in linea con la conclusione sopra raggiunta, nel senso che detta area esterna possa originariamente essere anche di proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'immobile nei cui confronti i parcheggi sono destinati a divenire "pertinenziali".

Cassazione, sentenza 21 luglio 2010, n. 17121, sez. I civile

In tema di responsabilità degli amministratori di società a responsabilità limitata, la riforma societaria di cui al d.lgs.

n. 6 del 2003, che pur non prevede più il richiamo, negli artt. 2476 e 2487 **cod. civ.**, agli artt. 2392, 2393 e 2394 **cod. civ.**, e cioè alle norme in materia di società per azioni, non spiega alcuna **rilevanza abrogativa** sulla legittimazione del curatore della società a responsabilità limitata che sia fallita, all'esercizio della predetta azione ai sensi dell'art. 146 legge **fall.**, in quanto per tale disposizione, **riformulata** dall'art.130 del d.lgs. n. 5 del 2006, tale organo è abilitato all'esercizio di qualsiasi azione di responsabilità contro amministratori, organi di controllo, direttori generali e liquidatori di società, così **confermandosi** l'interpretazione per cui, anche nel testo originario, si **riconosceva** la legittimazione del curatore all'esercizio delle azioni comunque esercitabili dai soci o dai creditori nei confronti degli amministratori, **indipendentemente** dallo specifico riferimento agli artt. 2393 e 2394 **cod. civ.**

Cassazione, sentenza 28 luglio 2010, n. 29764, sez. V penale

In tema di falsità **documentali**, ai fini dell'integrazione del delitto di falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in atti pubblici (art. 476 **cod. pen.**), l'elemento soggettivo richiesto è il dolo generico, che consiste nella **consapevolezza** della "**immutatio veri**", non essendo richiesto l'"**animus nocendi vel decipiendi**"; non si tratta, tuttavia, di un dolo in "**re ipsa**", in quanto deve essere provato, dovendosi escludere il reato quando il falso derivi da una semplice leggerezza dell'agente.

Cassazione, sentenza 14 ottobre 2010, n. 21229, sez. I civile

Ove un contratto preliminare abbia ad oggetto la vendita di una porzione di un comprensorio immobiliare risultato privo del requisito della edificabilità, tale elemento - che integra gli estremi del vizio della cosa - costituisce idonea causa di risoluzione del preliminare per inadempimento.

Cassazione, sentenza 28 luglio 2010, n. 17688, sez. II civile

Le pronunce costitutive che tengono luogo dell'obbligo di concludere un contratto, essendo fonte autonoma di rapporti giuridici, spiegano i loro effetti solo dal momento del loro passaggio in giudicato; ne consegue che - dovendosi prendere in considerazione non la situazione esistente al momento della domanda, bensì quella esistente al momento della pronuncia - il promissario acquirente è legittimato ad agire facendo valere il diritto che **scaturisce** dal preliminare non adempiuto, ben potendo gli eventuali ostacoli di natura formale (nella specie, approvazione del frazionamento) essere rimossi prima della sentenza costitutiva di trasferimento.

Cassazione, sentenza 5 agosto 2010, n. 18184, sez. III civile

Nell'espropriazione immobiliare, quando le operazioni di incanto, delegate ad un notaio, debbano essere rinviate per mancanza di offerte, il notaio non è tenuto a dare avviso del rinvio al debitore esecutato, ove questi sia stato già ritualmente avvisato della data fissata per il primo incanto: e ciò in applicazione del generale principio di cui all'art. 176, comma secondo, cod.proc.civ.

Cassazione, sentenza 10 agosto 2010, n. 18491, sez. V civile

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della prima casa (abitazione non di lusso), previsti dall'art. 3, comma 131, della legge n. 549 del 1995, spettano alla sola condizione che, entro il termine di decadenza di diciotto mesi dall'atto, il contribuente stabilisca, nel Comune ove sia ubicato l'immobile, la propria residenza, (ai sensi della lettera a del comma 1 della nota II-bis all'art. 1 della parte prima della tariffa allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131); ne consegue che l'accatastamento dell'immobile quale abitazione, in difetto dell'espressa previsione di un termine, pur essendo requisito necessario affinché si realizzi la predetta destinazione, non è necessario sussista al momento dell'acquisto, dovendo essere

valutato con esclusivo riguardo al rispetto alla sopraindicata decadenza temporale.

Cassazione, sentenza 25 ottobre 2010, n. 21822, sez. III civile

Ai fini del riscatto agrario, l'affittuario del fondo o il confinante devono essere considerati terzi rispetto al contratto di vendita del fondo stesso concluso dal concedente con altri e, pertanto, non può esser loro opposta dall'acquirente, come causa di negazione del diritto al retratto, la simulazione di tale contratto.

Cassazione, sentenza 5 novembre 2010, n. 22544, sez. I civile

La risoluzione del conflitto positivo di competenza (territoriale) tra due tribunali fallimentari e la conseguente individuazione, quale giudice competente, di un tribunale diverso da quello che per primo ha dichiarato il fallimento, non comporta la cassazione della relativa sentenza e la **caducazione** degli effetti sostanziali della prima dichiarazione di fallimento, ma solo la prosecuzione del procedimento avanti al tribunale ritenuto competente, presso il quale la procedura prosegue con le sole modifiche necessarie (sostituzione del giudice delegato) o ritenute opportune (sostituzione del curatore), avuto riguardo al principio dell'unitarietà del procedimento fallimentare a far tempo dalla pronuncia del giudice **incompetente**, enunciato dall'art. 9-bis della legge **fall.** (introdotto dall'art. 8 del d.lgs. n. 5 del 2006), ma desumibile anche dal sistema e dai principi **informativi** della legge fallimentare, nel testo anteriormente vigente. Ne consegue che anche il periodo sospetto cui si riferisce l'azione **revocatoria** fallimentare, ai sensi dell'art.67 legge **fall.**, decorre a ritroso dalla prima dichiarazione di fallimento.

Cassazione, sentenza 29 novembre 2010, n. 42182, sez. III penale

Finché un bene immobile continua ad essere utilizzato **nell'esercizio dell'impresa**, restando nella effettiva

disponibilità esclusiva del coniuge imprenditore, non vengono meno le funzioni proprie dell'istituto della comunione "de residuo", di assicurare la piena libertà dell'imprenditore nelle sue scelte di politica aziendale e di garantire i creditori che abbiano fatto affidamento sulla consistenza della compagine dell'impresa, consentendo a questi ultimi di soddisfare le proprie pretese mediante l'aggressione di tutti i beni che ne fanno parte.

Lo scioglimento della comunione de residuo ex art. 178 c.c. implica, quindi, necessariamente che il bene che residui al momento della richiesta di scioglimento non faccia più parte dei beni strumentali all'esercizio dell'impresa e non venga più utilizzato a tale scopo, venendo altrimenti violata, mediante una cessazione fittizia o meramente formale della comunione, la ratio dell'istituto.

Cassazione, sentenza 16 luglio 2010, n. 16758, sez. I civile

In caso di cancellazione di una società di persone dal registro delle imprese, i singoli soci non sono legittimati all'esercizio di azioni giudiziarie la cui titolarità sarebbe spettata alla società prima della cancellazione ma che essa ha scelto di non esperire, sciogliendosi e facendosi cancellare dal registro, atteso che, in tal modo, la società ha posto in essere un comportamento inequivocabilmente inteso a rinunciare a quelle azioni, facendo così venir meno l'oggetto stesso di una trasmissione successoria ai soci.

Corte costituzionale, sentenza 17 dicembre 2010, n. 359

È dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 14, comma 5-quater, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), come modificato dall'art. 1, comma 22, lettera m), della legge 15 luglio 2009, n. 94 (Disposizioni in materia di sicurezza pubblica), nella

parte in cui non dispone che l'inottemperanza all'ordine di allontanamento, secondo quanto già previsto per la condotta di cui al precedente comma 5-ter, sia punita nel solo caso che abbia luogo «senza giustificato motivo».

Cassazione, sentenza 28 settembre 2010, n. 34976, sez. IV penale

In tema di reati edilizi, è legittimo il sequestro preventivo di un immobile nel quale risultano realizzate opere interne che ne abbiano comportato il mutamento della destinazione d'uso, realizzandosi in questo caso un'ipotesi di aggravamento del carico urbanistico.

Cassazione, sentenza 10 agosto 2010, n. 18493, sez. V civile

In tema di imposta di registro, l'avviso di liquidazione per l'integrazione dell'imposta versata, notificato al notaio rogante che, in sede di rogito di compravendita immobiliare si sia avvalso della procedura di registrazione telematica, ai sensi del d.lgs. n. 463 del 1997, come modificato dal d.lgs. n. 9 del 2000, ed in tale veste abbia provveduto alla relativa autoliquidazione ed al corrispondente versamento, può essere impugnato anche dalle parti contraenti in quanto la previsione dell'avviso di liquidazione al notaio vale, solo, a costituirlo quale responsabile d'imposta, tenuto all'integrazione del versamento, ex art. 13 del d.lgs. n. 472 del 1997, ma non incide sul principio, fissato dall'art. 57 del d.p.r. n. 131 del 1986, per cui soggetti obbligati al pagamento dell'imposta restano le parti sostanziali dell'atto medesimo.

Cassazione, sentenza 16 dicembre 2010, n. 25448, sez. III civile

In tema di locazione di immobili urbani e di diritto di prelazione del conduttore di immobili non adibiti a abitazione perché si abbia vendita in blocco, con esclusione, di conseguenza del diritto di prelazione, del conduttore, la vendita non deve necessariamente riguardare un intero edificio (da cielo a terra) nel quale è compreso quello locato, ma è sufficiente che i vari beni ceduti,

tra loro confinanti, costituiscano un **unicum** e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili, casualmente appartenenti a un unico proprietario e ceduti (o **cedendi**) allo stesso acquirente, ma come un complesso unitario e costituente un **quid** diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari. Al detto fine, deve essere adeguatamente apprezzata, altresì la intenzione dell'acquirente (o dei promittente acquirente) di utilizzare tutti i beni acquistati per una utilizzazione che ne **imponga** l'accorpamento. E' salva comunque, la facoltà per il conduttore dedurre e dimostrare, con ogni mezzo, la natura **fittizia** dell'operazione.

Cassazione, sentenza 12 novembre 2010, n. 22944, sez. III civile

Sussiste il diritto di prelazione o di riscatto di cui all'art. 8, L. n. 590 del 1965, anche in caso in vendita una quota di un fondo, appartenente a più persone in proprietà indivisa. Non va confuso con la legittimità dell'esercizio della prelazione o del riscatto anche relativamente alla sola quota indivisa del fondo, se solo questa è posta in vendita, il diverso principio per cui è invece vietata la possibilità di una prelazione o riscatto solo parziali del bene posto in vendita, per cui, in caso di vendita di un fondo concesso in affitto a più conduttori e di rinuncia di uno di essi ad esercitare il riscatto, gli altri devono esercitare il diritto stesso con riferimento all'intero fondo e non con riguardo alla loro quota.

Cassazione, sentenza 18 novembre 2010, n. 23344, sez. I civile

Ai fini della dichiarazione di fallimento di una società, che sia inserita in un gruppo, cioè in una pluralità di società collegate ovvero controllate da un'unica società "**holding**", l'accertamento dello stato di insolvenza deve essere effettuato con esclusivo riferimento alla situazione economica della società medesima, poichè, nonostante tale collegamento o controllo, ciascuna di

dette società conserva propria personalità giuridica ed autonoma qualità di imprenditore, **rispondendo** con il proprio patrimonio soltanto dei propri debiti.

Cassazione, sentenza 14 ottobre 2010, n. 21249, sez. I civile

In tema di vizi della cosa venduta, nell'ipotesi in cui il giudice delegato abbia emesso decreto di trasferimento d'immobile costituito da "terreno edificabile" che, invece, sia risultato, dopo la vendita forzata del bene, terreno "edificato" di valore notevolmente superiore al prezzo di aggiudicazione, ricorre l'ipotesi della vendita "**aliud pro alio**" trattandosi di un errore relativo ad un elemento **determinante** l'offerta di acquisto. Ne consegue la legittimazione attiva del curatore ad esercitare l'azione di annullamento ai sensi degli artt. 1427-1429 **cod. civ.**, non essendo applicabile, all'ipotesi di vendita "**aliud pro alio**", l'art. 2922 **cod. civ.** che, pur riguardando anche la vendita disposta in sede di liquidazione dell'attivo fallimentare, esclude la garanzia solo per gli altri vizi della cosa nella vendita forzata.

Cassazione, sentenza 19 ottobre 2010, n. 21441, sez. II civile

Il negozio concluso dal "**falsus procurator**" costituisce una fattispecie **soggettivamente** complessa a formazione successiva, la quale si perfeziona con la ratifica del "**dominus**", e, come negozio "**in itinere**" o in stato di pendenza (però suscettibile di perfezionamento attraverso detta ratifica), non è nullo, e neppure annullabile, bensì inefficace nei soli confronti del "**dominus**" sino alla ratifica di questi. Tale (temporanea) inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte e la relativa legittimazione spetta esclusivamente allo "**pseudo-rappresentato**", e non già all'altro contraente, il quale, ai sensi dell'art. 1398 c.c., può unicamente chiedere al "**falsus procurator**" il risarcimento dei danni sofferti per aver confidato

senza propria colpa nella operatività del contratto.

Cassazione, sentenza 7 dicembre 2010, n. 43428, sez. Unite penali

Integra il reato di sottrazione di cose sottoposte a sequestro in un procedimento penale (art. 334 **cod. pen.**) la stipulazione di negozi **dispositivi** dei diritti sulle quote di una società di cui è stato disposto il sequestro preventivo, se diretta ad eludere tale vincolo ed idonea a rendere anche solo più **difficoltoso** il conseguimento delle finalità cui lo stesso è funzionale.

Cassazione n. 24867 depositata il 9 dicembre 2010

“Una clausola compromissoria inserita negli atti societari, difforme da quella prevista dal D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 5, art. 34, (in quanto preveda il deferimento delle eventuali controversie al giudizio di arbitri nominati anche dalle parti) deve considerarsi nulla. Con la conseguenza che la sanzione disciplinare prevista dalla legge notarile trova applicazione a carico del notaio che abbia inserito in atti societari tali clausole **compromissorie**. Costituisce circostanza del tutto **irrilevante**, ai fini disciplinari, che la detta clausola, nulla per contrasto con norma **imperativa**, possa essere eventualmente sostituita di diritto dalla norma stessa, ai sensi **dell'art. 1419 c.c.**, trattandosi di rimedio predisposto dal legislatore al solo fine di conservare **l'atto** ai fini **privatistici**. Pur non conducendo, tale vizio, alla nullità **dell'intero** negozio, si tratta comunque di nullità parziale assoluta.

Ai sensi della L. n. 89 del 1913, n. 89, art. 64,) può essere qualificato come repertorio soltanto il registro che, prima di essere posto in uso, sia numerato e vidimato in ciascun foglio dal capo **dell'archivio** notarile. Ne consegue che il notaio il quale riceva un atto senza essere munito del repertorio vidimato, sia che lo riceva senza essere munito di alcun repertorio e quindi senza poterlo annotare in alcun modo sia che lo riceva **annotandolo** in

un repertorio non ancora vidimato, **commette** sempre la violazione **dell'art.** 138, n. 4, della citata Legge Notarile, il quale **parifica l'uso** di un repertorio non vidimato alla mancata tenuta del repertorio, e non anche invece, nella seconda ipotesi, la violazione **dell'art.** 137, comma 1, della medesima legge, concernente il caso di annotazioni tardive su repertori già vidimati al momento del ricevimento **dell'atto**. Né al riguardo può assumere diversamente rilievo il tenore del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 45, art. 13, in quanto **l'introduzione** della possibilità per i notai di tenere i repertori anche con sistemi meccanografici (a mezzo di "computers") non ha fatto venir meno **l'obbligo** della vidimazione dei registri cartacei, ove deve essere **trasfuso l'elaborato** memorizzato nei suddetti sistemi".

STUDI

Studio n. 203-2009/I Costituzione della società e indicazione dell'oggetto sociale - Approvato dalla Commissione Studi d'Impresa il 15 aprile 2010

Sommario: 1. Premessa. Oggetto sociale: nozione e vincoli normativi. PARTE I - 2. Indicazione **dell'oggetto** sociale e **"determinatezza"** - 3. La funzione **dell'oggetto** sociale e la **rilevanza** organizzativa della sua formulazione - 4. Oggetto sociale e poteri degli amministratori - 4.1 Evoluzione normativa - 4.2 .Le clausole sulle "operazioni strumentali"4.3. Il sistema dopo la riforma del 2003 nelle società per azioni 4.4. (Segue:)e nelle società a responsabilità limitata - 5. Prime conclusioni sulla **"determinatezza"**. PARTE II - 6. Oggetto sociale e **liceità** - 7. Autorizzazioni per la costituzione - 8. Autorizzazioni (o concessioni, o iscrizioni in albi, elenchi, registri) richieste per **l'esercizio dell'attività** riservata ed esclusiva - 8.1. Autorizzazioni per **l'esercizio dell'attività** e mancata conformità del contenuto **dell'atto** alla legislazione speciale - 8.2. Riserva

(con esclusiva) espressa - 8.3. Riserva (con esclusiva) non espressa - 9. Autorizzazioni (o concessioni, o iscrizioni in albi, elenchi, registri) richieste per l'esercizio di attività "riservate" ma non "esclusive" - 9.1. Attività con limitazione di compatibilità - 9.2. Attività senza limitazioni di compatibilità.

Studio n. 618-2010/C Osservazioni sulla rettifica degli atti "certificata" dal notaio, Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 15 dicembre 2010 Lo studio in sintesi (Abstract)

La facoltà per il notaio di rettificare atti pubblici e scritture private autenticate - secondo quanto previsto dal nuovo art. 59 bis L. N. - mediante una "certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato", trae fondamento dalla natura stessa del nuovo istituto che si atteggia quale dichiarazione di scienza relativa ai "dati preesistenti all'atto" dei quali il notaio ha diretta ed immediata conoscenza.

Non diversamente della certificazione in generale, che si caratterizza per la riproduzione di certezze giuridiche con fede privilegiata, anche la rettifica certificata dal notaio è qualificata dalla riproduzione con la medesima forza probatoria, di elementi dell'atto erronei o mancanti a diretta conoscenza del notaio o risultanti da altri atti giuridici definitivi.

Partendo da queste premesse e sulla base del dato normativo, si spiega come i dati rettificabili sono solo quelli già formati prima della stipula, sicché la rettifica notarile, non potendo incidere sul contenuto sostanziale dell'atto da correggere interesserà, ad esempio, i dati catastali e le indicazioni anagrafiche, ma anche gli estremi dei provvedimenti amministrativi richiamati nell'atto, i riferimenti dei contratti riportati nel documento, ecc. La rettifica non sarà utilizzabile, invece, per rimuovere vizi che abbiano determinato nullità formale o sostanziale del negozio o per interpretarne il contenuto.

Con riferimento all'ambito di applicazione del nuovo istituto, si è ritenuto che lo stesso possa essere impiegato dal notaio per rettificare non solo gli atti da lui ricevuti o autenticati, ma anche quelli ricevuti o autenticati da altro notaio, nonché quelli in forma pubblica amministrativa provenienti dai pubblici ufficiali autorizzati alla stipulazione ed aventi contenuto negoziale. Si è escluso che la rettifica in esame possa essere utilizzata per la rettifica dei provvedimenti giudiziari e per gli atti amministrativi.

La rettifica ex art. 59 bis L. N. è un atto senza parti, ma la stessa non si libera dalla volontà di quelle interessate o legittimate alla rettifica. Anche per questa ragione, ma più in generale tutte le volte che il caso concreto lo richiederà, il notaio resterà sempre libero di scegliere di adottare la rettifica in senso tradizionale stipulata con la presenza delle parti .

Quanto ai profili pubblicitari sono risultati prevalenti gli argomenti che consigliano di trascrivere e non annotare la rettifica, sottolineandosi che in ogni caso non si avrà mai una soccombenza dei terzi che abbiano medio tempore, prima della trascrizione dell'atto di rettifica, trascritto o iscritto una formalità confidando sulle risultanze delle note già trascritte.

Quanto alla necessità che il notaio proceda a rettifica solo in base ad apposito incarico, si è evidenziato che la rettifica degli atti mediante "certificazione" non vede mai un intervento notarile che si svolge in modo distaccato dalla volontà delle parti.

La matrice volontaristica permane sempre infatti, sia che si consideri la rettifica ricollegata al mandato originario a ricevere l'atto da rettificare, sia che la si rapporti ad un nuovo mandato a porre in essere una rettifica "fine a se stessa" ovvero a stipulare un atto del quale quello da rettificare costituisca titolo di provenienza.

CONSIGLIO NAZIONALE

Circolare La legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del d.l.

30 maggio 2010 n. 78 in materia di circolazione immobiliare Novità

e aspetti controversi

La circolare ha ad oggetto le novità introdotte in sede di conversione del decreto legge 78/2010 ed esamina, in primo luogo, il significato da attribuire alla precisazione per cui la dichiarazione di conformità deve essere resa "sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale", ed in secondo luogo i riflessi operativi della possibilità del ricorso ad un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato.

Si approfondiscono poi alcuni aspetti controversi della disciplina, con particolare riguardo alla delimitazione dei beni oggetto della norma, specificando quali immobili ne siano ricompresi e quali esclusi. Su tali aspetti v'è stato un confronto con l'Agenzia del Territorio, anche in considerazione delle specificità tecniche della materia.

Una seconda parte è poi dedicata al tema della nullità derivante dalla mancanza della dichiarazione di conformità oggettiva, da un lato sottolineandosene la natura formale, e dall'altro lato valutando le conseguenze di una dichiarazione non veritiera ed il ruolo del notaio.

Si esaminano, conclusivamente, gli aspetti applicativi della norma riguardo agli atti costitutivi di servitù e i profili intertemporali concernenti gli atti costitutivi di ipoteca, espressamente esentati dalla legge di conversione.

Pubblicata la tariffa per gli "Atti di mutuo con surrogazione ipotecaria" ai sensi della legge n. 40/2007. Il prospetto dei costi degli atti in questione, è stato elaborato su richiesta dell'INPDAP e dallo stesso Ente comunicato a tutte le sue Sedi periferiche.

(vd CNN del 27 dicembre 2010).

Raccolta delle candidature a componente della Commissione di concorso (d.d. 28 dicembre 2009). Viene pubblicata la lettera inviata dal Presidente del Consiglio Nazionale ai Presidenti dei Consigli Notarili per la composizione della nuova Commissione di concorso (d.d. 28 dicembre 2009) dopo l'annullamento delle prove svoltesi a fine ottobre. Al fine di evitare qualsiasi disagio, il Consiglio Nazionale ha deciso di prendere in considerazione soltanto le candidature formalmente presentate dai Consigli notarili di competenza, corredate dei curricula e della dichiarazione di cui al fac-simile allegato (vd CNN del 28 dicembre 2010).

SEGNALAZIONI DI PUBBLICAZIONI SU RIVISTE

MESE DI NOVEMBRE E DICEMBRE

Si segnala

1) su Notariato IPSOA n. 6 nov.-dic. 2010 la pubblicazione, con relativo commento:

a) della Cassazione II sez. 5 maggio 2010 n. 10855 (con commento di Raffaella Scotti ove sono indicati anche i riferimenti giurisprudenziali): in tema di acquisto in surrogazione e dichiarazione del coniuge acquirente; sentenza che afferma l'obiettiva certezza del carattere personale del mezzo principale per l'acquisto rende superflua la dichiarazione del coniuge acquirente ex 179 lett. F) (pag. 624 ss);

b) della Cassazione Sez. Unita 9 aprile 2010 n.8426 (con commento di Mario Saverio Spolidoro ove sono indicati anche gli orientamenti giurisprudenziali) in tema di cancellazione delle società dal Registro Imprese; sentenza che pur facendo salva l'affermazione che la cancellazione avrebbe efficacia

costitutiva, si contraddice e mette in evidenza i limiti della tesi secondo cui la cancellazione comporterebbe in ogni caso la "morte" della persona giuridica (pag. 639 ss);

c) clausole statutorie e tecniche di verbalizzazione del D. Lgs. N. 27/2010 in tema di partecipazione virtuale e voto elettronico a cura di Chiara Clerici e Filippo Laurini (pag. 665 ss)

2) su Le Società IPSOA n. 11 novembre 2010:

a) Cass. Sez. V 30 giugno 2010 n. 15585 con commento di A. Busani (pubblicato anche su Notariato n. 6 (pag 704 ss) con commento di F. Laurini) in tema di tassazione per enunciazione del finanziamento soci "passato" a capitale sociale; sentenza secondo la quale va assoggettato ad imposta di registro il finanziamento soci menzionato in atto di ripianamento perdite attraverso rinuncia dei soci e conseguire la restituzione della somma erogata (p. 1301 ss);

b) Articolo di Carlo Carbone "La legittimazione ad impugnare le delibere assembleari di spa ove si analizzano aspetti contrattuali ancora irrisolti sulla legittimazione ad impugnare delibere assembleari" (p. 1323 ss);

3) su Le Società IPSOA n. 12 dicembre 2010:

a) articolo di Paolo Maria Smirne "Della comunicazione d'azienda alla società: profili di diritto commerciale e fiscale" (ove si analizzano tre possibili modalità di passaggio dalla comproprietà dell'azienda alla forma societaria regolare) (p. 1483 ss)

4) su Rivista del Notariato - Giuffrè n. 5 settembreottobre 2010:

a) nota a commento alla Cass. 13 novembre 2009 n. 24037 di D. Boggioni e A. Ruotolo riguardante l'efficacia estintiva della

cancellazione delle società di capitali e di persone dal registro delle imprese (p.1396 ss);

b) nota a commento alla Cass. 24 settembre 2009 n. 20544 di F. Guabello sulla natura del recesso nelle società di persona e sulle possibilità di una sua revoca (p.1426 ss);

c) articolo di G. Musolino su "La condizione di contrarre matrimonio fra libertà testamentaria e libertà matrimoniale (articolo che prende spunto dalla sentenza della Cassazione 8941 del 2009 pubblicata nello stesso fascicolo) (p.1261 ss);

d) articolo di G. Festa Ferrante sulla "Natura giuridica e vicenda dei versamenti collegati ad erogazioni di aumento oneroso del capitale sociale (p.1301 ss)