CONSIGLIO NOTARILE DI FIRENZE
DISTRETTI RIUNITI DI FIRENZE – PISTOIA - PRATO

NEWSLETTER INFORMATIVA
n. 2/2010
maggio – giugno

A cura del "Gruppo di lavoro per l'informazione"

NOVITA' NORMATIVE

DECRETO-LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66

Codice dell'ordinamento militare. (10G0089)
(GU n. 106 del 8-5-2010 - Suppl. Ordinario n.84)

Il Codice dell'Ordinamento militare entrerà in vigore dal 9 ottobre 2010.

Del decreto integrativo si segnalano in particolare le seguenti disposizioni:

a) l'art. 20 in relazione all'idoneità del documento informatico a soddisfare il requisito della forma scritta;
b) l'art. 21 che contiene una rilevante precisazione in ordine all'uso del dispositivo di firma da parte del titolare;
c) l'art. 23 il quale chiarisce che, nel caso di copia su supporto cartaceo di documento informatico, il pubblico ufficiale è tenuto ad attestare la conformità della copia all'originale in tutte le sue componenti;
d) l'art. 32 che fissa in venti anni l'originario termine decennale per la registrazione delle informazioni relative al certificato qualificato da parte del certificatore;
e) gli artt. 28 e 34 relativi alla enunciazione della qualifica di pubblico ufficiale.

Dal 19 maggio 2010, data di pubblicazione nella G.U. del decreto 303/13 del 23 marzo, è in vigore il nuovo passaporto ordinario.
I passaporti in corso di validità restano utilizzabili fino alla loro data di scadenza.
Il minore si deve dotare di un passaporto individuale. Pertanto non è più possibile per il genitore iscrivere il figlio minore sul proprio passaporto.

LEGGE 22 maggio 2010, n. 73

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, recante disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali operate, tra l'altro, nella forma dei cosiddetti «caroselli» e «cartiere», di potenziamento e razionalizzazione della riscossione tributaria anche in adeguamento alla normativa

comunitaria, di destinazione dei gettiti recuperati al finanziamento di un Fondo per incentivi e sostegno della domanda in particolari settori. (10G0099)
(*GU n. 120 del 25-5-2010*)

Si tratta della conversione in legge del decreto c.d. incentivi.
Entrata in vigore 26 maggio 2010.

DECRETO-LEGGE 31 maggio 2010, n. 78

Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.

Le disposizioni contenute nei commi 14 e 15 dell'art. 19 del provvedimento sulla identificazione catastale dei beni immobili nei rogiti e nei contratti di locazione entreranno in vigore a decorrere dal **1° luglio 2010**.

Le problematiche più rilevanti attengono:

- al perimetro di applicazione della nuova normativa sia per quanto riguarda la tipologia degli atti, sia per quanto riguarda la tipologia degli immobili coinvolti;
- alla possibilità di stipulare l'atto che contenga una dichiarazione di non conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto, e, in caso di risposta positiva, il grado di non conformità che consenta comunque di stipulare l'atto;
- al significato da attribuire al "riferimento alle planimetrie catastali depositate in catasto", se tale riferimento comporta, cioè, la necessità dell'allegazione delle medesime planimetrie o meno;
- alla individuazione degli "intestatari" che devono effettuare la dichiarazione di conformità a pena di nullità, soprattutto nei mutui e negli atti a catena;
- alla sanzione che colpisce la dichiarazione di conformità resa in atto ma mendace;
- alla individuazione degli eventuali obblighi gravanti sul notaio che verifichi la non corrispondenza fra intestatari catastali e quelli risultanti dai registri immobiliari.

Per un approfondimento delle problematiche e per alcune risposte si rinvia agli studi pubblicati tramite la lista sigillo ed in particolare a quelli del notaio Rizzi e del notaio Petrelli.

La Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato contenente le Prime Note sulla novella è stata pubblicata in CNN notizie del 28 giugno 2010.

L'articolo 20 del provvedimento modifica **con effetto dal 31 maggio 2010**, l'art. 49 del d.lgs. n. 231/2007, abbassando la soglia del limite all'uso del contante e dei titoli al portatore da 12.500,00 a euro 5.000,00.

Viene inoltre inserito nell'art. 58 relativo alle sanzioni il nuovo comma 7. Si stabilisce, in particolare, un importo minimo – 3.000,00 euro - per la sanzione amministrativa pecuniaria applicabile, a prescindere dall'entità della violazione.

Si prevede altresì un aumento di cinque volte della sanzione minima se le violazioni riguardano importi superiori a cinquantamila euro.

L'art. 36 del decreto (disposizioni antifrode) integra l'art. 28 del d.lgs. n. 231/2007 in

materia di obblighi rafforzati di adeguata verifica della clientela, inserendo tre nuovi commi (7-*bis*, 7-*ter* e 7-*quater*).

Il comma 7-*bis* delega il ministro dell'Economia e delle finanze ad individuare, mediante apposito decreto da adottare sentito il Comitato di sicurezza finanziaria, una lista di Paesi a rischio riciclaggio e finanziamento del terrorismo, tenendo conto anche delle informazioni assunte dagli organismi internazionali preposti alla lotta al riciclaggio e finanziamento del terrorismo.

Il comma 7-*ter* impone ai notai (ed agli altri soggetti individuati) di astenersi dall'instaurazione della prestazione professionale, o di porre fine alla medesima se già in essere, qualora siano coinvolte "società fiduciarie, trust, società anonime o controllate attraverso azioni al portatore" aventi sede nei paesi individuati dal decreto di cui al comma 7-*bis*. Il precetto si applica anche alle "entità giuridiche altrimenti denominate aventi sede nei paesi sopra individuati di cui non è possibile individuare il titolare effettivo e verificarne l'identità".

Il comma 7-*quater* rinvia allo stesso decreto di cui al comma 7-*bis* per la definizione delle modalità applicative e gli adempimenti di cui al comma 7-*ter*.

La stessa norma inoltre integra l'art. 57 in tema di sanzioni, prevedendo l'applicazione di una specifica sanzione pecuniaria per le violazioni delle disposizioni antifrode introdotte.

L'art. 36 del decreto (disposizioni antifrode) integra l'art. 41 comma 1 in materia di segnalazione di operazioni sospette, prevedendo quale ulteriore elemento di sospetto, il ricorso frequente o ingiustificato a operazioni in contante.

Un approfondito studio sulle novità in materia di antiriciclaggio è pubblicato in CNN Notizie del 24 giugno 2010.

Il comma 5 dell'art.38 del d.l. 31 maggio 2010, n.78 modifica il termine per la notifica dell'avviso di liquidazione dell'imposta principale relativa agli atti registrati in via telematica innalzandolo da 30 a 60 giorni dalla presentazione del modello unico informatico.

Per effetto dell'art. 56 del citato d.l. n.78, la norma entra in vigore il giorno stesso della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale e, dunque, il 31 maggio 2010.

Stante il carattere chiaramente procedimentale della norma che introduce la modifica del termine di notifica al notaio, si deve ritenere che il nuovo termine di 60 giorni operi non solo con riferimento a tutti gli atti presentati per la registrazione successivamente alla data di entrata in vigore del decreto, ma anche a quelli per i quali il termine di 30 giorni doveva considerarsi pendente alla medesima data.

Più precisamente, relativamente agli atti presentati alla registrazione (per i quali è stato cioè presentato il modello unico informatico) per i quali alla data del 31 maggio u.s. ancora

pendeva il termine di 30 giorni per la notifica, l'Agenzia potrà utilmente notificare al notaio l'avviso di liquidazione dell'imposta principale nel più ampio termine di 60 giorni complessivi.

L'ampliamento temporale del termine a favore dell'Agenzia lascia ovviamente impregiudicata la metodologia di controllo cui debbono attenersi gli Uffici nell'emanazione dell'avviso di liquidazione. Si ricorda a tal fine che nella circ. n. 3/T del 2002 l'Amministrazione aveva precisato che «*si definisce, quindi, principale – nell'ipotesi di registrazione per via telematica – anche la maggiore imposta dovuta in presenza delle seguenti condizioni: sia determinata esclusivamente sulla base degli elementi desumibili dall'atto; sia diretta a correggere errori od omissioni effettuati in sede di autoliquidazioni*».

Appare evidente che l'ampliamento del termine predetto non incide altresì sulla decorrenza dei termini di decadenza previsti per l'amministrazione finanziaria a norma dell'art. 76 del d.p.r. n.131/1986 con riferimento al recupero di imposta complementare e suppletiva.

Infine, in relazione all'atto notificato oltre il termine, ora di 60 giorni decorrenti dalla presentazione del modello unico informatico, si ribadisce che l'imposta con esso richiesta ha natura di imposta suppletiva.

LEGGE 4 giugno 2010, n. 96

Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009.

Entrata in vigore 10 luglio 2010.

LEGGE 29 giugno 2010, n. 100

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 aprile 2010, n. 64, recante disposizioni urgenti in materia di spettacolo e attività culturali.

Entrata in vigore 1 luglio 2010.

PRASSI MINISTERIALE

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE

29 aprile 2010, n. 22.

OGGETTO: **Decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40 – Articolo 4 – Detassazione degli investimenti in attività di ricerca industriale e di sviluppo precompetitivo finalizzate alla realizzazione di campionari**

Con circolare n. 22 l'Agenzia delle Entrate ha fornito un'ampia illustrazione sulla disciplina agevolativa introdotta dal decreto legge 40/2010. Sono state precisate le modalità di accesso al beneficio della detassazione dal reddito d'impresa degli investimenti effettuati nel 2010 dalle imprese che operano nel settore tessile e della moda.

Nel quadro degli interventi a sostegno dell'economia previsti dal decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40 (di seguito *decreto*), l'articolo 4, commi da 2 a 4, prevede un'agevolazione per le imprese che operano nel settore tessile e della moda.
L'agevolazione consiste in una detassazione dal reddito d'impresa di un importo pari al valore degli investimenti in attività di ricerca industriale e di sviluppo precompetitivo finalizzate alla realizzazione di campionari fatti nel periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2009 e fino alla chiusura del periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2010.

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 36 del 17 maggio 2010

L'Agenzia delle Entrate, in ordine all'ambito applicativo del comma 4-*bis* dell'art. 2 del d.l. 30 dicembre 2009, n. 194, introdotto in sede di conversione (recante agevolazioni temporanee per la proprietà contadina, dal 28 febbraio al 31 dicembre 2010), ha affermato la portata innovativa della disciplina, rispetto a quella dettata dalla legge n. 604 del 1954, e successive modificazioni.
Infatti l'Agenzia precisa che «*ai fini della fruizione delle agevolazioni di cui trattasi, non è più richiesta la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 2 nn. 1, 2 e 3 previste dalla citata legge 604 del 1954 (quali la qualità dell'acquirente che deve dedicare abitualmente la propria attività alla lavorazione della terra, l'idoneità del fondo alla formazione e all'arrotondamento della piccola proprietà contadina, la mancata alienazione nel biennio precedente dei fondi rustici oltre un ettaro)*».
Queste conclusioni sono argomentate in ragione della definizione puntuale, e per alcuni aspetti, innovativa dei presupposti soggettivi e oggettivi necessari per l'accesso al regime agevolato in esame rispetto alla disciplina dettata dalla legge 604 cit.
Conseguentemente l'Agenzia afferma che «*viene meno la funzione della certificazione prevista dai successivi articoli 3 e 4 della richiamata legge 604 del 1954, da parte dell'Ispettorato provinciale agrario competente, che attesti la sussistenza dei richiamati requisiti e, pertanto, ai fini del riconoscimento del regime agevolato in esame, non si rende più necessaria tale certificazione.*"
L'Agenzia specifica che attualmente:

- l'individuazione dei soggetti agevolabili non avviene più in considerazione dell'attività manuale di lavorazione della terra ma della iscrizione nella relativa gestione previdenziale;

- l'individuazione dell'oggetto consegue all'onerosità dell'atto e alla circostanza che il terreno trasferito sia qualificato agricolo in base agli strumenti urbanistici vigenti.

Anche per quanto riguarda le ipotesi di decadenza, fermi restando i richiami al d.lgs. n. 228/2001, esse sono testualmente indicate dal predetto comma 4-*bis* e consistono

nell'alienazione volontaria dei terreni e nella cessazione della conduzione e/o della coltivazione diretta del terreno entro i cinque anni dall'acquisto.

«*In definitiva, nonostante la formulazione letterale del citato comma 4*-bis *che testualmente prevede un intervento "agevolativo per la piccola proprietà contadina", si ritiene che con la disposizione in commento, il legislatore abbia inteso rimodulare la disciplina agevolativa in materia di imposizione indiretta prevista a favore del coltivatore diretto e dello IAP*».

In conclusione deve, dunque, ritenersi che la disposizione agevolativa introdotta con l'articolo 2, comma 4-*bis,* del decreto-legge 30 dicembre 2009, n. 194, non costituisca una proroga del regime previsto dalla legge n. 604 del 1954, ma una autonoma disciplina che, come detto, trova applicazione solo per gli atti stipulati tra il 28 febbraio e il 31 dicembre 2010.

Ministero della Giustizia

DECRETO 16 aprile 2010

Determinazione degli indicatori di anomalia al fine di agevolare l'individuazione di operazioni sospette di riciclaggio da parte di talune categorie di professionisti e dei revisori contabili. (10A05120)

(*GU n. 101 del 3-5-2010*)

Con il predetto decreto sono stati definiti i nuovi indicatori di anomalia che sostituiscono i precedenti contenuti nel Decreto MEF 3 febbraio 2006 n. 141 e nelle istruzioni applicative UIC del 24 febbraio 2006.

Un commento a tale decreto si può rinvenire in Cnn Notizie dell'11 maggio 2010.

Risoluzione Agenzia delle Entrate n. 46 del 28 maggio 2010

L'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti sulla applicabilità del beneficio fiscale ai prestiti aziendali. L'articolo 51, comma 4, lettera b del Tuir, prevede che, in caso di concessione di prestiti, si calcola, per la determinazione del reddito di lavoro dipendente, "il 50% della differenza tra l'importo degli interessi calcolato al tasso ufficiale di sconto vigente al termine di ciascun anno e l'importo degli interessi calcolato al tasso applicato sugli stessi". Nel caso in esame, l'azienda ha lasciato al dipendente la scelta della banca di fiducia presso cui contrarre il mutuo e ha, poi, provveduto all'erogazione di un contributo in conto interessi direttamente sul conto del lavoratore. Tali modalità di accreditamento, portano a ritenere che il contributo aziendale non entra di fatto nella disponibilità del dipendente e che pertanto può beneficiare dell'agevolazione fiscale concorrendo alla formazione del reddito in base al criterio previsto dall'articolo 51, comma 4 del Tuir.). Infine, il dipendente che ha stipulato il mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, può beneficiare della detrazione del 19% degli interessi passivi, per la quota effettivamente rimasta a suo carico.

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE

7 giugno 2010, n. 31/E

L'Agenzia delle Entrate fornisce alcuni chiarimenti in merito all'applicabilità delle agevolazioni prima casa nei seguenti casi.

A. Primo caso. Acquisto di un locale box da destinare a pertinenza di abitazione non di lusso per la quale non si è fruito dell'agevolazione prima casa perché all'epoca dell'acquisto la normativa non contemplava tale agevolazione.

L'Agenzia delle Entrate accoglie la tesi più favorevole al contribuente sulla base del medesimo ragionamento contenuto nella circolare n. 19/E del 1° marzo 2001 con riferimento all'ipotesi di pertinenza di abitazione acquistata da costruttore prima del 22 maggio 2003.

Pertanto, anche se il dato letterale della norma agevolativa sembra condurre in direzione opposta, nel caso in esame secondo l'AE spetta l'agevolazione in armonia con il dettato dell'articolo 47, comma II, della Costituzione.

B. Secondo caso. Acquisto di un locale ad uso deposito o magazzino (C/2) da destinare a pertinenza di abitazione acquistata allo stato rustico senza richiedere le agevolazioni prima casa perché all'epoca del contratto di acquisto soggetto ad imposta di registro non era riconosciuta l'agevolazione per gli immobili non ultimati.

L'Agenzia, premesso che in via interpretativa, con la circolare n. 19/E del 1° marzo 2001, è stato riconosciuta l'applicabilità dell'agevolazione in commento anche per il trasferimento di immobili in corso di costruzione soggetto ad imposta di registro, ammette anche in tal caso l'agevolazione prima casa sulla base della *ratio* della medesima agevolazione, purché al momento dell'acquisto sussistessero tutti gli altri requisiti soggettivi ed oggettivi.

E' necessario, però, che nell'atto di acquisto della pertinenza l'acquirente dichiari di possedere tutti i requisiti richiesti dalla legge.

C. Acquisto di alloggio da accorpare ad altro contiguo acquistato senza le agevolazioni prima casa perché al momento dell'acquisto non sussistevano le condizioni ed i requisiti di legge.

L'Agenzia, dopo aver ricordato le precedenti risoluzioni e circolari, in cui, sulla scia di un consolidato orientamento giurisprudenziale, ha ammesso l'applicabilità delle agevolazioni in commento purché gli immobili da accorpare fossero destinati a diventare un'unica unità abitativa non di lusso, ammette l'agevolazione prima casa per l'acquisto di un alloggio da accorpare ad un altro contiguo già di proprietà per il quale non si è fruito della medesima agevolazione, non perché non prevista dalla normativa vigente (ipotesi risolta positivamente con altra circolare), ma perché non sussistevano al momento dell'acquisto i requisiti di legge.

Requisiti che devono invece esistere al momento dell'acquisto dell'immobile da accorpare.

D. Alienazione infraquinquennale di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa e acquisto di immobile da adibire ad abitazione principale. Si chiede se si decade dalle agevolazioni fruite in occasione del primo acquisto nel caso in cui l'acquirente prima della alienazione ha acquistato altra abitazione nello stesso Comune.

L'Agenzia, sulla scorta di un orientamento della Corte Costituzionale, ritiene che la decadenza dalle agevolazioni è evitata purché si proceda entro un anno all'acquisto di un immobile da destinare ad abitazione principale, anche senza che sussistano i requisiti prima casa.

Detti requisiti devono sussistere se si intenda chiedere l'agevolazione prima casa e se si intenda fruire del credito di imposta.

E. Alienazione prima dei cinque anni dall'acquisto di immobile acquistato con le agevolazioni prima casa per trasferimento all'estero.

Si chiede se si decade dall'agevolazione.

L'Agenzia, con ragionamento uguale a quello dell'ipotesi D., ritiene che l'agevolazione si conservi se il nuovo acquisto ha ad oggetto immobile da adibire ad abitazione principale.

Devono, però, esistere strumenti di cooperazione amministrativa che consentano all'Ufficio italiano di verificare che l'immobile acquistato all'estero sia divenuto dimora abituale dell'acquirente.

Risoluzione n. 50/E dell'11 giugno 2010 - **Agenzia delle Entrate**

L'Agenzia delle Entrate, in risposta ad un interpello riguardante un'operazione di fusione, chiarisce che l'affrancamento delle differenze fra valori civilistici e fiscali, emergenti a seguito di una fusione per incorporazione, può estendersi anche ai maggiori importi derivanti dalla rilevazione della fiscalità differita.

L'articolo 176, comma 2-*ter*, del TUIR, prevede che, in ipotesi di conferimento d'azienda, la società conferitaria possa optare per l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive sui maggiori valori attribuiti in bilancio agli elementi dell'attivo costituenti immobilizzazioni materiali ed immateriali, incluso l'avviamento,ottenendone, conseguentemente, il riconoscimento fiscale.

L'articolo 172, comma 10-*bis*, del TUIR, concede la medesima possibilità anche alla società incorporante o risultante dalla fusione, stabilendo che il regime dell'imposta sostitutiva di cui al comma 2-*ter* dell'articolo 176 *"può essere applicato, con le modalità, le condizioni e i termini ivi stabiliti (…) per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio a seguito di tali operazioni"*.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, il tenore letterale della disposizione contenuta nel comma 10-*bis* dell'articolo 172 del TUIR, che fa riferimento ai *"maggiori valori iscritti in bilancio a seguito di tali operazioni"*, consente - in linea di principio - di dare rilievo, ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva, a tutte le differenze, che si originano in occasione di operazioni di fusione, tra il valore iscritto in bilancio, secondo corretti principi contabili, dei beni ricevuti dalla società incorporante (o risultante dalla fusione) e l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto dei beni stessi presso

il soggetto incorporato (o fuso).
Una soluzione, quella di attrarre nella disciplina dell'affrancamento tutti i disallineamenti relativi alle immobilizzazioni materiali e immateriali che si originano in occasione di operazioni di fusione, che l'Amministrazione ha giudicato esattamente in linea con quanto voluto dallo stesso legislatore fiscale - quale emerge dalla relazione al decreto di *attuazione del regime in argomento (decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 25 luglio 2008).*

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, inoltre, che secondo l'ultimo periodo del comma 2-*ter* dell'articolo 176 del TUIR, cui il comma 10-*bis* dell'articolo 172 rimanda, *"in caso di realizzo dei beni anteriormente al quarto periodo d'imposta successivo a quello dell'opzione, il costo fiscale è ridotto dei maggiori valori assoggettati ad imposta sostitutiva e dell'eventuale maggior ammortamento dedotto e l'imposta sostitutiva versata è scomputata dall'imposta sui redditi ai sensi degli articoli 22 e 79"*.
Tale disposizione stabilisce che gli effetti del riallineamento vengono meno nell'ipotesi di realizzo dei beni materiali e immateriali (oggetto dell'opzione) nel c.d. "periodo di sorveglianza", ossia entro la fine del terzo (i.e., prima dell'inizio del quarto) periodo d'imposta successivo a quello di esercizio dell'opzione.
Come chiarito dalla circolare n. 57/E del 25 settembre 2008, al paragrafo 3.3.7, i beni devono intendersi realizzati *"in caso di alienazione, conferimento di beni, assegnazione ai soci, autoconsumo o destinazione a finalità estranee, mentre non rilevano i trasferimenti effettuati in occasione di operazioni fiscalmente neutrali (fusione, scissione e conferimento d'azienda effettuato ai sensi dell'articolo 176 del Tuir)"*.

CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE 17 giugno 2010, n. 33/E

L'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito alla disciplina dello scambio di partecipazioni mediante conferimento disciplinato dall'articolo 177, comma 2, del Tuir, secondo cui "Le azioni o quote ricevute a seguito di conferimenti in società, mediante i quali la società conferitaria acquisisce il controllo di una società ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, n. 1, del codice civile, ovvero incrementa, in virtù di un obbligo legale o di un vincolo statutario, la percentuale di controllo, sono valutate, ai fini della determinazione del reddito del conferente, in base alla corrispondente quota delle voci di patrimonio netto formato dalla società conferitaria per effetto del conferimento".

Risoluzione Agenzia Delle Entrate n. 61/E del 28 giugno 2010

A riscuotere l'imposta ipotecaria nell'ipotesi di fusione per incorporazione di una società titolare di beni immobili provvede l'Agenzia del Territorio. Così anche in caso di scissione societaria. La motivazione si basa sul consolidato orientamento della Corte di cassazione (sentenze 1476/2007, 2637/2006, 14256/2006), secondo il quale la fusione non produce effetti traslativi dei diritti immobiliari dell'incorporata. Le stesse considerazioni sono valide anche per l'ipotesi della scissione, ritenuta dalla Cassazione (sentenza

7219/2001) un'operazione "… similare alla fusione…".

La risoluzione 61/E, inoltre, specifica che – in base al parere espresso dell'Agenzia del Territorio, competente alla riscossione dell'imposta ipotecaria –, se in relazione al medesimo atto vengono eseguite più formalità di trascrizione, ciascuna di esse è soggetta al pagamento del tributo, venendosi a concretizzare per ognuna un autonomo presupposto impositivo.

Risoluzione Agenzia Delle Entrate n. 62/E del 30 giugno 2010

La competenza alla riscossione delle imposte ipotecaria e catastale dovute per un atto di conferimento di beni immobili spetta all'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia delle Entrate si è avvalsa delle conclusioni cui è giunta la giurisprudenza di legittimità in merito alla natura traslativa del conferimento: "…secondo gli ordinari canoni civilistici, il conferimento di un'azienda individuale in una società sia essa di persone o di capitali, comporta un fenomeno traslativo soggetto alla disciplina dell'articolo 2558 c.c. e segg." (cfr Cassazione 6578/2008, 21229/2006, 5141/2002, 1963/1990).

ALTRE SEGNALAZIONI

QUESITI

Quesito n. 85-2010/I

Scissione non proporzionale con attribuzione ad una delle beneficiarie di un patrimonio netto contabile negativo e perizia di stima

Si chiede se sia possibile effettuare un'operazione di scissione non proporzionale di una società a responsabilità di tre soci con costituzione di tre nuove società beneficiarie, pure s.r.l., ove a ciascun socio della scissa venga attribuito l'intero capitale sociale di una delle tre società beneficiarie (una nuova società a ciascun socio), e con attribuzione ad una delle tre società di un patrimonio netto contabile negativo, laddove il patrimonio netto effettivo attribuito alla medesima beneficiaria di nuova costituzione sia positivo e ciò risulti da un perizia di stima effettuata ai sensi degli articoli 2343 e 2465 c.c., a salvaguardia del principio dell'integrità del capitale sociale.

La risposta al quesito, dopo l'esame delle varie tesi sul punto, conclude, in accordo con la tesi prevalente, che elemento fondamentale della scissione è il trasferimento di elementi patrimoniali della scissa che costituiscano ricchezza, e che quindi abbiano un valore economico positivo, indipendentemente dal loro valore contabile; ciò vale anche in caso di scissione con società beneficiaria di nuova costituzione in quanto l'esistenza di un valore a copertura del netto patrimoniale negativo assegnato alla medesima beneficiaria può essere attestata nella relazione di stima del

patrimonio della società scissa redatta ai sensi dell'art. 2343 o dell'art. 2465 c.c.

Quesito n. 29-2010/T

Art. 1 sesto periodo tariffa pt I d.p.r. 131/1986 - Decadenza - Privilegio

Si chiede di conoscere se, dovendo procedere alla rivendita di unità immobiliari a uso abitazione acquistate, nell'anno 2006, da società avente ad oggetto principale l'attività di rivendita di immobili - la quale usufruì delle agevolazioni previste dall'articolo 1 della Tariffa allegato A al d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131 e successive modificazioni e integrazioni (imposta di registro 1%) - subordinando detto d.p.r. la conferma delle agevolazioni alla rivendita degli immobili entro tre anni dall'acquisto ed essendo questo termine trascorso senza che la società suddetta abbia neppure iniziato le vendite, in caso di revoca delle agevolazioni predette:

a) l'acquirente odierno, avente causa dalla società predetta, sia tenuto, in solido con la società, al pagamento della differenza di imposta e delle relative sanzioni;

b) esista privilegio dello Stato sull'immobile per detti mancati pagamenti.

La risposta al quesito, dopo aver esaminato la natura delle imposte, sanzioni e interessi dovute in caso di mancata alienazione e la disciplina del privilegio dello Stato, conclude che, nella fattispecie oggetto del quesito, il mancato trasferimento degli immobili abitativi decorsi i tre anni dall'acquisto determina la decadenza dal trattamento di favore di cui all'art. 1 sesto periodo cit.; il credito per le maggiori imposte dovute dalla società immobiliare acquirente è assistito da privilegio speciale immobiliare (artt. 2772 c.c. e 56 comma 4 d.p.r. n. 131/1986), opponibile al terzo che successivamente acquisti i beni stessi (art. 2772 comma 4 c.c.), il quale è esposto al rischio dell'espropriazione forzata di tali beni da parte dell'Amministrazione finanziaria entro il termine quinquennale di decadenza di cui all'art. 56 comma 4 d.p.r. n. 131/1986.

Quesito n. 69-2010/I

Riserva di nomina della maggioranza degli amministratori in favore dei soci fondatori di cooperativa

Si pone il seguente quesito:

"alla luce della disciplina vigente in materia e segnatamente di quanto disposto dall'art. 2542 c.c., è possibile introdurre nello statuto di una società cooperativa una clausola che attribuisca ad una determinata categoria di soci il diritto di nominare la maggioranza dei membri del consiglio di amministrazione?

- in caso di risposta affermativa, è possibile, alla luce del disposto dell'art. 2542, 3°co, che tale diritto sia attribuito semplicemente ai soci "fondatori", cioè a coloro che hanno partecipato come parti all'atto costitutivo della società cooperativa, oppure è necessario che tale diritto sia assegnato, come recita la norma, ad una categoria di soci "...in proporzione dell'interesse che ciascuna categoria ha

nell'attività sociale..", e quindi necessariamente correlato ad un interesse di tale genere?

- in caso invece di risposta negativa al primo quesito, è possibile prevedere che ai soci fondatori, cioè a coloro che hanno partecipato come parti all'atto costitutivo della società cooperativa, sia assegnato almeno il diritto di scegliere la minoranza dei membri del consiglio di amministrazione?".

La risposta al quesito mette in evidenza che l'art. 2542, comma 4, c.c., non sembra porre un limite specifico alla nomina degli amministratori da parte delle diverse categorie di soci, limitandosi a prevedere un nesso di proporzionalità tra il numero degli amministratori eletti da ciascuna categoria e l'interesse di quest'ultima nell'attività sociale, fatta eccezione per i possessori di strumenti finanziari, ai quali non può essere attribuito il diritto di eleggere più di un terzo degli amministratori.

Occorre, però, tener conto che l'ultimo inciso del comma 5 dell'art. 2542 c.c. ribadisce il principio della nomina assembleare degli amministratori, il quale comporta che in ogni caso l'elezione degli amministratori, il cui numero è riservato ad una categoria, debba comunque essere effettuata dall'organo assembleare: la scelta degli amministratori riservati a particolari categorie di soci deve, pertanto, essere effettuata dall'assemblea generale, mediante il ricorso ad appositi strumenti di votazione, quali ad esempio il voto di lista.

Non sembra, invece, possibile attribuire la nomina di uno o più amministratori ai soci "fondatori", cioè a coloro che hanno partecipato come parti all'atto costitutivo della società cooperativa, senza che tale riserva sia giustificata dalla sussistenza di un interesse concreto nell'attività sociale, perché tale clausola sarebbe in contrasto con il principio della parità di trattamento di cui all'art. 2516 c.c..

Quesito n. 7-2010/T

Plusvalenze immobiliari. Locazione con patto di futura vendita

Si prospetta la seguente fattispecie. Nel 1962 l'allora I.A.C.P. (oggi A.L.E.R.) stipulò un contratto di locazione di immobile, con patto di futura vendita, a favore di Caio, il quale pagò interamente il prezzo di riscatto, abitò nell'alloggio e decedette prima dell'atto di vendita. L'atto di vendita è stato successivamente stipulato dall'A.L.E.R. e dagli eredi, Tizio e Sempronio, subentrati a Caio. Atteso che Tizio e Sempronio, che non hanno mai adibito ad abitazione principale l'immobile in questione, intendono procedere alla sua rivendita, si chiede di sapere se tale atto di rivendita dia luogo a plusvalenza imponibile, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera *b)*, prima parte del TUIR, considerato che il medesimo interviene prima del decorso di cinque anni dalla stipula dell'atto.

La risposta, richiamato l'art. 67, comma 1, lettera *b)*, prima parte, del Tuir, considera

dirimente stabilire se nel caso di specie il diritto di proprietà sull'alloggio si è trasferito in capo al *de cuius* con il pagamento del prezzo di riscatto o se invece il trasferimento è avvenuto in capo agli eredi con la stipula dell'atto di vendita e, quindi, *iure proprio* e non già a titolo di successione *mortis causa*.

Si ritiene che il contratto di locazione con patto di futura vendita non possa essere assimilato al patto di riservato dominio (o vendita con riserva di proprietà), poiché mentre in questo caso, ai sensi dell'art. 1523 c.c., il trasferimento della proprietà avviene automaticamente con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, nella locazione con patto di futura vendita occorre invece un'apposita manifestazione negoziale.

Sembrerebbe, pertanto, doversi ritenere che prima dell'apertura della vicenda successoria la posizione giuridica dell'assegnatario dell'immobile, ancorché vi siano state la consegna materiale e l'occupazione dello stesso e nonostante sia intervenuto il pagamento del prezzo del riscatto, non era quella di proprietario, ovvero titolare di un diritto reale pieno ed esclusivo, dal momento che, come riferito, il passaggio della proprietà in capo al medesimo assegnatario si sarebbe realizzato unicamente laddove fosse intervenuta la stipula del contratto di cessione.

Ne consegue che il decesso dell'assegnatario non ha comportato l'acquisto della proprietà dell'alloggio a titolo di successione *mortis causa* in capo ai suoi eredi, i quali, invece, hanno acquistato tale diritto di proprietà ponendo in essere personalmente la stipula del relativo atto ossia *iure proprio.*

Tale circostanza fa sì che il caso di specie, non integrando la prevista ipotesi di esclusione consistente nell'acquisizione per successione, realizzi la fattispecie impositiva disciplinata dall'art. 67, comma 1, lettera *b)*, prima parte, del TUIR, poiché trattasi di cessione infraquinquennale di immobile non adibito dal cedente ad abitazione principale per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto ed il successivo trasferimento dello stesso.

Quesito n. 285-2010/C

Trasferimento d'azienda e divieto *ex* art. 21 Legge 3 maggio 1982 n. 203

Si chiede se una società che conduce in affitto dei fondi rustici, possa cedere l'azienda senza incorrere nel divieto sancito dall'art.21 della Legge 3 maggio 1982 n. 203, secondo cui "*sono vietati i contratti di subaffitto, di sublocazione e comunque di subconcessione dei fondi rustici*".

La risposta al quesito è negativa in quanto l'art. 21 L. n. 203/1982 ha sostituto il precedente articolo 21 della legge 11 febbraio 1971 n. 11 che estendeva il divieto anche alla cessione di contratto, con la conseguenza che dopo la sua entrata in vigore il legislatore ha nettamente distinto tra subaffitto, sublocazione e subconcessione (vietati) e cessione del contratto di affitto (consentito).

La ragione di tale distinzione va ricercata nella finalità propria dell'affitto come contratto per l'impresa agricola.

Con la cessione del contratto d'affitto il vecchio affittuario esce di scena e quindi esce di scena la sua impresa nel momento in cui si costituisce l'impresa del cessionario, mentre nel subaffitto, la permanenza in capo all'affittuario subconcedente dell'originario contratto d'affitto, permetterebbe l'esistenza di un affitto senza impresa ovverosia qualcosa che snatura la stessa causa del contratto agrario.

Inoltre la sostituzione dell'originario affittuario potrebbe mascherare forme di intermediazione o di sfruttamento del lavoro agricolo mediante una sorta di accaparramento dei contratti di affitto che verrebbero successivamente distribuiti ai veri coltivatori agricoli.

Quesito n. 42-2010/I

Amministrazione congiunta nella s.r.l. ed opponibilità dei limiti del potere di rappresentanza

Una s.r.l. con due amministratori, con firma disgiunta per l'ordinaria e congiunta per la straordinaria amministrazione, intende acquistare un immobile.

Uno degli amministratori è all'estero, in un luogo isolato. L'assemblea dei soci all'unanimità ha deliberato di attribuire all'amministratore disponibile il potere di sottoscrivere da solo questo singolo atto.

Si chiede se si possa considerare sufficiente una siffatta delibera assembleare per la stipula dell'atto, senza dover ricorrere a rimedi quali la temporanea revoca di un amministratore (con rielezione dopo la stipula), o la procura notarile rilasciata da un amministratore all'altro (soluzione quest'ultima poco praticabile, data la lontananza da qualsiasi Consolato).

L'art. 2475-*bis* c.c., secondo comma, pone il principio dell'inopponibilità ai terzi delle limitazioni ai poteri degli amministratori, anche se iscritte nel registro delle imprese, salvo che si provi che questi abbiano intenzionalmente agito a danno della società.

Appare controversa la possibilità di considerare la previsione dell'esercizio congiunto della rappresentanza legale come una limitazione del potere rappresentativo assoggettata alla regola di cui all'art. 2475-*bis*, comma 2, c.c.

Secondo un primo orientamento dottrinario, che appare dominante, l'art. 2475-*bis*, comma 2, c.c. non riguarderebbe le previsioni contenenti l'attribuzione del potere di firma, che possono avere ad oggetto o l'attribuzione del potere di firma ad alcuni soltanto degli amministratori, o la previsione dell'eventuale firma congiunta. Pertanto, ai fini dell'opponibilità a terzi dell'attribuzione della firma congiunta, è necessaria e sufficiente l'iscrizione nel registro delle imprese, salvo la

prova della conoscenza in capo al terzo, in base al principio generale stabilito nell'art. 2193 c.c.

Esiste, tuttavia, una diversa opinione secondo la quale, sul presupposto che nelle s.r.l. il potere di rappresentanza spetti originariamente a ciascun amministratore in modo disgiunto, l'attribuzione dell'amministrazione congiunta costituirebbe un limite dei poteri di rappresentanza rilevante ai fini dell'art. 2475-*bis* c.c. La mancanza della firma congiunta non sarebbe, pertanto, opponibile a terzi, ancorché iscritta nel registro delle imprese, a meno che si dimostri che questi abbiano intenzionalmente agito a danno della società.

A prescindere dalla tesi adottata, in caso di amministrazione affidata congiuntamente agli amministratori, trova applicazione l'art. 2258 c.c., il quale è espressamente richiamato dall'art. 2475, comma 3, c.c.

In base all'art. 2258 c.c., quando l'amministrazione spetta congiuntamente a più soci, i singoli amministratori non possono compiere da soli alcun atto, salvo che vi sia urgenza di evitare un danno alla società.

Pertanto, qualora nel caso in esame il mancato acquisto dell'immobile possa danneggiare la società, l'atto può essere stipulato da un unico amministratore. A tal fine, potrebbe essere più che opportuna una delibera in cui tutti i soci prendono atto dell'urgenza dell'acquisto e autorizzano l'amministratore a compierlo.

Quesito n. 86-2010/I

Partecipazioni societarie e prelazione a favore di terzo estraneo alla compagine sociale

Si chiede se sia possibile prevedere (sia nello statuto di una società di capitali che in quello di una società di persone) una clausola che riconosca ad un terzo (estraneo alla compagine sociale) il diritto di prelazione in caso di cessione delle quote o delle azioni ed in caso affermativo a che condizioni si può riconoscere al terzo tale diritto.

La risposta al quesito è affermativa tanto per le società personali che per quelle di capitali, in quanto, nelle une come nelle altre, il mantenimento dell'omogeneità della compagine sociale, cui normalmente è finalizzata l'introduzione di una clausola di prelazione in favore dei soci, appare un interesse disponibile da parte dei soci.

In entrambe le tipologie di società la clausola in esame assume "efficacia reale".

Infine tanto nelle società personali come in quelle di capitali non appare necessario, se non nel momento dell'effettivo esercizio del diritto, un consenso del prelazionario: in altre parole, non appare necessario l'intervento del terzo nell'atto costitutivo della società oppure in sede di modifica dello statuto quando si inserisce la nuova clausola di prelazione, avvicinandosi, in sostanza, tale previsione ad un contratto a favore di terzo.

Quesito n. 49-2010/I

Servizio di taxi e forme di esercizio dell'impresa

Il quesito:

"Si chiede se sia lecito costituire una società in accomandita semplice avente per oggetto l'attività di trasporto di persone mediante autoservizio pubblico non di linea e precisamente l'attività di servizio di taxi con autovettura mediante conferimento dell'azienda e così della licenza di taxi. L'atto viene stipulato fra il titolare della licenza (artigiano) e il coniuge ovvero un parente entro il terzo grado o affine entro il secondo grado.".

Si risponde che ai sensi dell'articolo 7 della legge n. 21 del 15 gennaio 1992 (Legge quadro per il trasporto di persone mediante autoservizi pubblici non di linea) i titolari di licenza per l'esercizio del servizio di taxi possono esercitare la propria attività anche associandosi in cooperative di produzione e lavoro, in consorzi ed in tutte le altre forme previste dalla Legge, intendendosi, con riferimento a siffatta ultima espressione, le modalità secondo le quali *diversi titolari di licenza* possono esercitare la propria attività, in conformità a quanto disposto nella prima parte del primo comma della disposizione in esame, senza che ciò implichi la possibilità di far partecipare alle strutture associative suddette dei soggetti non titolari di licenza.

Rimane da esaminare la possibilità di verificare se vi sia lo spazio per interpretare il disposto della lettera a) dell'art. 7, l. 21/1992, alla luce dell'art. 3, l. 8 agosto 1985, n. 443, e se cioè il titolare di licenza taxi che sia *imprenditore artigiano* possa organizzare la propria impresa secondo le modalità di cui alla legge-quadro per l'artigianato (s.r.l., anche con unico socio, s.a.s., in cui ciascun accomandatario sia imprenditore artigiano).

Anche in questo caso si risponde negativamente alla luce del disposto dell'art. 8 della l. 21/1992, il quale prevede che le licenze per l'esercizio del servizio di taxi e le autorizzazioni per l'esercizio del servizio di noleggio con conducente sono *rilasciate* dalle amministrazioni comunali, attraverso bando di pubblico concorso, *ai singoli* che abbiano la proprietà o la disponibilità in leasing del veicolo o natante, che possono *gestirle in forma singola o associata*.

Quesito n. 35-2010/T

Compendio unico – Trasformazione da società semplice agricola I.A.P. in s.r.l. e successiva cessione delle quote ad una società non agricola

Si prospetta la seguente fattispecie: una società semplice agricola (avente almeno un socio imprenditore agricolo professionale), che ha usufruito delle agevolazioni di cui all'art. 5-*bis* d.lgs. n. 228/2001 per l'acquisto di alcuni terreni costituiti in compendio unico, intende trasformarsi in una società a responsabilità limitata. Successivamente i soci cederebbero le proprie quote di partecipazione (in una percentuale non inferiore al 51%) ad una *holding*, che non riveste la qualifica di società agricola.

Si chiede pertanto di conoscere se le operazioni descritte violino il disposto dell'art. 5-*bis* comma 4 d.lgs. 18 maggio 2001 n. 228 e/o importino decadenza dalle agevolazioni godute con riferimento al precedente acquisto relativo al compendio unico.

Nella risposta si premette che l'art. 5-*bis* d.lgs. n. 228/2001 prevede che i terreni e le relative pertinenze, compresi i fabbricati, costituenti il compendio unico, sono considerati unità indivisibili per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non possono essere frazionati per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi e che la violazione del vincolo di indivisibilità è assistita, espressamente, dalla comminatoria di nullità degli atti tra vivi e delle disposizioni testamentarie che abbiano per effetto il frazionamento del compendio; e prevede gli obblighi di coltivazione o conduzione per un decennio, la violazione dei quali comporta, invece, per effetto del richiamo alle disposizioni di cui all'art. 5-*bis* l. n. 97/1994 (relative al compendio in territorio di Comunità Montane), la "decadenza" dall'agevolazione.

L'art. 2 comma 4, seconda parte, d.lgs. n. 99/2004, inoltre, prevede che «la perdita dei requisiti di cui all'articolo 1, comma 3, nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni ricevute in qualità di imprenditore agricolo professionale determina la decadenza dalle agevolazioni medesime».

Pertanto, nel caso oggetto del quesito si osserva come la trasformazione della società semplice in società a responsabilità limitata non comporta di per sé né un frazionamento del compendio né una violazione dell'obbligo di coltivazione o conduzione dello stesso, perché non incide sull'unitarietà del complesso dei beni facenti parte del compendio e non interferisce con la continuazione dell'impresa. Infatti la trasformazione è solo una modifica del tipo di società, caratterizzata dalla continuità dei rapporti giuridici.

Al fine del mantenimento delle agevolazioni, qualora non siano ancora trascorsi cinque anni dalla relativa applicazione, la società risultante dalla trasformazione dovrebbe però possedere a sua volta i requisiti per poter essere qualificata imprenditore agricolo professionale, ossia dovrebbe avere almeno un amministratore in possesso della qualifica di I.A.P. (nonché conservare nello statuto la previsione, quale oggetto sociale, dell'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 c. c.); l'art. 1 comma 3 d.lgs. n. 99/2004, prescrive - al fine di qualificare imprenditori agricoli professionali le società il cui statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'art. 2135 c. c. - che nel caso di società di capitali almeno un amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (mentre nel caso di società di persone è

necessario che almeno un socio sia in possesso di tale qualifica).

Per quanto riguarda la cessione alla *holding* delle quote della società risultante dalla trasformazione, si tratta di un'operazione che di per sé non determina né una violazione del vincolo di indivisibilità del compendio né una violazione dell'impegno decennale alla coltivazione o conduzione dello stesso, posto che la società agricola I.A.P. resta proprietaria dei beni costituiti in compendio e continua a farne utilizzo. Anche in questa ipotesi è, però, necessario che l'operazione non porti ad una perdita del requisito fornito dal cd. soggetto qualificante (qualora non siano trascorsi cinque anni dall'applicazione delle agevolazioni), ai sensi dell'art. 2 comma 4 cit..

Quesito 173-2010/C e 60-2010/T

Verbale di conciliazione e trascrizione. Fattispecie.

Il caso:

"*Tizio e Caio predispongono una scrittura privata di vendita con cui Tizio vende a Caio un immobile. Tale scrittura porta una data anteriore al 4 luglio 2006 e da atto del pagamento dell'intero prezzo di vendita. Caio cita in giudizio Tizio per il riconoscimento giudiziale della firma al fine di ottenere una sentenza da poter trascrivere. Alla prima udienza le parti conciliano riconoscendo la firma e il processo verbale di conciliazione viene sottoposto a trascrizione senza essere registrato, ovviamente nel processo di conciliazione non vi è alcun riferimento alla situazione urbanistica dell'immobile e alle modalità effettive del pagamento del prezzo*".

La risposta da atto di quanto segue:

- nel caso della conciliazione in sede contenziosa, la qualifica del verbale di conciliazione come titolo esecutivo (prevista dall'art. 185 c.p.c.) ne presuppone la qualifica di atto (documento) pubblico, e, conseguentemente, la sua idoneità ai fini delle formalità pubblicitarie, considerato anche *che al cancelliere (esattamente come al giudice) compete indubitabilmente la qualifica di pubblico ufficiale, e che lo svolgimento delle formalità relative all'udienza, ivi compresa la stesura del verbale, rientra nell'esercizio di una pubblica funzione (cfr. art. 357 c.p.)*";

- per potersi procedere alle formalità pubblicitarie, è altresì necessario che l'accordo trasfuso nel verbale in questione rientri in una delle tipologie di atti contemplate dall'art. 2643 e ss. c.c.; in altre parole è essenziale che tale accordo abbia ad oggetto la costituzione, il trasferimento o la modificazione di un diritto reale su un bene immobile; pertanto se, come appare nel caso di specie, l'accordo raggiunto in sede di conciliazione riguardi semplicemente il riconoscimento della firma apposta in calce alla scrittura privata attraverso la quale detto trasferimento è stato operato, il verbale di

conciliazione è inidoneo a formare titolo per la trascrizione, in quanto esso non ha ad oggetto atti di disposizione di diritti reali immobiliari.

Né si può assumere che il verbale in parola possa tenere luogo della sentenza di accertamento giudiziale della firma, in quanto anche nel caso in cui le sottoscrizioni siano accertate tramite sentenza, l'atto che forma oggetto di pubblicità resta, sempre e comunque, il contratto contenuto nella scrittura privata, che, a seguito dell'integrazione operata dal provvedimento del giudice, viene a costituire titolo idoneo alla trascrizione ai sensi dell'art. 2657 c.c..

Non sembra che il verbale di conciliazione sia idoneo, alla stregua del provvedimento del giudice, a rendere una scrittura privata non autenticata titolo valido ai fini della trascrizione, come affermato dalla Corte di Cassazione in svariate circostanze, basandosi sul presupposto della tassatività della disposizione dell'art. 2657, comma primo, c.c.;

- le dichiarazioni urbanistiche e quelle sulla tracciabilità dei pagamenti richieste dal decreto cd. Bersani non devono essere inserite in un verbale di conciliazione non avente ad oggetto la costituzione, il trasferimento e la modificazione di diritti reali su beni immobili; con riguardo alle menzioni urbanistiche, gli artt. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, in relazione ai fabbricati, e l'art. 30 del medesimo d.p.r., in relazione ai terreni, individuano il proprio ambito di applicazione con riferimento agli atti tra vivi, in forma sia pubblica che privata, aventi per oggetto la disposizione di diritti reali immobiliari; le dichiarazioni Bersani, invece, sulla base di quanto disposto dal comma 22 dell'art. 35 del d. l. n. 223 del 2006 devono essere rese "*all'atto della cessione dell'immobile*" e tale indicazione è poi integrata dal successivo comma 23 dell'art. 35 dello stesso decreto in base al quale le disposizioni del comma 22 si applicano "*agli atti pubblici formati e alle scritture private autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del presente decreto*", e dunque agli atti formati a partire dal 6 luglio 2006.

Tanto nell'uno quanto nell'altro caso, dunque, la necessità o meno di tali dichiarazioni, le conseguenze della mancata menzione e i relativi rimedi vanno vagliati in relazione all'atto di vendita dell'immobile e non al verbale di conciliazione;

- sotto il profilo fiscale l'articolo 9, comma 9, della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 (Finanziaria 2000) ha introdotto un particolare regime di esenzione fiscale per gli atti di conciliazione, stabilendo che *"Sono esenti dall'imposta di registro i processi verbali di conciliazione di valore non superiore a lire 100 milioni* (Euro 51.645,69)*"*.

La norma esentativa citata riguarda i verbali, di carattere giudiziale, che statuiscono la conciliazione tra le parti dinanzi ad un

giudice, nell'ambito di un processo (Ris. n. 206/E del 6 agosto 2009).

Non saranno comunque dovute le imposte ipotecaria e catastale poiché il verbale in questione non può dar luogo - come in precedenza esposto - all'esecuzione di alcuna formalità.

Quesito n. 114-2010/I

Non proporzionalità della partecipazione al conferimento. Limiti.

Si chiede se, successivamente alla costituzione di una s.r.l., il cui atto costitutivo non abbia derogato alla regola della proporzionalità della partecipazione al conferimento, si possa procedere a rettifica dello stesso, prevedendo la non proporzionalità di talune partecipazioni.

La risposta al quesito è perentoria in senso negativo, innanzitutto con riferimento ad una rettifica dell'atto costitutivo, posto che ciò che comunemente viene definito "atto di rettifica" è destinato ad incidere su elementi secondari e comunque ad operare in caso di errori materiali del negozio contenuto nell'atto pubblico, e non sembra questo il caso, trattandosi di una determinazione delle parti contraenti (quello dei derogare al principio della proporzionalità) che appare del tutto mancante.

Ma la risposta è negativa anche se si trattasse, di modifica dell'atto costitutivo.

Il legislatore prevede espressamente la possibilità di derogare alla regola della proporzionalità della partecipazione al conferimento tanto nella disciplina delle società azionarie che per quelle a responsabilità limitata, ma in sede di atto costitutivo (rispettivamente art. 2346, quarto comma e art. 2468, secondo comma c.c.), e anche in sede di aumento di capitale, sulla base del rilievo per cui la disciplina dei conferimenti in sede di aumento è sostanzialmente modellata su quella dettata in sede di costituzione.

Ma, al di fuori di queste due ipotesi – costituzione ed aumento – non sembra che si possa intervenire sulla proporzionalità fra conferimento e partecipazione, modificando il rapporto e spezzando il nesso di proporzionalità, perché non si viene ad intervenire tanto su una regola organizzativa, quanto, piuttosto, nei rapporti fra i soci, realizzando spostamenti di ricchezza al di fuori degli schemi negoziali tipici e delle regole attraverso le quali si attua la circolazione delle partecipazioni, e quindi della ricchezza, fra sfere giuridiche autonome.

Né, a tal fine, appare possibile, rinvenire un argomento favorevole nel disposto del comma 4 dell'art. 2468 c.c., che prevede la modificabilità, con il consenso unanime (salvo che non sia altrimenti disposto dall'atto costituivo, ma riconoscendosi in tal caso il recesso in favore del socio assente o dissenziente), dei particolari diritti riguardanti l'amministrazione della società o la distribuzione degli utili.

Tale disposizione, infatti, non attiene al rapporto proporzionale fra conferimento e partecipazione, né incide sull'entità di quest'ultima, ma solo sull'ampiezza dei diritti amministrativi e patrimoniali connessi alla partecipazione, che risulta modificata qualitativamente ma non quantitativamente.

Quesito n. 88-2010/T e n. 15-2010/E

Certificato notarile *ex* art. 567 c.p.c. e imposta di bollo

Si chiede di conoscere se il certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c. sia esente dall'imposta di bollo in quanto relativo ad atto "antecedente, necessario e funzionale" ai processi esecutivi di espropriazione forzata.

Premesso che, ai sensi dell'art. 9 del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115 (recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia), nel processo civile, compresa la procedura concorsuale e di volontaria giurisdizione, e nel processo amministrativo, per ciascun grado di giudizio, è dovuto il contributo unificato di iscrizione a ruolo, e che tra gli atti del procedimento soggetti al contributo ed esenti dall'imposta di bollo devono ricomprendersi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo testo unico, anche "quelli antecedenti, necessari o funzionali", con riferimento al caso di specie si risponde in modo positivo perché il certificato notarile di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., quale certificazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, pur non potendo qualificarsi come "atto del procedimento", ai sensi dell'art. 18 cit., sotto il profilo della sua "necessarietà" (in quanto ben può procedersi alla vendita a fronte del deposito della documentazione rispetto alla quale il suddetto certificato svolge una funzione *eventualmente* "sostitutiva"), non si può negare che sia invece qualificabile come tale sotto il profilo "funzionale". Si tratta, infatti, indubbiamente di un atto che si inserisce appieno nell'*iter* procedimentale di cui si compone la procedura esecutiva "*al fine di ottenere un atto del procedimento giurisdizionale*" quale, nella specie, la pronuncia del giudice sull'istanza di vendita e, dunque, la vendita del bene espropriato, nonché il conseguente decreto di trasferimento dello stesso all'aggiudicatario.

Quesito n. 91-2010/C e n. 23-2010/T

Acquisto successivo di terreno non confinante ad incremento del compendio unico

Un soggetto ha acquistato un terreno esteso ha 20.00, costituendo compendio unico e fruendo del relativo trattamento fiscale agevolato. Attualmente, ad un mese di distanza, lo stesso soggetto intende procedere all'acquisto di un

altro terreno, di circa un ettaro, non confinante.

Si chiede di sapere se sia possibile dichiarare di voler destinare tale terreno ad incremento del predetto compendio unico e beneficiare del medesimo trattamento tributario. In caso di risposta affermativa, si chiede, inoltre, come debba essere effettuata la trascrizione dell'atto in questione.

Quadro normativo del compendio unico con valenza generale (non limitato a Comunità montana):

d.lgs. n. 99/2004, il quale, attraverso l'art. 7, ha aggiunto l'articolo 5-*bis* al d.lgs. n. 228/2001 ed ha richiamato i commi 1 e 2 dell'art. 5-*bis* della Legge n. 97/1994.

L'art. 5-*bis* del d.lgs. n. 228/2001 ha poi subito ulteriori modificazioni attraverso l'aggiunta di altri commi, successivi all'undicesimo, per effetto del d.lgs. n. 101/2005.

Considerato che il quinto comma dell'art. 5-*bis* del d.lgs. n. 99/2004 prevede che *"possono essere costituiti in compendio unico terreni agricoli anche non confinanti fra loro purché funzionali all'esercizio dell'impresa agricola", si risponde positivamente sul fatto che il terreno non è confinante.*

E sulla base della ratio di tutti gli interventi legislativi sul tema che è quello di agevolare la costituzione di adeguate unità produttive, favorendone l'accorpamento e disincentivando, quindi, il frazionamento fondiario, è stata riconosciuta l'ammissibilità della fattispecie a formazione differita.

Con riferimento alla trascrizione, si potrebbe trascrivere l'atto con cui si è proceduto all'incremento del compendio ed evidenziarne il collegamento con l'originario atto costitutivo o esplicitando tale circostanza nel Quadro D della nota di trascrizione o procedendo all'annotazione dell'atto modificativo a margine della trascrizione dell'originario atto costitutivo.

Ulteriore alternativa, per alcuni versi più lineare, potrebbe consistere nella ritrascrizione del vincolo in relazione a tutti i terreni costituiti in compendio al momento della trascrizione dell'atto con cui si è proceduto all'incremento. Appare anche qui opportuno evidenziare il collegamento tra i due atti, in tal caso, tuttavia, la semplice indicazione nel Quadro D sembrerebbe costituire uno strumento adeguato al raggiungimento dello scopo di cui si è detto.

Quanto alla procedura di trascrizione del vincolo, è da ritenersi che il vincolo vada trascritto contro chi costituisce il compendio e a favore della Regione nel cui territorio sono ubicati gli immobili (o l'immobile) assoggettato a vincolo.

Quesito n. 125-2010/I

Limiti alla partecipazione dei comuni con meno di 30.000 abitanti a società

Si prospetta la seguente fattispecie: il notaio è richiesto di ricevere l'atto costitutivo di una

s.r.l. unipersonale, partecipata da un Comune con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, riconducibile alla nota fattispecie dell'"*in house providing*".

L'art. 14, comma 32, del d.l. 78 del 31 maggio 2010, 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 risponde che la *ratio* della nuova norma, volta al contingentamento della spesa pubblica, sembra porre il limite di cui al comma 32 dell'art. 14 del decreto legge come un limite ulteriore, in aggiunta quelli previsti dalla legge finanziaria per il 2008, e che, pertanto, la nuova norma consente, per i Comuni sotto i 30.000 abitanti, quale unica modalità di conferimento della gestione dei servizi pubblici locali quella prevista dalla lettera a) del comma 2 dell'art. 23-*bis* del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, e cioè "a favore di imprenditori o di società in qualunque forma costituite individuati mediante procedure competitive ad evidenza pubblica.".

Quesito n. 95-2010/I

Modificazione dello scopo della fondazione e regime del riconoscimento

Si chiede se sia ammissibile la modifica dello statuto di una fondazione, riconosciuta dalla Regione, e che opera in ambito regionale, variandone l'ambito territoriale di operatività in modo tale da portarlo a livello "nazionale", la denominazione – con soppressione di ogni riferimento alla Regione in cui opera - ed il numero dei componenti l'organo direttivo, e se, ammessa tale modifica, essa debba esser approvata dalla Regione o dalla Prefettura.

Premesso che anteriormente alla riforma del sistema di riconoscimento delle persone giuridiche (d.p.r. 10 febbraio 2000, n. 361), soprattutto in considerazione della particolare struttura della fondazione – mancanza di un'organizzazione a base personale, cioè di una collettività organizzata per il raggiungimento di un determinato scopo, inesistenza di un'assemblea degli associati che possa esprimere la volontà dell'ente – giurisprudenza e larga parte della dottrina concordavano nel ritenere che l'atto

costitutivo e lo statuto della fondazione, salvi i casi espressamente previsti dalla legge e per i quali era comunque prevista l'approvazione da parte dell'autorità governativa, non fossero modificabili nei loro elementi originari, si risponde che con la previsione di cui al comma 3 dell'art. 2 del citato d.p.r. 361, il legislatore sembra ammettere la possibilità di apportare modificazioni statutarie anche per le fondazioni, che siano coerenti con il migliore realizzarsi dello scopo, valorizzando così il nesso di strumentalità della modifica con i fini dell'ente.

In ogni caso, qualsiasi modificazione della fondazione deve essere oggetto di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa (v. art. 2 del d.p.r. 361/2000).

Sorge il problema dell'individuazione dell'autorità competente, se cioè questa sia la Regione o la Prefettura.

In assenza, a quanto ne consta, di contributi specifici sul punto, sembra ipotizzabile la seguente soluzione.

È un dato certo che, qualora la modifica abbia luogo, la fondazione perda il suo carattere "regionale", cosa che dovrebbe comportare anche la cancellazione dal Registro delle persone giuridiche della Regione.

Ed è altrettanto certo che, sempre laddove la modifica abbia luogo, il controllo sulla "iscrivibilità" debba essere effettuato dall'Autorità preposta alla tenuta del Registro delle persone giuridiche in cui la fondazione andrà iscritta (quello prefettizio).

Un elemento che potrebbe essere d'ausilio è rappresentato dalle regole sulla trasformazione, laddove nel passaggio verso lo schema societario si individua nell'Autorità governativa (o regionale) in quanto competente sul pubblico registro nella quale la fondazione è iscritta, come autorità che dispone la trasformazione e quindi l'"uscita" dal pubblico registro.

Seguendo tale disciplina – che, comunque, appare l'unica in qualche modo "avvicinabile" all'ipotesi al vaglio – ne dovrebbe derivare che:

- l'Autorità regionale "dispone" le modifiche dello statuto della fondazione, la cui cancellazione, tuttavia, può avvenire solo una volta iscritta la fondazione nel registro prefettizio;
- l'Autorità prefettizia provvede all'iscrizione della fondazione – con le modifiche apportate allo statuto originario - nel registro delle persone giuridiche istituito presso la prefettura, effettuando quel controllo sulla liceità e possibilità dello scopo e alla adeguatezza della consistenza patrimoniale dell'ente previsto dall'art. 1 del d.p.r.

Quesito n. 92-2010/T e 96-2010/I

Trasferimento della sede di Anstalt e trasformazione in società di capitali

Il quesito: una Anstalt con sede in Liechtenstein, nel cui patrimonio sono compresi immobili posti in Italia, intenderebbe trasferire la propria sede in Italia

e trasformarsi in una società commerciale capitalistica di diritto italiano.

Si chiede di verificare l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte con la riforma del diritto societario a proposito delle "trasformazioni eterogenee" e di verificare se la prospettata operazione possa avvenire all'insegna della neutralità fiscale (sola applicazione delle imposte fisse di registro ipotecaria e catastale).

L'Anstalt, istituto previsto nell'ordinamento del Liechtenstein, è un ente giuridicamente autonomo ed organizzato, dotato di un proprio patrimonio col quale risponde delle obbligazioni assunte, causalmente neutro: attraverso esso, possono essere realizzati gli scopi più vari: svolgimento di attività di impresa, perseguimento di fini non egoistici, gestione di un patrimonio individuale o familiare.

A seguito della riforma del diritto internazionale privato, operata dalla l. 31.5.1995, n. 218, ogni dubbio in merito al riconoscimento delle Anstalten, inerente la unipersonalità ma soprattutto la difficile individuazione dell'effettivo titolare, deve ritenersi superato, essendo esse riconducibili alla fattispecie degli enti, anche privi di natura associativa, di cui all'art. 25 della l. 31.5.1995, n. 218, la quale ricomprende anche quegli istituti di diritto straniero che non trovano alcuna corrispondenza nell'ordinamento italiano.

Se l'Anstalt stabilisce la propria sede in Italia, esso è annoverabile fra gli enti dotati di personalità giuridica, ai quali trova applicazione in via analogica la disciplina della trasformazione eterogenea.

La trasformazione eterogenea, priva di un contenuto traslativo e caratterizzata dalla continuità dei valori, dovrebbe rilevare *ex* art.11 della medesima tariffa quale "*atto pubblico o scrittura privata autenticata … non aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale*", con la conseguente applicazione dell'imposta in misura fissa.

Quesito n. 76-2010/T

Credito di imposta per la "prima casa" e detrazione dall'IRPEF

Si chiede di sapere se, stante la possibilità di portare in diminuzione dell'IRPEF il credito di imposta di cui all'art. 7 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, sia possibile detrarre l'intero importo del credito di imposta laddove lo stesso sia di ammontare superiore all'imposta di registro dovuta per l'atto di riacquisto infrannuale di un immobile da adibire ad abitazione principale. Si chiede, in particolare, quale sia la corretta interpretazione della locuzione "per l'intero importo", utilizzata nella norma in parola.

Si risponde che, in base al primo comma dell'art. 7, l'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'IVA corrisposta in relazione al

primo acquisto agevolato e, in ogni caso, *non può essere superiore alla imposta di registro o all'IVA corrisposta in relazione al secondo acquisto*; *il credito, pertanto, ammonta al minore degli importi dei tributi applicati*.

In relazione al significato da attribuire alla locuzione "per l'*intero importo*", inserita nella modalità di utilizzo del credito di imposta mediante scomputo, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che occorre escludere un utilizzo "parziale" del credito di imposta ovverosia la possibilità di portare il credito in parola in diminuzione delle imposte dovute su più atti o denunce di successione, presentati all'ufficio competente per la registrazione dopo la data di acquisizione del credito.

Peraltro, considerato che la locuzione "per l'*intero importo*" viene utilizzata solo nell'ambito della predetta modalità di utilizzo del credito di imposta, l'esclusione di un utilizzo frazionato del credito di imposta sembrerebbe riguardare solo la modalità ivi prevista.

Quesito n. 209-2009/I

Atto costitutivo di S.r.l. e modifica delle clausole che prevedano l'unanimità dei consensi.

Si chiede con quali *quorum* si possa modificare la clausola di un atto costitutivo di s.r.l. che preveda che gli Amministratori possano esser solo soci e che siano nominati dagli stessi all'unanimità.

La risposta, dopo aver passato in rassegna una giurisprudenza formatasi sul punto piuttosto contrastata, conclude nel senso che la clausola che stabilisca maggioranze ultra qualificate è norma eccezionale rispetto al principio delle maggioranze assembleari sancito dalla legge e, in quanto tale, non possa essere suscettibile, in generale, di interpretazione estensiva o analogica, specie quando non attribuisca un particolare diritto ad un socio.

Pertanto è possibile la modificabilità a maggioranza della clausola relativa alla nomina degli amministratori.

GIURISPRUDENZA

CORTE DI CASSAZIONE - **Sentenza 5 maggio 2010, n. 10855, sez. II civile**

La Cassazione afferma il principio di diritto per cui "*nel caso di acquisto di un bene, vigente il regime della comunione legale dei beni tra i coniugi, mediante l'impiego di altro bene, di cui sia certa l'appartenenza al coniuge acquirente prima del matrimonio, l'acquisto deve ritenersi escluso dalla comunione legale e di natura personale al solo coniuge acquirente, senza che sia necessario rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 lett. f) c.c.*", aderendo, così,

all'impostazione giurisprudenziale inaugurata con la pronuncia n. 1556 del 1993 in materia di permuta.

La Corte afferma che la naturale fungibilità del denaro non impedisce l'applicabilità dell'art. 179 c.c., lett. f) c.c. qualora sia certa la natura personale del medesimo (e, quindi, se esso risulti nella titolarità del coniuge prima del matrimonio), nonché la conseguente natura personale del bene con detto danaro acquistato.

Corte di Cassazione - sentenza 12 maggio 2010, n. 11496, sez. I civile

Si riporta la massima che si ritiene molto importante ai fini della commerciabilità degli immobili donati.

"Nell'ipotesi di donazione indiretta di un immobile, realizzata mediante l'acquisto del bene con denaro proprio del disponente ed intestazione ad altro soggetto, che il disponente medesimo intenda in tal modo beneficiare, la compravendita costituisce lo strumento formale per il trasferimento del bene ed il corrispondente arricchimento del patrimonio del destinatario, che ha quindi ad oggetto il bene e non già il denaro. Tuttavia, alla riduzione di siffatta liberalità indiretta non si applica il principio della quota legittima in natura (connaturata all'azione nell'ipotesi di donazione ordinaria di immobile ex art. 560 cod. civ.), poiché l'azione non mette in discussione la titolarità dei beni donati e l'acquisizione riguarda il loro controvalore, mediante il metodo dell'imputazione; pertanto mancando il meccanismo di recupero reale della titolarità del bene, il valore dell'investimento finanziato con la donazione indiretta dev'essere ottenuto dal legittimario leso con le modalità tipiche del diritto di credito, con la conseguenza che, nell'ipotesi di fallimento del beneficiario, la domanda è sottoposta al rito concorsuale dell'accertamento del passivo ex artt. 52 e 93 della legge fall."

STUDI C.N.N.

Si segnalano i seguenti studi pubblicati nel bimestre in oggetto:

Studio n. 205 - 2010/C

Il nuovo procedimento di mediazione di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28: note a prima lettura

Pubblicato **su** CNN Notizie del 10 maggio 2010.

Studio n. 156-2009/I

La ricostituzione della pluralità dei soci nelle società di persone decorsi sei mesi *ex* art. 2272 n. 4 c.c.

Pubblicato su CNN Notizie del 12 maggio 2010.

Studio n. 62-2010/I

Il recepimento in Italia della direttiva sui diritti degli azionisti e le modificazioni statutarie conseguenti

Pubblicato su CNN Notizie del 14 maggio 2010.

Studio n. 204-2009/I

La fusione cd. semplificata di cui all'art. 2505 c.c.: casistica e problemi dopo la riforma

Pubblicato su CNN Notizie del 17 maggio 2010.

Studio n. 39-2010/T

Il cd. federalismo demaniale: le regole di circolazione

Pubblicato su CNN Notizie del 19 maggio 2010.

Studio n. 11-2010/I

Casi e questioni in tema di trasformazione di società cooperative

Pubblicato su CNN Notizie del 19 maggio 2010.

Studio n. 26-2010/I

Atti gratuiti e scopo lucrativo

Pubblicato su CNN Notizie del 24 maggio 2010.

Studio n. 32-2010/I

La trasformazione degli enti no profit

Pubblicato su CNN Notizie del 26 maggio 2010.

Studio n. 10-2010/I

Ipotesi applicative di azioni senza valore nominale

Pubblicato su CNN Notizie del 28 maggio 2010.

ALTRO

Massima del Consiglio Notarile di Milano n. 116 – 8 giugno 2010

Durata del primo esercizio sociale

Si ritiene legittima la previsione dell'atto costitutivo che stabilisca la durata del primo esercizio sociale per un periodo non superiore a 15 mesi decorrenti dalla data dell'atto medesimo.

DIRETTIVA EUROPEA, 19 maggio 2010, n. 2010/31/UE

Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia.

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Europea la nuova direttiva 2010/31/CE sulla prestazione energetica nell'edilizia che sarà operativa dal prossimo 9 luglio 2010. La direttiva prevede il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica (art. 12, queste disposizioni si applicano a decorrere dal 9 gennaio 2013 fino al 31 dicembre 2015). Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica è differenziato a seconda di edifici o unità immobiliari costruiti, venduti o locati o a seconda della metratura utile occupata da enti pubblici. La nuova direttiva promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici, cioè della quantità di energia necessaria per il fabbisogno dell'edificio (riscaldamento, ventilazione, illuminazione, ecc.) tenendo conto delle condizioni locali e climatiche esterne nonché delle prescrizioni relative al clima degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi.