

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

NEWSLETTER INFORMATIVA

n. 1/2011

gennaio – febbraio 2011

A cura del “Gruppo di lavoro per l’informazione”

Quesiti

n. 187-2010/I

Si chiede se la delibera di una S.p.A. consortile debba essere assunta con il consenso unanime di tutti i soci, dunque applicando le norme sui consorzi, ovvero se debba applicarsi la disciplina dettata per la forma societaria adottata dalle società consortili, o se, ancora, si debba applicare quella dei consorzi per quanto attiene ai rapporti tra consorziati ed ai rapporti tra consorziati e terzi e quella delle società, nei diversi tipi, per quanto attiene al funzionamento della struttura associativa.

In mancanza di apposita disciplina in materia di società per azioni, appare preferibile ritenere applicabile l’art. 2607 c.c., il quale dispone che il contratto di consorzio, se non è diversamente convenuto, non può essere modificato senza il consenso di tutti i consorziati.

n. 194-2010/I

Si chiede se, in presenza di un Collegio Sindacale dimissionario, ove una società a responsabilità limitata riduca il capitale per perdite a importo che non richieda la presenza del collegio sindacale, la Relazione dell’Organo Amministrativo possa non essere accompagnata dalle osservazioni del Collegio, che i soci non vorrebbero

nominare per questo unico scopo.

Occorre, in primo luogo, verificare se, in caso di dimissioni del collegio sindacale, operi o meno la *prorogatio*, così come, in forza di espressa previsione normativa (art. 2385 c.c.) avviene per l'organo amministrativo.

Nel silenzio della norma - e nonostante la riforma abbia introdotto espressamente un'ipotesi di *prorogatio* solo con riferimento alla cessazione dalla carica per scadenza del termine (art. 2400 c.c.), argomento sul quale si fondano le tesi contrarie alla *prorogatio* (Talice, *Applicabilità della prorogatio ai sindaci rinunzianti dopo la riforma del diritto societario*, in *Società*, 2008, 24 ss.; Righini, *Violazione dell'obbligo di istituzione del collegio sindacale nelle società di capitali. Conseguenze ed effetti*, in *Riv. dott. comm.*, 2010, 115 ss. V., anche, l'Orientamento del Comitato Triveneto dei Notai H.E.1.. In giurisprudenza, ante riforma, . Monza 26 aprile 2001, in *Società*, 2001, 1229) – sembra preferibile concludere per l'operatività dell'istituto.

Nel caso, quindi, in cui più sindaci si dimettano simultaneamente e con l'ingresso dei supplenti non sia completato il collegio, ovvero anche questi ultimi presentino le dimissioni, dovranno considerarsi in carica i sindaci ultimi dimissionari.

In secondo luogo occorre verificare se, nel caso di specie, le osservazioni del collegio sindacale (per il quale ha comunque operato la *prorogatio*) siano elemento essenziale della fattispecie, precisandosi, sin d'ora, che è invece chiaramente irrilevante la circostanza che, successivamente alla delibera di riduzione, il capitale della società sarà sotto la soglia prevista dall'art. 2477 c.c. per la nomina dell'organo.

Sul punto, anche la dottrina che ammettendo la derogabilità al diritto di

informazione preassembleare, ritiene invece imprescindibile, in tutte le società di capitali, la presentazione, durante l'assemblea, della relazione degli amministratori e delle osservazioni dell'organo di controllo o dei revisori, che in tal caso dovranno essere redatte per iscritto. In questo senso anche la giurisprudenza, che ha affermato l'irregolarità, con conseguente non iscrivibilità, della delibera di riduzione del capitale carente del "requisito essenziale" della relazione dell'organo di controllo (Trib. Napoli, 6 dicembre 1995, App. Venezia, 13 novembre 1997).

n. 244-2010/I

Si chiede se in caso di trasferimento di azienda trovi applicazione l'art. 2610 c.c. (con subentro dell'acquirente nella titolarità della quota di partecipazione a società consortile a responsabilità limitata) ancorchè nello statuto della s.c.a.r.l. sia prevista l'intrasferibilità delle partecipazioni.

La giurisprudenza e la dottrina sono orientate nel senso di ritenere che il subingresso sia possibile se le norme funzionali allo scopo consortile restino applicabili all'ente che lo persegue ancorchè strutturato in forma societaria; fermo restando che ove la cessione di azienda comprenda il trasferimento delle quote di S.r.l. consortile nei rapporti tra cedente e cessionario, il relativo subingresso necessita, per divenire rilevante nei confronti della società, di essere iscritto nel registro delle imprese. A tal unico fine, appare necessario allora, che il trasferimento, che pure si verifica *ex lege*, o venga nell'atto di cessione d'azienda espressamente menzionato o che in quest'ultimo vi venga almeno indicata, come facente parte del compendio aziendale, la quota di partecipazione in questione.

La via più diretta per affermare il subingresso nella società consortile passa, infatti, per l'applicazione dell'art. 2610, a tenore del quale, per l'appunto "salvo patto contrario, in caso di trasferimento a qualunque titolo dell'azienda l'acquirente subentra nel contratto di consorzio. Tuttavia, se sussiste una giusta causa, in caso di trasferimento dell'azienda per atto fra vivi, gli altri consorziati possono deliberare, entro un mese dalla notizia dell'avvenuto trasferimento, l'esclusione dell'acquirente dal consorzio".

Nei casi in cui il subentro automatico sia escluso, v'è da chiedersi, ancora, quali siano le conseguenze del trasferimento dell'azienda, con conseguente perdita della qualifica di imprenditore, sul mantenimento della partecipazione consortile. Anche in assenza di un'apposita regolamentazione statutaria, al venir meno dei requisiti soggettivi per la partecipazione alla società consortile e all'inidoneità ad adempiere gli obblighi consortili, dovrebbe conseguire un'ipotesi d'esclusione per giusta causa del socio. Invero, quando il socio non abbia più i requisiti che oggettivamente ne giustificano la sua partecipazione, la permanenza nella società resterebbe priva di fondamento e, in definitiva, si rivelerebbe manchevole di causa.

n. 230-2010/I

Si chiede se, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 141/2010, l'attività di mediazione creditizia sia diventata esclusiva.

A seguito dell'introduzione dell'art. 128-*sexies* nel T.U.B. (Titolo VI-*bis*), l'attività di mediazione creditizia è diventata esclusiva, in quanto, ai sensi del comma terzo della medesima disposizione, il mediatore creditizio "può svolgere *esclusivamente*

l'attività indicata al comma 1" (e cioè mettere in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal titolo V con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma), nonché "attività connesse o strumentali" (attenzione a non usare l'espressione "mediazione finanziaria" in quanto essa non corrisponde a nessuna fattispecie tipica, ma è idonea ad ingenerare confusione con diverse attività riservate: segnatamente, la "mediazione creditizia", la "agenzia in attività finanziaria", e la "intermediazione finanziaria").

n. 459-2010/C

Rilascio di estratti autentici di libri IVA non vidimati

Si chiede se il notaio possa rilasciare estratti autentici da libri IVA non vidimati.

Con riferimento ai libri IVA, se da un lato l'art. 2710 stabilisce – per tutti i libri dell'imprenditore – la necessità della bollatura e della vidimazione nelle forme di legge, oltre alla regolare tenuta, ai fini dell'efficacia probatoria tra imprenditori per i rapporti inerenti all'esercizio dell'impresa; dall'altro lato, l'art. 634 c.p.c. fa riferimento "alle scritture contabili prescritte dalle leggi tributarie, quando siano tenute con l'osservanza delle norme stabilite per tali scritture".

Ora, essendo stato previsto, dalla recente legge 18 ottobre 2001, n. 383, il solo requisito della numerazione e della tenuta secondo le regole dell'ordinata contabilità, ai sensi dell'art. 2219, senza più alcun riferimento alla bollatura e alla vidimazione - richieste invece, dallo stesso art. 634, per le scritture contabili di cui agli articoli 2214 e seguenti del codice civile – deve ritenersi che, ai fini dell'efficacia

di cui all'art. 634, siano sufficienti i requisiti della numerazione e quelli di cui all'art. 2219.

Dispone infatti l'art. 39, nuovo testo, del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, che "i registri previsti dal presente decreto, compresi i bollettari di cui all'articolo 32, devono essere tenuti a norma dell'articolo 2219 del codice civile e numerati progressivamente in ogni pagina, in esenzione dall'imposta di bollo. È ammesso l'impiego di schedari a fogli mobili o tabulati di macchine elettrocontabili secondo modalità previamente approvate dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del contribuente". Peraltro il comma 2 dello stesso art. 39 prevede che la facoltà per i contribuenti di sottoporre alla numerazione e alla bollatura un solo registro destinato a tutte le annotazioni prescritte dagli artt. 23, 24 e 25, a condizione che nei registri previsti da tali articoli siano indicati, per ogni singola annotazione, i numeri della pagina e della riga della corrispondente annotazione nell'unico registro numerato e bollato.

Sul punto si rinvia al contenuto della risoluzione n. 47/E dell'8 febbraio 2002 del Ministero delle Finanze - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Semberebbe pertanto che, per i libri IVA, sia sufficiente il solo rispetto della tenuta ai sensi dell'art. 2219 e dell'obbligo della numerazione.

Se il libro è tenuto con la modalità dello schedario a fogli mobili o del tabulato di macchine elettrocontabili (il che dovrebbe avvenire "secondo modalità previamente approvate dall'Amministrazione finanziaria su richiesta del

contribuente”, come richiede la legge), il notaio potrà pretendere l’esibizione dello schedario o del tabulato nella sua interezza, e da questo procederà poi a ricavare l’estratto. Ma più di questo, essendo consentite tali modalità di impiego del libro, non gli si potrà richiedere, non potendo certamente egli rispondere di una sostituzione del foglio originale con altro.

In sostanza, il notaio non può garantire che non vi siano state sostituzioni, ma può verificare che il foglio o i fogli siano contenuti nello schedario che l’imprenditore dichiara essere il libro IVA, che siano rispettati l’obbligo della progressiva numerazione e le modalità di tenuta di cui all’art. 2219 c.c.

Per l’ipotesi in cui il libro sia tenuto su supporto informatico, alla stregua di quanto previsto dall’art. 2215-bis c.c., introdotto dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, si rinvia alla segnalazione novità La Manovra contro la crisi economica (Legge 28 gennaio 2009, n. 2): profili di informatica giuridica, est. C. Valia, in CNN Notizie del 3 febbraio 2009, precisando che, sul tema de “L’art. 2215-bis e le scritture contabili obbligatorie”, è in corso di pubblicazione uno studio della Commissione Informatica.

n. 12-2011/I

Si chiede chi sia il soggetto legittimato ad intervenire nel pubblico atto di vendita di un bene immobile di una società in concordato preventivo omologato, e in particolare se per la validità dell’atto di disposizione, oltre all’autorizzazione del comitato dei creditori, sia sufficiente la volontà/intervento del solo liquidatore nominato in sede di omologa o se sia necessario anche l’intervento/volontà del debitore.

Si deve tenere presente che: fino all'omologazione del concordato preventivo, il compimento degli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione compete all'imprenditore, ferma restando la necessità dell'autorizzazione giudiziale per il compimento di quelli elencati nell'art. 167, comma 2, L.F. In seguito all'omologazione vengono meno gli effetti connessi all'ammissione al concordato preventivo di cui agli artt. 167-169 L.F., compresi i limiti al compimento degli atti di disposizione del proprio patrimonio da parte del debitore (ovviamente, nel rispetto delle previsioni vincolanti del concordato).

Qualora, poi, il concordato consista nella cessione di beni, l'art. 182 L.F. dispone che "se il concordato consiste nella cessione dei beni e non dispone diversamente, il tribunale nomina nel decreto di omologazione uno o più liquidatori e un comitato di tre o cinque creditori per assistere alla liquidazione e determina le altre modalità della liquidazione (...). Le vendite di aziende e rami di aziende, beni immobili e altri beni iscritti in pubblici registri, nonché le cessioni di attività e passività dell'azienda e di beni o rapporti giuridici individuali in blocco devono essere autorizzate dal comitato dei creditori. (...)". Non si rinvia perciò né all'art. 31 L.F., che attribuisce al curatore l'amministrazione del patrimonio dell'imprenditore e il compimento di tutte le operazioni previste nella procedura, né all'art. 35 L.F., il quale prevede che gli atti di straordinaria amministrazione debbano essere compiuti dal curatore previa autorizzazione del comitato dei creditori (la mancata attribuzione, ai liquidatori nominati nel decreto di omologazione del concordato preventivo, del potere di amministrare il patrimonio del debitore e di compiere gli atti di disposizione dello

stesso dipende dal fatto che nel procedimento concordatario manca lo spossessamento dei beni dell'imprenditore, che invece è una conseguenza della dichiarazione di fallimento).

Poiché, tuttavia, la funzione dei liquidatori consiste per l'appunto nel compimento degli atti necessari ad assolvere l'incarico di realizzare il valore dei beni indicati nel decreto di omologazione del concordato, deve ritenersi che essi siano legittimati al compimento degli atti di cessione previsti nel concordato stesso. Quindi al liquidatore viene attribuita la natura di mandatario dei creditori, o del debitore per il tramite del tribunale e nell'interesse dei creditori. e ciò comporta che, riguardo ai beni ceduti, gli atti posti in essere dal liquidatore hanno efficacia immediata nel patrimonio del debitore, come se fossero stati da lui compiuti.

Quindi: in generale, in mancanza di diverse disposizioni dettate dal tribunale (nella sentenza di omologazione o in provvedimenti successivi), il liquidatore è investito di tutti i poteri necessari per la liquidazione dei beni ceduti e la ripartizione del ricavato ai creditori, anche senza bisogno dell'autorizzazione del giudice delegato, purché ovviamente si tratti di atti rientranti nel programma di liquidazione. Il debitore conserva la titolarità dei beni stessi ed il diritto di esercitare le azioni o di resistervi nei confronti dei terzi, a tutela del proprio patrimonio.

E' tuttavia possibile che il tribunale, nel provvedimento di nomina del liquidatore, con il quale viene conferito a quest'ultimo l'incarico di gestire la liquidazione dei beni, autorizzi espressamente il debitore al compimento dell'atto predisposto dal liquidatore stesso, ed in tal caso potrebbe sussistere una concorrenza tra la

legittimazione degli organi della procedura e quella del titolare del bene che non è privato della capacità di disporre. Fermo restando anche qualora il debitore fosse legittimato al compimento dell'atto di cessione, la gestione della liquidazione spetterebbe pur sempre al liquidatore: a quest'ultimo, infatti, compete il procedimento di individuazione dei termini e delle modalità della vendita nel caso concreto, nel rispetto delle eventuali istruzioni impartite dal tribunale.

n. 252-2010/I

Si chiede se sia consentita la costituzione di una società di capitali avente ad oggetto "l'organizzazione e l'amministrazione di procedimenti di arbitrato nazionale ed internazionale". Si precisa che la società intende operare esclusivamente nel settore dell'arbitrato e non anche in quello della mediazione e conciliazione di cui al d.lgs. 4 marzo 2010 n. 28.

La risposta è positiva in quanto:

l'attività della società non viene coincidere con la prestazione degli arbitri – da intendersi come prestazione "professionale" – che presuppone sempre lo svolgimento da parte di singole persone fisiche e che, pertanto, non potrà mai essere imputata alla società; la predisposizione dei mezzi necessari allo svolgimento degli arbitrati (servizio di segreteria, gestione delle comunicazioni, predisposizione dei locali) si risolve, invece, in una prestazione di servizi, in genere svolta dalle "camere arbitrali", ma che può essere gestita anche da società commerciali, sulla base di contratti di mandato.

n. 3-2011/I

Si chiede se nella scissione di una s.n.c. in forza della quale saranno costituite tre nuove s.n.c., sia possibile, con il consenso unanime dei soci, rinunciare al termine di trenta giorni fra l'iscrizione del progetto e la data fissata per la decisione in ordine alla fusione ai sensi dell'art. 2501-*ter*, ultimo comma, c.c.

Si è rilevato, in dottrina, come il richiamo di cui all'ultimo comma dell'art. 2506-*bis* alla citata disposizione ("Il progetto di scissione deve essere pubblicato a norma dell'ultimo comma 'articolo 2501-*ter*'") non sia perspicuo, in quanto per la disciplina della pubblicazione del progetto si sarebbe dovuto fare più correttamente riferimento al comma 3 dello stesso art. 2501-*ter*, tanto che si parla di difetto di coordinamento che comunque non crea dubbi in ordine al fatto che la pubblicazione del progetto debba avvenire nel registro delle imprese del luogo in cui hanno sede le società partecipanti alla scissione.

Ciò posto, ed in presenza di detto richiamo, la dottrina ha ritenuto certamente applicabile alla scissione la previsione della derogabilità da parte dei soci, all'unanimità, del termine di trenta giorni per l'iscrizione del progetto, affermandosi come non vi siano ragioni per escludere tale possibilità, stante l'identità di *ratio* delle previsioni e la lacuna esistente nella disciplina della scissione.

Diversa da quella prospettata, è invece la questione dell'applicabilità alla scissione cui non partecipano società azionarie del disposto dell'art. 2505-*quater*, che prevede, per la fusione, la riduzione alla metà dei termini intercorrenti fra la data di iscrizione al Registro delle Imprese della delibera e la stipula dell'atto di fusione; norma che, come è noto, non è espressamente richiamata dall'art. 2506 *ter*, quinto

comma, c.c., in tema di norme applicabili alla scissione, e sulla quale il dibattito è aperto, pur suggerendosi un atteggiamento prudentiale.

n. 13-2011/I

Si chiede se possa ritenersi legittima un'operazione straordinaria di fusione inversa in presenza di indebitamento (ex art. 2501-*bis* c.c.) ove la controllante abbia un capitale non interamente versato.

In linea generale, l'unico limite espresso è riferito alle società in stato di liquidazione, laddove queste abbiano iniziato la distribuzione dell'attivo (art. 2501, comma 2, c.c.). Pertanto, l'obbligo del conferimento da parte dei soci costituisce un elemento dell'attivo che concorre a determinare la consistenza patrimoniale della società, di cui si tiene conto nell'individuazione del rapporto di cambio. Non sembra, quindi, possibile ritenere che, per effetto della fusione, si estingua l'obbligo per i soci dell'incorporata di eseguire i conferimenti ancora dovuti. Laddove il capitale dell'incorporante inoltre sia interamente versato, si viene a determinare una "novazione oggettiva" dell'obbligo di eseguire i conferimenti ancora dovuti, in quanto le somme che i soci devono corrispondere non saranno più destinate a coprire il capitale sociale risultante dalla fusione, pur conservando la natura di debito dei soci nei confronti della società.

n. 530-2010/C

Si chiede di conoscere se nell'ipotesi in cui nell'atto costitutivo di un fondo patrimoniale avente ad oggetto un terreno, descritto con i soli dati catastali del

terreno, il vincolo destinatorio e la tutela di cui all'art.170 c.c. si estenda al fabbricato sovrastante l'area i cui dati catastali e descrittivi sono stati omessi nella descrizione del bene conferito.

Il fondo patrimoniale consiste nella imposizione convenzionale da parte di uno dei coniugi, o di entrambi o di un terzo di un vincolo in forza del quale determinati beni mobili iscritti in pubblici registri, o immobili o titoli di credito, sono destinati a far fronte ai bisogni della famiglia (ad sustinenda onera matrimonii).

Solo i beni esattamente individuati dal legislatore come appartenenti alle categorie previste dall'art.167 c.c. possono essere tassativamente oggetto del vincolo destinatorio.

La costituzione in fondo patrimoniale di un certo bene immobile non importa l'automatica estensione alle sue accessioni del vincolo di destinazione. E' a tal fine essenziale una espressa manifestazione di volontà

Se non sembrano sussistere perplessità in ordine alla conferibilità in fondo patrimoniale della costruzione da erigersi su un terreno in forza di un titolo edilizio già rilasciato, è da escludersi che possa ammettersi la possibilità di fare un generico riferimento a tutte le costruzioni che verranno in seguito realizzate sui terreni acquistati in futuro genericamente dalla coppia.

Il vincolo destinatorio opera in modo diverso rispetto al meccanismo dell'accessione.

Un esempio può agevolare la comprensione delle differenze. Se nel fondo patrimoniale è stata conferito l'usufrutto del terreno sul quale è stata poi edificata la costruzione, ai coniugi conferenti spetterà l'usufrutto della costruzione, senza alcun

vincolo di destinazione, salvo successivo atto di conferimento

Il vincolo destinatorio non si estende in conclusione ai manufatti realizzati sull'area oggetto del conferimento successivamente ad esso.

L'unica soluzione del caso è la stipulazione di una nuova convenzione di fondo patrimoniale sottoposta alle regole del precedente che incrementi il contenuto oggettivo della precedente convenzione, pur nella consapevole certezza che il vincolo destinatorio evidentemente non può retroagire.

Studi e materiali

Le disposizioni valevoli dal 2011 per la proprietà coltivatrice

Il comma 41 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220, elimina la provvisorietà del trattamento tributario previsto dal d.l. n.194/2009 e mette a regime la disciplina agevolativa per i trasferimenti onerosi di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali.

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 fondiari 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. All'onere derivante dall'attuazione del presente comma, pari a 40 milioni di euro per l'anno 2010, si provvede mediante utilizzo delle residue disponibilità del fondo per lo sviluppo della meccanizzazione in agricoltura, di cui all'articolo 12 della legge 27 ottobre 1966, n. 910, che a tale fine sono versate all'entrata del bilancio dello Stato.".

Riepilogo delle condizioni di applicabilità dell'attuale trattamento.

Requisiti oggettivi

Oggetto del trasferimento devono essere terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti.

Per la disamina delle caratteristiche, si rinvia allo studio 49/2010/T, ricordando che rileva la classificazione urbanistica e non la destinazione di fatto.

Requisiti soggettivi

Il trattamento in questione spetta ai coltivatori diretti ed agli imprenditori agricoli professionali, purché iscritti nella *relativa gestione previdenziale ed assistenziale*.

Per l'aspirante IAP e le società di coltivazione diretta, si rinvia allo studio in esame

Decadenza

“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”.

Nulla si dice circa la perdita del requisito soggettivo (qualifica di coltivatore diretto o di IAP) e di quello previdenziale e tale ultimo aspetto è stato solo accennato nei precedenti studi sul tema, notando che “nessun riferimento è fatto all’iscrizione nella gestione INPS, che pare avere, pertanto, una rilevanza solo *istantanea*, limitata al momento dell’acquisto. Diversamente, per le società di coltivazione diretta vale il disposto dell'art. 2 comma 4-bis, che include anche l'iscrizione INPS tra i requisiti la cui perdita comporta decadenza”.⁽¹⁾

Per il coltivatore diretto sembrerebbe che il *requisito previdenziale-assistenziale* sia effettivamente “istantaneo” e debba ricorrere solo al momento dell’acquisto agevolato, senza che rilevi la sua permanenza nel tempo, poiché nessuna disposizione fa uno specifico riferimento al profilo diacronico di tale carattere. Al contrario, la perdurante rilevanza del *requisito professionale* (la qualifica di coltivatore diretto) si ricava dall’espressa richiesta di coltivazione diretta per 5 anni.

Considerato il *favor* che il legislatore esprime per il corretto inquadramento previdenziale, condizionando ad esso la spettanza delle agevolazioni, anche la persistenza nel tempo del requisito *previdenziale* potrebbe discendere dalla perdurante rilevanza del requisito professionale, argomentando dal quadro complessivo della materia “agevolazioni in agricoltura”, ricavabile dalle varie disposizioni.

Si consideri, a tal fine, che il comma 4-*bis* relativo alle società di coltivazione diretta è frutto di un intervento legislativo del 2005 (e quindi di oltre un anno dopo l'entrata in vigore del d.lgs. 99/04) e, piuttosto che apparire un momento innovativo, parrebbe discendere dalla volontà di esprimere meglio che in precedenza un criterio generale di stretta correlazione tra inquadramento previdenziale e trattamento agevolato, mentre la mancata modificazione della disciplina dell'IAP (persona fisica e società) potrebbe essere dovuta alla tecnica della legiferazione a tratti successivi, che non agevola un perfetto coordinamento.

Quindi, benché nel caso del trattamento in commento non si tratti di una estensione all'IAP di ciò che sia concesso al coltivatore diretto e perciò non valga direttamente la previsione di decadenza posta dagli articoli 1 comma 4 e 2 comma 4 del d.lgs. 99/04 (i quali si riferiscono alla decadenza dai trattamenti previsti per i coltivatori diretti. Si veda, nello specifico, la chiara previsione dell'art. 1 comma 4), ragioni sistematiche potrebbero orientare a preferire, anche per l'IAP, la rilevanza nello stesso periodo sia del requisito *professionale*, sia di quello *previdenziale-assistenziale*.

Ricapitolando, è vero che per l'IAP e per coltivatore diretto il legislatore non richiede espressamente la permanenza nel tempo dell'inquadramento previdenziale come fa per le società di coltivazione diretta ma, nonostante ciò possa costituire argomento a contrario e corroborare la tesi della rilevanza solo istantanea del requisito previdenziale, l'argomentazione è suscettibile di essere totalmente ribaltata valorizzando il profilo sistematico e ricavandone che la disciplina delle società di

coltivazione diretta sia il momento di emersione di un criterio di portata generale.

Le nuove norme in tema di cancellazione d'ipoteca

La procedura automatica di cancellazione delle ipoteche a seguito dell'estinzione del mutuo, introdotta dall'articolo 6 del decreto-legge n. 7 del 2007, recante la semplificazione del procedimento di cancellazione dell'ipoteca relativamente ai mutui immobiliari, sembra essere messa in discussione dal decreto legislativo n. 218 del 2010, correttivo del decreto legislativo n. 141 del 2010; infatti, con il predetto decreto legislativo n. 218 il Governo ha rivisto il campo d'applicazione del citato articolo 6, collocando, a decorrere dallo scorso 2 gennaio, la disposizione all'interno del Testo unico bancario (all'articolo 40-bis), nella sezione concernente il «Credito fondiario e alle opere pubbliche», in cui sarebbero compresi anche i finanziamenti a medio e lungo termine alle imprese; tale collocazione potrebbe mettere in dubbio l'applicazione della procedura automatica di cancellazione delle ipoteche prevista originariamente dal decreto-legge n. 7 del 2007 per quanto riguarda i mutui immobiliari.

Al detto proposito è stata presentata una “interrogazione” alla Camera dei Deputati volta ad ottenere un chiarimento

In proposito, sentita anche la Banca d'Italia, è stato osservato in via generale, che la collocazione sistematica non è decisiva per definire il campo di applicazione della norma, dovendo, invece, prevalere la formulazione letterale della disposizione, che dovrebbe necessariamente mantenere una portata applicativa ampia. In ogni caso,

la restrizione del campo di applicazione della disposizione contenuta nel decreto legge n. 7 del 2007 sarebbe contraria alla delega legislativa in forza della quale è stato adottato il decreto legislativo n. 141 del 2010.

La Commissione Camerale preposta ha emanato una Risoluzione di Commissione 7-00488

In data 3 febbraio 2011 nella quale è stato precisato che la restrizione del campo di applicazione delle disposizioni in materia introdotte dal decreto-legge n. 7 del 2007 appare contraria alla norma di delega, recata dall'articolo 33 della legge n. 88 del 2009 (legge comunitaria per il 2008), in forza del quale è stato adottato il decreto legislativo n. 141 del 2010, atteso che la delega legislativa conferita in merito al Governo riguarda l'attuazione della direttiva 2008/48/CE, nonché il coordinamento delle disposizioni contenute nel titolo VI del TUB con le altre disposizioni legislative, tra cui il citato decreto legge n. 7 del 2007, aventi ad oggetto operazioni e servizi disciplinati dal medesimo titolo VI;

la Banca d'Italia ritiene, in via generale, che la collocazione sistematica non sia decisiva per definire il campo di applicazione della predetta norma, dovendo, invece, prevalere la formulazione letterale della disposizione, che dovrebbe necessariamente mantenere una portata applicativa ampia;

L'interpretazione restrittiva del campo di applicazione della norma, riguarderebbe sia gli aspetti soggettivi (in quanto la disposizione risulterebbe ora applicabile ai soli finanziamenti erogati da banche, e non più anche a quelli erogati da intermediari finanziari) sia oggettivi (in quanto la disposizione non interesserebbe più tutti i

finanziamenti assistiti da ipoteca, ma solo quelli aventi le caratteristiche del credito fondiario);

E' pertanto attesa una norma interpretativa finalizzata a chiarire che la disposizione recata dall'articolo 40-bis del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (TUB) di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993, riguardante la cancellazione automatica delle ipoteche a seguito dell'estinzione dei mutui, ha lo stesso ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della disciplina prevista dall'articolo 13, commi 8-sexies e seguenti, del decreto-legge n. 7 del 2007, nonché a monitorare, nelle more dell'emanazione della predetta norma interpretativa, l'applicazione della citata disciplina.

Novità nella disciplina dei conferimenti senza perizia di stima in sede di costituzione e aumento di capitale

Il d.lgs. 29 novembre 2010, n. 224 interviene sostanzialmente, con alcune modificazioni a norme del codice civile in materia di conferimenti in natura, acquisto di azioni proprie e aumenti di capitale, a chiarire dubbi interpretativi, a migliorare alcune formulazioni normative, nonché ad armonizzare talune disposizioni alla luce di altre modifiche apportate in tali ambiti da precedenti interventi normativi.

Le modifiche concernono

a) l'art. 2343-ter, c.c., con la sostituzione del comma 2 e l'aggiunta di un ultimo comma:

1) si introduce la possibilità che le modalità di valutazione di cui al comma 2 siano

utilizzate anche nel caso di conferimento di valori mobiliari ovvero di strumenti del mercato monetario cui non sia applicabile il primo comma, ad esempio perché non negoziati sul mercato regolamentato da almeno sei mesi

2) si introduce in luogo di quello al “valore equo” il riferimento al fair value, desumibile dai principi contabili internazionali adottati dall'Unione europea

3) si precisa che la relazione di stima di cui all'art. 2343 c.c. non è altresì richiesta laddove il valore attribuito, ai fini della determinazione del capitale sociale e dell'eventuale sovrapprezzo, ai beni in natura o crediti conferiti sia pari o inferiore (e non più corrispondente) appunto:

- al fair value iscritto nel bilancio - sottoposto a revisione legale - dell'esercizio precedente quello nel quale è effettuato il conferimento purchè non vi siano rilievi nella relazione del revisore (lett. a);

- al valore risultante da una valutazione riferita ad una data precedente di non oltre sei mesi il conferimento effettuata da un esperto indipendente precisandosi che l'indipendenza non va riguardata solo rispetto a chi effettua il conferimento ed alla società, ma anche ai soci che esercitano individualmente o congiuntamente il controllo sul soggetto conferente o sulla società medesima, dotato di adeguata e comprovata professionalità (lett. b).

b) l'art. 2343-quater con la riformulazione dei commi 1 e 2, in ordine alla verifica da parte degli amministratori dell'eventuale intervento, nel termine di 30 giorni dall'iscrizione della società, di fatti eccezionali o rilevanti che incidono sulla valutazione dei beni in natura o crediti conferiti senza relazione di stima,

precisandosi che la data a cui si fa riferimento è quella relativa all'iscrizione nel registro delle imprese, momento nel quale il conferimento diviene opponibile ai terzi, e prevedendosi che non siano gli amministratori a compiere la nuova valutazione, ma che questi si limitino ad avviarne il relativo procedimento ai sensi dell'articolo 2343;

c) la sostituzione del comma 2 dell'art. 2357-ter, c.c., con l'eliminazione della previsione che consentiva all'assemblea, alle condizioni previste dal primo e secondo comma dell'articolo 2357, di autorizzare l'esercizio totale o parziale del diritto di opzione. Si risolve così il contrasto fra il divieto di sottoscrizione di azioni proprie previsto dall'articolo 18, paragrafo 1 della direttiva 2006/68/6 CE, e il secondo comma dello stesso articolo 2357-ter, che rimetteva all'assemblea la possibilità di autorizzare l'esercizio totale o parziale del diritto di opzione. Si precisa, infine, che nelle società che fanno ricorso al mercato del capitale di rischio il computo delle azioni proprie è disciplinato dall'articolo 2368, terzo comma;

d) la sostituzione del comma 3 dell'articolo 2359-bis, prevedendosi che l'acquisto - nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato e previa autorizzazione dell'assemblea - da parte delle controllate delle azioni o quote della società controllante non può mai eccedere la quinta parte del capitale della società controllante qualora questa sia una società che faccia ricorso al mercato del capitale di rischio.

e) la sostituzione dell'art. 2440 c.c., e l'abrogazione dell'art. 2440-bis.

Si prevede che l'aumento di capitale mediante conferimento di beni in natura o di

crediti può essere sottoposto, su decisione degli amministratori, alla disciplina di cui agli articolo 2343-ter e 2343-quater e si precisa che ai fini dell'applicazione dell'articolo 2343-ter, primo comma, rileva il periodo di negoziazione di sei mesi precedenti la data alla quale si riferisce la relazione degli amministratori redatta ai sensi dell'articolo 2441, sesto comma.

Si stabiliscono precisi limiti entro i quali effettuare il conferimento, rispettivamente con riferimento al disposto del comma 1 e del comma 2 dell'art. 2343-ter.

Si chiarisce il rapporto di alternatività fra il potere degli amministratori di richiedere una nuova valutazione secondo il regime ordinario e il diritto di una minoranza qualificata di richiedere una nuova valutazione (limitato al caso di conferimento in natura valutato ai sensi del comma 2 dell'art. 2343-ter, e cioè perizia di esperto indipendente e valutazione da bilancio di esercizio e non riguardante anche i conferimenti valutati ai sensi del comma 1, e cioè valori mobiliari e strumenti del mercato monetario).

In ogni caso, la norma consente l'esecuzione del conferimento, dato che la nuova valutazione ai sensi dell'art. 2343 non comporta il venir meno del conferimento ma le conseguenze previste dal comma 4 dello stesso art. 2343.

f) la modifica del comma 6 dell'art. 2441, relativamente alla documentazione richiesta per l'esercizio del diritto di opzione, prevedendosi che anche la documentazione indicata dall'articolo 2343-ter, terzo comma, deve restare depositati nella sede della società durante i quindici giorni che precedono l'assemblea e finché questa non abbia deliberato

g) la modifica dell'art. 2443, mediante l'aggiunta di un ulteriore comma che disciplina l'ipotesi di delega agli amministratori per l'aumento del capitale mediante conferimento di beni in natura o crediti senza rilevazione di stima, prevedendosi che il conferimento non può avere efficacia, salvo che consti il consenso di tutti i soci, prima del decorso del termine di trenta giorni dall'iscrizione nel registro delle imprese della deliberazione di aumento, contenente anche le dichiarazioni previste nelle lettere a), b), c) ed e), di cui all'articolo 2343-quater, comma 3 e che entro detto termine uno o più soci che rappresentano, e che rappresentavano alla data della delibera di aumento del capitale, almeno il ventesimo del capitale sociale, nell'ammontare precedente l'aumento medesimo, possono richiedere che si proceda, su iniziativa degli amministratori, ad una nuova valutazione ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2343. Conformemente al disposto dell'art. 2444, si prevede altresì che, in mancanza di una domanda di nuova valutazione ex art. 2343, gli amministratori depositino per l'iscrizione nel registro delle imprese unitamente all'attestazione di cui all'articolo 2444 la dichiarazione prevista all'articolo 2343-quater, terzo comma, lettera d).

h) le modifiche al Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, e segnatamente all'art. 132, comma 3 che disciplina l'acquisto di azioni proprie e società controllate, coordinandolo con l'articolo 114-*bis* T.U.F., in materia di attribuzione di strumenti finanziari, a esponenti aziendali, dipendenti o collaboratori; e all'art. 172, comma 2 in materia di sanzioni per acquisto irregolare di azioni proprie o delle società controllate, ricollegando la scriminante non più al fatto

che l'acquisto sia stato operato sul mercato secondo modalità idonee ad assicurare la parità di trattamento fra gli azionisti pur se non concordate con la società di gestione del mercato o diverse da quelle concordate, bensì all'utilizzazione di modalità idonee ad assicurare la parità di trattamento tra gli azionisti, ma diverse da quelle stabilite dalla Consob con regolamento.

Le novità in tema di leasing immobiliare nella Legge di stabilità 2011

L'imposizione indiretta delle operazioni di leasing immobiliare subisce rilevanti modifiche ad opera del comma 15 dell'art. 1 della legge di stabilità 2011 (legge 13 dicembre 2010, n. 220)

1. Acquisto di immobili in leasing: soggetti obbligati al pagamento delle imposte

Alcune modifiche sono dirette ad ampliare il novero dei soggetti obbligati al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per l'acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, prevedendo la responsabilità solidale dell'utilizzatore dell'immobile suddetto. All'art. 57 del d.p.r. n. 131/1986 è inserito, infatti, un nuovo comma (1-ter) ai sensi del quale «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».

È modificato anche il testo dell'art. 11 comma 2 del d.lgs. n. 347/1990,

relativo al pagamento delle imposte ipotecaria e catastale, come segue: «sono inoltre solidalmente tenuti al pagamento delle imposte, di cui al comma 1, tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità o la voltura e, nel caso di iscrizioni e rinnovazioni, anche i debitori contro i quali è stata iscritta o rinnovata l'ipoteca, nonché l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria». In questo caso la disposizione appare formulata in modo più generico rispetto alla modifica in tema di imposta di registro, ma per ragioni di coerenza sembra doversi attribuire alla stessa il medesimo significato.

Ne deriva, pertanto, che nel caso di acquisto di un immobile da concedere in locazione finanziaria sono obbligati in via solidale al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, oltre al notaio rogante limitatamente all'imposta principale, le parti contraenti ed il soggetto al quale l'immobile acquistato è concesso in leasing.

Le modifiche sopra esaminate fanno generico riferimento al leasing immobiliare e, pertanto, sembrano doversi letteralmente riferire a qualunque atto di acquisto, soggetto o meno al campo di applicazione dell'IVA, e relativo a qualsiasi tipologia di immobile (fabbricato abitativo, fabbricato strumentale, terreno), purché effettuato dal concedente per la conclusione del contratto di leasing.

2. Obbligo di registrazione in caso d'uso dei contratti di leasing immobiliare

Un'ulteriore modifica riguarda la previsione dell'obbligo di registrazione in

caso d'uso del contratto di locazione finanziaria immobiliare.

3. Acquisti e riscatti di immobili in leasing: imposte dovute

Altre modifiche hanno ad oggetto la disciplina relativa al leasing immobiliare introdotta dall'art. 35 del decreto legge n. 223 del 2006, conv., con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, con particolare riferimento a quanto disposto dai commi 10-ter e 10-sexies dell'articolo citato.

a) disciplina vigente anteriormente all'entrata in vigore della legge di stabilità 2011

La prima disposizione (art. 35 comma 10-ter cit.) prevedeva (a decorrere dal 1° ottobre 2006), limitatamente all'acquisto (da parte del concedente) ed al riscatto (da parte dell'utilizzatore) di fabbricati strumentali per natura da concedere o concessi in leasing, una riduzione a metà delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dallo stesso decreto (fissate, cioè, nella misura complessiva del 4 per cento per le cessioni, imponibili o esenti da IVA, dei fabbricati strumentali per natura). Dunque, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale erano, rispettivamente, dell'1,50 e dello 0,50 per cento. La riduzione era disposta per le cessioni di cui fossero parte imprese di leasing, banche e intermediari finanziari, fondi immobiliari chiusi, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria.

Con riguardo al riscatto era anche previsto, dal comma 10-sexies dell'art. 35 cit., che, per evitare una doppia imposizione, l'imposta proporzionale di

registro dell'1 per cento, pagata - in deroga al principio di alternatività, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. a-bis, della tariffa parte prima allegata al d.p.r. n. 131/1986 - sui canoni di locazioni aventi ad oggetto fabbricati strumentali per natura, siano esse esenti o imponibili ai fini IVA, potesse essere scomputata dalle imposte ipotecaria e catastale dovute in relazione al riscatto stesso (2).

Entrambe le disposizioni riguardavano, quindi, solo le operazioni di leasing aventi ad oggetto fabbricati strumentali per natura (3).

Nessuna disciplina specifica era, invece, prevista per le operazioni di leasing relative a fabbricati abitativi o a terreni, per le quali, quindi, il trattamento fiscale del riscatto finale era assimilato a quello di una compravendita con la conseguenza, lamentata dagli operatori, di una penalizzazione dell'acquisto mediante leasing rispetto ad un acquisto "diretto".

b) disciplina vigente dopo l'entrata in vigore della legge di stabilità 2011

La riduzione a metà delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dallo stesso decreto (fissate, cioè, nella misura complessiva del 4 per cento per le cessioni, imponibili o esenti da IVA, dei fabbricati strumentali per natura) si applica solo alle cessioni di fabbricati strumentali di cui siano parte fondi immobiliari chiusi.

La previsione, facendo generico riferimento alle cessioni, non riguarda gli immobili da concedere o concessi in leasing e presuppone, rinviando all'art. 10 n. 8-ter cit., che si tratti di cessioni rientranti nel campo di applicazione

dell'IVA (ossia effettuate da soggetti passivi IVA), esenti o imponibili.

È abrogato anche il comma 10-sexies cit. (relativo, come detto, alla possibilità di scomputare l'imposta di registro pagata sui canoni dei leasing aventi ad oggetto i fabbricati strumentali per natura).

Ne deriva che è stata soppressa la disciplina speciale, sopra ricordata prevista per gli acquisti ed i riscatti dei fabbricati strumentali per natura concessi in leasing.

Viene, però, introdotta una nuova disciplina particolare per le cessioni degli immobili oggetto di operazioni di leasing effettuate dalle società concedenti.

Più precisamente è aggiunto all'art. 35 d.l. n. 223/2006 cit. un nuovo comma, il 10-ter.1, ai sensi del quale «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^o 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 inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa».

In altri termini, quando la società concedente cede l'immobile, oggetto del leasing, all'utilizzatore che eserciti l'opzione di riscatto, ovvero cede l'immobile medesimo ad un soggetto terzo, ma a condizione che il contratto di leasing sia stato risolto per inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di

registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Nulla è disposto con riferimento all'IVA, che resta applicabile secondo la disciplina prevista dal d.p.r. n. 633/1972 in funzione della tipologia di immobile ceduto e della ricorrenza di specifiche condizioni in capo all'acquirente.

Qualora, invece, la società ceda l'immobile riveniente da un'operazione di leasing al di fuori delle ipotesi specificamente indicate dal comma 10-ter.1 (ossia in ipotesi diverse dall'esercizio del riscatto o dalla risoluzione per inadempienza dell'utilizzatore), le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute secondo l'ordinaria disciplina prevista per le cessioni immobiliari, in base alla specifica tipologia dei beni, tenuto conto del principio di alternatività con l'IVA e delle relative deroghe.

Il generico riferimento contenuto nella nuova disposizione alle "cessioni ... dell'immobile concesso in locazione finanziaria" induce a ritenere che detta disciplina debba trovare applicazione con riferimento a tutte le operazioni di leasing immobiliare, relative cioè a qualsiasi tipologia di immobile (fabbricato abitativo, fabbricato strumentale, terreno).

Si potrebbe ritenere introdotta, invece, una limitazione sotto il profilo soggettivo, con riferimento alle società concedenti, perché sono indicati espressamente solo le banche e gli intermediari finanziari di cui all'art. 106 d.lgs. n. 385/1993, laddove nella previgente specifica disciplina (dedicata agli acquisti ed al riscatto dei fabbricati strumentali in leasing) erano menzionate

anche le imprese di leasing. In realtà la limitazione è solo apparente se si riconducono le imprese di leasing nell'ambito delle categorie indicate dalla norma (banche e intermediari finanziari).

Ne deriva, dunque, in sintesi, che:

- per le operazioni di leasing relative a fabbricati strumentali per natura la nuova disciplina comporta di fatto un'anticipazione del pagamento delle imposte ipotecaria e catastale, per intero, al momento dell'acquisto del bene da parte della società concedente (con responsabilità solidale anche dell'utilizzatore, ex art. 57 comma 1-ter d.p.r. n. 131/1986 e art. 11 comma 2 d.lgs. n. 347/1990 cit., nuovo testo), a prescindere dall'esercizio o meno dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore. È ridotta, però, alla misura fissa la debenza anche delle imposte ipotecaria e catastale (oltre all'imposta di registro) in caso di riscatto o di cessione a terzi nell'ipotesi specifica di cui al comma 10-ter.1;

- per le operazioni di leasing relative a fabbricati abitativi e a terreni resta invariata la debenza delle imposte sull'acquisto del bene da parte della società concedente (con responsabilità solidale anche dell'utilizzatore, ex art. 57 comma 1-ter d.p.r. n. 131/1986 e art. 11 comma 2 d.lgs. n. 347/1990 cit., nuovo testo), ma è ridotta alla misura fissa la debenza delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in caso di riscatto o di cessione a terzi nell'ipotesi specifica di cui al comma 10-ter.1, anche in deroga ai principi di cui all'art. 40 d.p.r. n. 131/1986 cit.

c) disciplina transitoria

Si ritiene che la disciplina ora esaminata si applichi agli acquisti ed alle cessioni effettuati dal 1° gennaio 2011, anche qualora i contratti di leasing siano stati stipulati anteriormente a tale data.

Tuttavia, per i contratti di locazione finanziaria in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011, è prevista 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, emanato il 14 gennaio 2011 prot. n. 6275/2011.

Da un lato, infatti, il rinvio al comma 10-sexies cit. per la determinazione di un tributo sostitutivo delle imposte ipotecaria e catastale avrebbe potuto ingenerare il dubbio che la disciplina transitoria fosse applicabile solo in relazione ai contratti aventi ad oggetto fabbricati strumentali per natura (potendo trovare giustificazione il tributo, in tale ultima ipotesi, in ragione della debenza delle imposte ipotecaria e catastale, in base alla previgente disciplina, nella misura ridotta alla metà anche per l'acquisto).

Dall'altro lato, il riferimento letterale generico a "tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili" induce a ritenere che la stessa debba applicarsi anche ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto fabbricati abitativi e terreni (quanto alla giustificazione di tale prelievo, nelle motivazioni del provvedimento del 14 gennaio 2011, si legge che «per i contratti di locazione

finanziaria in essere al 1° gennaio 2011, l'introduzione della tassazione agevolata stabilita in misura fissa delle imposte ipotecaria e catastale [per il trasferimento da parte della società di leasing, n.d.r.] risulta temperata dall'introduzione di una imposta sostitutiva»). In tale ipotesi, tuttavia, si osserva come appaia difficilmente giustificabile (e calcolabile) il tributo sostitutivo delle imposte ipotecaria e catastale in fattispecie per le quali dette imposte sarebbero state dovute, nel caso di riscatto secondo la previgente disciplina, nella misura fissa (si pensi, ad esempio, al riscatto di un terreno edificabile concesso in leasing). E, al riguardo, il Provvedimento del 14 gennaio 2011, nell'indicare le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva, sembra tener conto, infatti, solo dei fabbricati, strumentali e abitativi.

Il regime di imponibilità IVA delle cessioni di immobili abitativi da parte di imprese costruttrici: cinque anni a disposizione del costruttore per l'ultimazione dei lavori

La legge di stabilità del 2011 ha introdotto una rilevante novità ai fini dell'applicazione dell'Iva relativamente alle cessioni di fabbricati. In particolare è stato esteso a cinque anni, rispetto ai quattro previsti dalla normativa previgente, il periodo entro il quale le predette cessioni di immobili ad uso abitativo effettuate dalle imprese costruttrici, o che hanno effettuato interventi di ristrutturazione degli stessi, costituiscano operazioni imponibili ai fini dell'Iva.

Le imprese per le quali sia già scaduto il quarto anno dall'ultimazione dei lavori, ma non ancora il quinto, potranno, dal 1° gennaio del 2011, effettuare le cessioni di

immobili di tipo abitativo applicando l'Iva, quindi in regime di imponibilità. In questo caso non troveranno applicazione né l'obbligo di restituzione parziale dell'Iva considerata in detrazione in sede di costruzione (c.d. rettifica della detrazione), né le limitazioni sul diritto alla detrazione del medesimo tributo sull'attività generale (c.d. pro-rata).

Le modifiche non hanno invece interessato l'art. 10, comma 1, n. 8-ter, lett. a). In questo caso sono imponibili le cessioni di fabbricati strumentali per natura poste in essere dalle imprese costruttrici o di ristrutturazione effettuate entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione. Pertanto, con riferimento a tali cessioni il termine rimane fissato in quattro anni. Quindi cinque anni per abitazioni e quattro anni per beni strumentali.

A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha precisato con la circolare 4 agosto 2006, n. 27/E che "la distinzione tra immobili ad uso abitativo e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere dal loro effettivo utilizzo, adottando il medesimo criterio di tipo oggettivo elaborato in relazione alla pregressa normativa che esentava dall'Iva i soli immobili abitativi".

L'entrata in vigore della novità

L'entrata in vigore della novità è stata dal 1° gennaio del 2011.

Conseguentemente il cedente (impresa costruttrice o di ristrutturazione) deve verificare se al momento della cessione, effettuata con decorrenza dall'inizio del nuovo anno, sia o meno spirato il nuovo termine di cinque anni rispetto alla fine dei

lavori di costruzione o di ristrutturazione. Nel caso in cui non siano stati superati i cinque anni l'operazione risulterà certamente imponibile, tale soluzione dovrebbe essere sicuramente valida anche laddove al momento dell'entrata in vigore della legge di stabilità per il 2011 sia già decorso il termine di quattro anni previsto dalla normativa precedentemente in vigore.

La fase transitoria: la gestione degli acconti

Non è disciplinata la fase transitoria, cioè il regime Iva applicabile nel passaggio tra il precedente termine di quattro anni rispetto a quello nuovo di cinque anni. Sorgono dubbi allorché un costruttore, dovendo effettuare la cessione di un immobile abitativo ultimato da più di quattro anni (ma non oltre cinque) abbia percepito nel corso del periodo d'imposta 2010 un acconto del prezzo, a seguito di previsione contenuta in un contratto preliminare, e per questo assoggettato ad imposta di registro nella misura del 3% . In questo caso, avendo riguardo alle disposizioni di cui all'art. 6 del d.p.r. n. 633/1972 l'operazione deve considerarsi effettuata ai fini Iva limitatamente all'importo percepito e fatturato.

Non è certo se in tali casi il costruttore debba comunque procedere o meno all'emissione di una fattura integrativa in quanto, secondo quanto disposto dall'art. 6 del d.p.r. n. 633/1972 il pagamento di un acconto del prezzo, se effettuato anteriormente al rogito notarile, costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva (ancorché esente). E' auspicabile che l'Agenzia delle entrate fornisca sul punto gli opportuni chiarimenti anche al fine di supplire alla mancata disciplina degli effetti transitori della modifica normativa da parte del legislatore.

I dubbi posti in passato hanno riguardato il caso inverso, cioè le modalità di liquidazione dell'imposta di registro in presenza di acconti già fatturati in regime di applicazione dell'Iva.

L'autore dello Studio conclude che, in presenza di tutte le condizioni previste dal novellato art. 10, comma 1, n. 8-bis) del d.p.r. n. 633/1972 è corretto assoggettare ad Iva in regime di imponibilità solo la parte di corrispettivo incassata nel periodo d'imposta 2011 per effetto dell'avvenuto trasferimento dell'immobile. La parte di corrispettivo incassata nel periodo d'imposta 2010 in regime di esenzione rimane assoggettata a titolo definitivo ad imposta di registro nella misura del 3%, laddove nel relativo contratto preliminare sia stato previsto il pagamento di un acconto del prezzo.

Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. 235/2010, in vigore dal 25 gennaio 2011)

Esso va a modificare e integrare il Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. n. 82/2005), a norma dell'articolo 33 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Il legislatore introduce la definizione di *autenticazione del documento informatico* finalizzata a individuare la procedura che consente di associare informazioni relative all'autore o al tempo di redazione del documento, nonché la definizione di *documento analogico* per individuare tutte le rappresentazioni non informatiche ed, in particolare, il tradizionale documento cartaceo.

Si distingue conseguentemente la *copia di documento informatico* dalla *copia di*

documento analogico sulla base del diverso supporto utilizzato per predisporre il documento originario. Per quanto attiene al documento informatico, viene inserita un'ulteriore distinzione in relazione alla modalità utilizzata per effettuare la copia; si ha, quindi, la *copia per immagine* se viene mantenuta la medesima forma dell'originario documento e la *copia di documento informatico* che si limita a riprodurre il medesimo contenuto del documento informatico.

Ricompare la definizione di *firma elettronica avanzata* quale modalità di firma che assicura l'identificazione del firmatario del documento, ma che non è necessariamente basata su un certificato qualificato. A seguito della modifica apportata il nostro ordinamento riconosce, pertanto, la firma elettronica che è la più semplice, la firma elettronica avanzata sopra citata, la firma elettronica qualificata basata su un certificato qualificato e la firma digitale che, oltre ad essere basata su un certificato qualificato, è fondata sul sistema delle chiavi crittografiche.

Viene introdotta, inoltre, la definizione di posta elettronica certificata, sinora presente soltanto nella normativa specifica (art. 1 lett. g del d.p.r. 68/2005) quale sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l'invio e la consegna di documenti informatici, dal valore equivalente, salvo che la legge disponga diversamente, alla notificazione per mezzo della posta.

Per quanto riguarda le copie degli atti pubblici viene riprodotto il contenuto dell'art. 22 del CAD per cui è richiesta l'apposizione della firma digitale da parte del pubblico ufficiale; benchè la disposizione - soprattutto a seguito delle presenti modifiche - non sia molto chiara sul punto, deve continuarsi a ritenere che l'apposizione della

firma digitale non esima dall'inserimento dell'attestazione di conformità, così come avviene per le copie predisposte sul tradizionale supporto cartaceo.

Le copie per immagine e le copie e gli estratti dei documenti informatici vengono, invece, espressamente parificati alle copie fotografiche di cui all'art. 2719 c.c.; esse hanno, pertanto, la medesima efficacia dell'originale se la conformità è attestata dal pubblico ufficiale o se non vengono disconosciute.

In materia di copie analogiche di documenti informatici il legislatore, adeguando l'art. 23 alla nuova tipologia di firma inserita, precisa che l'intervento del pubblico ufficiale è necessario anche se il documento originale è sottoscritto con firma digitale avanzata.

Per quanto riguarda le copie su supporto analogico di documenti non sottoscritti, viene previsto che esse conservano l'efficacia probatoria dei documenti originali se non disconosciute.

Le copie di qualunque tipo fanno piena prova fino a disconoscimento, secondo il sistema generale dell'art. 2712 c.c. e sono abrogate le disposizioni (art. 23, commi 4 e 5 della precedente versione del CAD), che consentivano, almeno in linea teorica, l'utilizzo in giudizio senza possibilità di disconoscimento, di documenti informatici costituenti copia di documenti analogici conservati da una delle parti e non autenticati da pubblico ufficiale.

Riconosciuto il pieno valore giuridico degli atti formati con strumenti informatici, vengono indicate le modalità da adottare per effettuare copia informatica di documenti analogici; viene precisato, in particolare, che la conformità è assicurata

dal funzionario competente mediante uso della firma digitale la quale dovrebbe, pertanto, consentire di individuare la qualifica della funzione rivestita dallo stesso funzionario.

Per quanto riguarda, invece, la copia analogica di documenti informatici, viene prevista l'apposizione di un contrassegno apposto a stampa, secondo linee guida da definire, per assicurare la provenienza del documento dalla pubblica amministrazione nonché la conformità all'originale. Tale modalità, prevista per agevolare e accelerare l'attività di rilascio di copie da parte della pubblica amministrazione, non esclude la predisposizione della copia mediante attestazione di conformità regolata dall'art. 23 cui il legislatore opera espresso rinvio.

Il riconoscimento della sottoscrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2703 c.c., viene esteso all'autenticazione di tutte le firme elettroniche apposte, non soltanto la firma digitale ma anche la semplice firma elettronica.

D.Lgs. 14 dicembre 2010, n. 218 in materia di mediazione creditizia (pubblicato in G.U. il 18 dicembre 2010, con entrata in vigore il medesimo giorno della sua pubblicazione)

Esso ha modificato l'art. 26 del D.Lgs. 141/2010, relativo alla disciplina transitoria, prevedendo specificamente che:

le Autorità competenti provvedono all'emanazione delle disposizioni attuative del Titolo VI-*bis*, nonché alla costituzione dell'Organismo competente per la gestione degli elenchi dei mediatori creditizi e degli agenti in attività finanziaria al più tardi

entro il 31 dicembre 2011;

i soggetti già iscritti in tali elenchi hanno sei mesi di tempo dalla costituzione dell'Organismo per chiedere l'iscrizione nei nuovi elenchi, previa presentazione della documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti per l'esercizio dell'attività ai sensi degli *128-quinquies*, *-septies* e *-quaterdecies* (con esonero - per i soggetti che hanno effettivamente svolto l'attività, per uno o più periodi di tempo complessivamente pari a tre anni nel quinquennio precedente la data di istanza di iscrizione nell'elenco - dal superamento dell'esame di cui all'*128-quinquies*, comma 1, lettera c), e all'*128-septies*, comma 1, lettera e), a condizione che siano giudicati idonei sulla base di una valutazione, condotta con criteri uniformi e predeterminati, dell'adeguatezza dell'esperienza professionale maturata);

che fino al 30 giugno 2011 o, se precedente, fino alla data di costituzione dell'Organismo, gli agenti in attività finanziaria e i mediatori creditizi, ivi compresi quelli previsti dall'17 della legge 28 dicembre 2005, n. 262, possono continuare ad iscriversi nei rispettivi elenchi e albi, in base alle disposizioni vigenti alla data del 4 settembre 2010.

DECRETO del Ministro dell'Economia 10 novembre 2010

Disciplina delle operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché delle operazioni di utilizzo delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari da parte degli enti previdenziali pubblici e privati.

Gli enti così individuati comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze entro il 30 novembre di ogni anno un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, di cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili o da cessione di quote di fondi immobiliari. Gli enti comunicano inoltre, entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano. Il piano distingue per le operazioni di acquisto, tra investimenti diretti ed investimenti indiretti, con separata indicazione delle operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili o da quote di fondi immobiliari.

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 32 del 9 febbraio 2011 è stato pubblicato il

Regolamento sulla formazione professionale permanente dei notai.

“Con delibera n. 2-23 del 25 novembre 2010 il Consiglio nazionale del notariato ha approvato il seguente regolamento:

Art. 1. Formazione permanente. Durata e contenuto dell'obbligo: I notai in esercizio hanno l'obbligo di curare la propria preparazione professionale mediante l'acquisizione di specifiche conoscenze in tutte le materie che la riguardano. Essi devono partecipare alle attività di formazione secondo le modalità previste dagli articoli seguenti.

Il periodo di valutazione della formazione permanente ha durata biennale”

La nuova disciplina delle operazioni con parti correlate: profili di interesse notarile

L'art. 2391-bis cod. civ. (introdotto col d.lgs. 28 dicembre 2004, n. 310) delegava la Consob a individuare i principi generali in base ai quali l'organo amministrativo di una società (di diritto italiano) che fa ricorso al mercato del capitale di rischio deve adottare le "regole che assicurano la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate. In particolare, i principi demandati alla determinazione della Autorità di vigilanza dovevano disciplinare le operazioni con parti correlate, realizzate direttamente o per il tramite di società controllate, "in termini di competenza decisionale, di motivazione e di documentazione" (così il secondo comma dell'art. 2391-bis cod. civ.).

Lo studio n. 247-2010/I evidenzia i profili di interesse notarile di tale disciplina delle operazioni con parti correlate.

In particolare tratta dell'adozione delle procedure con individuazione del soggetto incaricato di rendere il parere, il parere preventivo, l'approvazione delle procedure e le modificazioni statutarie conseguenti all'approvazione delle procedure – modifiche statutarie che possono aversi nei seguenti casi:

(i) Se si decide di avvalersi della opzione di cui all'art. 8, comma 5, Reg. Consob (a mente del quale "le procedure possono prevedere... che il consiglio di amministrazione possa approvare le operazioni di maggiore rilevanza

nonostante l'avviso contrario degli amministratori indipendenti, purché il compimento di tali operazioni sia autorizzato, ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, numero 5), del codice civile, dall'assemblea", la quale poi delibera con la procedura c.d. di whitewash: art. 11, comma 3, Reg. Consob), allora si dovrà prevedere statutariamente la competenza assembleare ad autorizzare gli amministratori a compiere le operazioni con parti correlate.

(ii) Se si decide di consentire che le operazioni, urgenti e collegate a situazioni di crisi aziendale, di competenza assembleare o che debbano essere da questa autorizzate, siano realizzate anche in deroga a quanto previsto dai primi tre commi dell'art. 11 Reg. Consob, ciò deve essere espressamente previsto dallo statuto (art. 11, comma 5, Reg. Consob).

(iii) Se si decide di consentire che le operazioni urgenti, non di competenza assembleare o comunque che non necessitino della autorizzazione dell'assemblea, possano essere decise con le semplificazioni di cui al comma 6 dell'art. 11 Reg. Consob, ciò deve essere espressamente previsto dallo statuto.

(iv) Infine, se si vuole in tutto o in parte escludere l'applicazione di alcune disposizioni delle procedure (e del Reg. Consob) in caso di determinazione dei compensi degli amministratori investiti di particolari cariche e dei dirigenti con responsabilità strategiche è necessario ottenere "l'approvazione o il voto consultivo" (favorevole, è da ritenersi) dell'assemblea sulla relazione relativa alla politica di remunerazione della società, il che, a sua volta, presuppone

che lo statuto riconosca all'assemblea tale competenza (sempre sulla base dell'art. 2364, comma 1, n. 5, cod. civ.).

In tutti i casi nei quali si decida di procedere alla modificazione dello statuto, è ancora una volta necessario, per approvare in consiglio la proposta di modificazione statutaria da sottoporre alla assemblea dei soci, il parere favorevole del comitato di amministratori indipendenti (ovvero il parere non vincolante dell'esperto esterno).

Quanto detto con riguardo al procedimento relativo alla adozione delle procedure vale naturalmente con riferimento al regime di modificazione delle stesse (cfr. art. 4. commi 3, 5 e 7, Reg. Consob) .

Circolare 4 del 15 febbraio 2011:

l'Agenzia delle Entrate fornisce i primi chiarimenti in ordine alle disposizioni fiscali contenute nel d.l. n. 78/2010, convertito in l. n. 122/2010.

Si segnalano in particolare i paragrafi :

3. Aggiornamento del catasto (art. 19)

4. Comunicazioni telematiche all'Agenzia delle entrate delle operazioni rilevanti ai fini IVA di importo pari o superiore a 3000 euro (art. 21)

5. Aggiornamento dell'accertamento sintetico (art. 22)

9. Adeguamento alla normativa europea in materia di operazioni intracomunitarie ai fini del contrasto delle frodi (articolo 27)

11. Concentrazione della riscossione nell'accertamento (art. 29)

12. Preclusione all'autocompensazione in presenza di debito su ruoli definitivi

(art. 31)

16. Disposizioni antifrode (art. 36)

17. Disposizioni antiriciclaggio (art. 37)

18. Altre disposizioni in materia tributaria (art. 38 - tra le quali, ad esempio, la modifica del termine di cui all'art. 3-ter, comma 1, d.lgs. n. 463/1997)

20. Reti di imprese (art. 42)

22. Disposizioni in materia di procedure concorsuali (art. 48)

SI SEGNALE CHE IN DATA 28 FEBBRAIO 2011 È STATA PUBBLICATA SU GU LA **LEGGE**

26 FEBBRAIO 2011 N. 10 di conversione del cd "Decreto Milleproporghe".

Per il momento si rinvia al testo in attesa dei primi commenti

Giurisprudenza

Cassazione, sentenza 7 ottobre 2010, n. 35968, sez. III penale

Integra il reato di lottizzazione abusiva negoziale il trasferimento di un terreno, sulla base di quote societarie che conferiscono al suolo un assetto proprietario frazionato in lotti, ove risulti in modo inequivoco la destinazione dei lotti a scopo edificatorio.

Cassazione, sentenza 27 ottobre 2010, n. 21949, sez. V civile

In tema di IVA, l'art. 6, quarto comma, del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, nel prevedere che, quando sia versato un acconto sul prezzo di un contratto di compravendita immobiliare, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato, alla data della fattura, presuppone comunque l'effettività della stipulazione, avendo l'emissione della fattura il solo effetto di determinare, ai fini fiscali, la data della cessione in un momento diverso da quello della stipulazione. Ne consegue che in caso di fatturazione del versamento dell'acconto, a fronte della contestazione dell'Amministrazione circa l'inesistenza dell'operazione, il contribuente ha l'onere di dimostrare l'avvenuta stipulazione o la previsione del pagamento dell'acconto in sede di contratto preliminare.

Cassazione, sentenza 2 agosto 2010, n. 18001, sez. II civile

Nella proposta irrevocabile, disciplinata dall'art. 1329 cod. civ., l'elemento normativamente richiesto per l'irrevocabilità è la determinazione del tempo fino alla consumazione del quale il proponente è obbligato a mantenere ferma la proposta ragione per cui, l'essenzialità e la funzione di tale termine escludono che la limitazione della facoltà di revoca possa risolversi nella negazione definitiva di essa e nella subordinazione dell'efficacia della proposta esclusivamente alla volontà del suo destinatario. Ne consegue che, ove si pattuisca che il termine entro il quale la proposta deve rimanere ferma,

coincida (come nella specie) con la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita o, in difetto, con il rogito notarile di trasferimento della proprietà, deve negarsi l'esistenza stessa di una proposta irrevocabile perché tale fattispecie presuppone che alla scadenza del termine il proponente riacquisti la possibilità di esercitare la facoltà di facoltà di revoca.

Cassazione, sentenza 29 dicembre 2010, n. 26367, sez. II civile

Al contratto preliminare di compravendita di bene parzialmente altrui ben può adattarsi la disciplina prevista dagli artt. 1478 – 1480 c.c. con la conseguenza che il promittente venditore resta validamente obbligato, oltre che alla stipula per la quota di sua competenza, a procurare il trasferimento anche di quella rimanente, o acquistandola e ritrasferendola al promissario acquirente, oppure facendo in modo che il comproprietario addivenga alla stipulazione definitiva.

Cassazione, ordinanza 18 novembre 2010, n. 23367, sez. VI civile

Nel caso in cui la condotta del notaio dia luogo sia ad una contestazione disciplinare, sia ad un procedimento penale, la pendenza di quest'ultimo impone la sospensione del procedimento disciplinare sia quando quest'ultimo si trovi ancora nella fase amministrativa, sia quando sia sfociato nella fase giurisdizionale di opposizione.

Cassazione, sentenza 16 dicembre 2010, n. 25450, sez. III civile

Nel vigore della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e di alienazione a terzi, successivamente alla intimazione della disdetta da parte del locatore, dell'immobile locato, in tanto sussiste il diritto di prelazione e, quindi, di riscattare, nei confronti del terzo acquirente, l'immobile condotto in locazione, in quanto il locatore abbia manifestato, nella disdetta, l'intenzione di vendere a terzi l'unità immobiliare (giustificando con tale intenzione la propria opposizione alla rinnovazione del contratto alla scadenza). Il diritto di prelazione (e di riscatto), pertanto, non sorge qualora la disdetta sia immotivata, derivando da tale circostanza – accertato che la disdetta è stata, illegittimamente, intimata per la *prima scadenza* – unicamente il diritto del conduttore alla rinnovazione del contratto.

Cassazione, sentenza 6 agosto 2010, n. 18370, sez. III civile

In tema di rapporti tra revocatoria fallimentare e revocatoria ordinaria, l'art. 67 della legge fall., non facendo alcun riferimento alla sorte dei diritti di coloro che abbiano sub-acquistato dal primo acquirente del debitore fallito, è inapplicabile agli atti di acquisto di tali sub-acquirenti, applicandosi in tale ipotesi il regime giuridico dell'azione revocatoria ordinaria con salvezza dei diritti acquistati a titolo oneroso da terzi di buona fede. Ne consegue che il curatore fallimentare che abbia convenuto in giudizio il creditore ipotecario dell'acquirente del bene alienato dal fallito, non può giovare dell'inversione

dell'onere della prova ai sensi dell'art. 67 legge fall. ma è tenuto a dimostrare la malafede di predetto creditore, in qualità di terzo sub-acquirente, secondo le regole dell'onere della prova dell'azione revocatoria ordinaria.

Cassazione, sentenza 3 febbraio 2011, n. 2558

La Corte di Cassazione, con la recentissima sentenza del 3 febbraio 2011, n. 2558 ribadisce, con riferimento al nuovo procedimento disciplinare notarile di cui al Decreto Legislativo 1° agosto 2006 n. 249, il principio già affermato in passato – anche a sezioni unite - (oltre che con riferimento al disciplinare di altre categorie professionali, anche) con riferimento al disciplinare notarile (cfr. per tutte Cass. 29 settembre 2006, n. 21255, in Riv. not., 2007, 1187 con nota G. Casu; Cass. 24 ottobre 2003, n. 16006, in Giust. civ., 2004, I, 1787 con nota Morozzo della Rocca) secondo il quale «nel procedimento giurisdizionale in materia di sanzioni disciplinari a carico dei notai ... il Consiglio dell'ordine cui appartiene il notaio incolpato è, in ogni caso, litisconsorte necessario del giudizio, essendo portatore ... dell'interesse alla esatta applicazione della sanzione disciplinare e legittimato, quindi, anche ad impugnare la relativa sentenza».

Cassazione, sentenza 28 ottobre 2010, n. 22086, sez. II civile

Se un erede aliena ad un estraneo la quota indivisa dell'unico cespite ereditario, si presume l'alienazione della sua corrispondente quota, intesa

come porzione ideale dell'"universum ius defuncti", e perciò il coerede può esercitare il retratto successorio (art. 732 cod. civ.), salvo che il retrattato dimostri, in base ad elementi concreti della fattispecie ed intrinseci al contratto (volontà delle parti, scopo perseguito, consistenza del patrimonio ereditario e raffronto con l'entità dei beni venduti), con esclusione del comportamento del retraente, estraneo al contratto medesimo, che, invece, la vendita ha ad oggetto un bene a sé stante.

Cassazione, sentenza 24 novembre 2010, n. 41518, sez. III penale

Occorre il permesso di costruire per la realizzazione di un muro di recinzione di un fondo agricolo che modifichi l'assetto urbanistico del territorio per struttura ed estensione, senza che la presenza all'interno del fondo di un edificio adibito ad abitazione possa farlo ritenere pertinenza di quest'ultimo.

Cassazione, sentenza 30 luglio 2010, n. 17866, sez. V civile

In tema di imposta di registro, in caso di scioglimento della comunione ereditaria (nella specie con sentenza) mediante assegnazione dell'intero bene ad alcuni comproprietari, con versamento, da parte loro agli altri condividenti di somme in denaro pari al valore delle quote, si applica l'aliquota propria degli atti di divisione e non la regola, prevista dall'art. 34 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (secondo cui la divisione con la quale ad un condividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante

sulla massa comune è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente) essendo irrilevante che la somma corrisposta non provenga dalla massa ereditaria, atteso che l'art. 34 cit. non si occupa della provenienza dei beni assegnati, ma soltanto del loro valore.

Cassazione, sentenza 20 settembre 2010, n. 19847, sez. IV civile

La fusione per incorporazione nella disciplina previgente alla riforma del diritto societario di cui al d.lgs. n. 6 del 2003, applicabile "ratione temporis" comporta l'estinzione automatica delle società fuse od incorporate, con confusione dei patrimoni delle società preesistenti. Ne consegue che, la cessazione dalla carica dell'amministratore è automatica e - anche a prescindere dalla previsione generale di cui all'art. 1722, primo comma, n. 4, cod. civ. - costituisce conseguenza obbligata della creazione della nuova società, senza che tale evenienza sia assimilabile al fenomeno della revoca tacita da parte dell'assemblea, atteso che per effetto della fusione cessa di esistere un'assemblea della società incorporata.

TAR Emilia Romagna (Bologna), sentenza 19 gennaio 2011, n. 36, sez. II

E' orientamento maggioritario della giurisprudenza amministrativa, il consentire l'assentimento di un pergolato con semplice presentazione di D.I.A. nella sola ipotesi in cui il manufatto sia realizzato in struttura leggera di legno che funga da sostegno per piante rampicanti o per teli, al solo scopo di

ottenere un'ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. Negli altri casi il manufatto integra la fattispecie di "nuova costruzione" che, ai sensi dell'art. 3 del d.p.r. n. 380 del 2001, necessita del previo rilascio, da parte dell'amministrazione comunale, del permesso di costruire.

Cassazione, sentenza 28 gennaio 2011, n. 2060, SS.UU. civili

Gli effetti della nuova disciplina in tema di agevolazioni per la piccola proprietà contadina, introdotta con D.Lgs. 228/2001, devono intendersi estesi anche agli atti di acquisto posti in essere in data antecedente di almeno cinque anni la data della sua entrata in vigore. Gli effetti retroattivi non incidono comunque sulle fattispecie esaurite, dovendosi intendere per tali, non tutte quelle in relazioni alle quali l'Amministrazione finanziaria abbia contestato l'esistenza di una causa di decadenza, ma soltanto quelle in cui il contribuente non abbia impugnato il relativo atto impositivo.

Cassazione, sentenza 9 dicembre 2010, n. 24867, sez. III civile

Incorre in responsabilità disciplinare, per violazione del divieto di ricevere atti nulli, il notaio che, nel rogare lo statuto di una società di capitali, vi inserisca una clausola compromissoria che deferisca eventuali controversie ad arbitri nominati dalle parti, in violazione del divieto di cui all'art. 34 del d.lgs. 17 gennaio 2003 n. 5, a nulla rilevando che, l'ordinamento preveda la sostituzione automatica di tale clausola, ai sensi dell'art. 1419 c.c.,

trattandosi di rimedio predisposto dal legislatore al solo fine di conservare l'atto ai fini privatistici, né che la nullità riguardi non l'intero atto, ma una singola clausola, trattandosi, comunque, di nullità parziale assoluta.

Cassazione, sentenza 13 dicembre 2010, n. 25135, sez. III civile

In tema di riscatto agrario da parte del confinante, qualora in sede di vendita di fondo rustico l'alienante si riservi la proprietà di una striscia di terreno tale da interrompere la contiguità e continuità fisica tra i due fondi, ne deriva una condizione obiettiva di non confinanza sufficiente ad escludere il diritto di prelazione, a meno che la riserva sia stata fatta senza nessuna utilità economica, all'unico scopo di vanificare, sopprimendo il requisito della confinanza, il diritto di prelazione del confinante.

Cassazione, sentenza 24 novembre 2010, n. 23818, sez. III civile

Ai fini dell'azione revocatoria di cui all'art. 2901 C.C., la vendita di un immobile con patto di riservato dominio comporta sempre un depauperamento del patrimonio del debitore, sia nel caso in cui il compratore diviene proprietario delle cose alienate con il pagamento dell'ultima rata del prezzo, sia nel caso in cui la fattispecie acquisitiva non giunge a conclusione per il compratore e, a carico del venditore, sorge l'obbligazione di restituzione delle rate riscosse, tenuto conto altresì, del fatto che il denaro corrispondente alle rate riscosse, per sua natura meno

agevolmente aggredibile in sede esecutiva, non elimina il pericolo di danno costituito dall'eventuale infruttuosità di una futura azione esecutiva.

Cassazione, ordinanza 11 gennaio 2011, n. 3507, sez. V civile

Non decade dalle agevolazioni cd. "prima casa" il contribuente che, dopo averne fatto istanza, non abbia ottenuto entro il termine di diciotto mesi, previsto dalla legge, il trasferimento della residenza nel comune in cui ha acquistato l'immobile con le predette agevolazioni. Tale termine non è infatti da considerarsi perentorio ed il mancato ottenimento della residenza va necessariamente valutato dal giudice in relazione alle circostanze concrete.

Cassazione, sentenza 3 dicembre 2010, n. 24570, sez. V civile

Per stabilire quale sia il regime fiscale applicabile alle somme versate a titolo di caparra confirmatoria, quando detta clausola sia contenuta in un contratto preliminare di vendita di beni, il cui definitivo sia soggetto ad I.V.A., occorre valutare - con accertamento che costituisce questione di fatto, rimessa al giudice di merito - se la caparra medesima abbia la funzione di anticipo sul prezzo, unitamente a quella di rafforzamento della garanzia o costituisca, invece, un elemento accidentale del contratto; nel primo caso la dazione di denaro, corrispondente alla caparra, rivestendo la stessa natura della corresponsione del prezzo, è assoggettata ad I.V.A. ed all'imposta di registro in misura fissa, in ossequio al principio di alternatività tra imposta di registro

ed imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 40 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131; nel secondo caso, invece, avendo autonomia contrattuale rispetto al preliminare in cui è inserita, è assoggettabile, ex art. 21, comma 1, del d.p.r. n. 131 del 1986, all'imposta di registro in misura proporzionale.

Cassazione, sentenza 25 ottobre 2010, n. 21844, sez. II civile

La ratifica di un contratto soggetto alla forma scritta "*ad substantiam*", stipulato da "*falsus procurator*", non richiede che il "*dominus*" manifesti per iscritto espressamente la volontà di far proprio quel contratto, potendo la ratifica essere anche implicita - purché sia rispettata l'esigenza della forma scritta - e risultare da un atto che, redatto per fini che sono consequenziali alla stipulazione del negozio, manifesti in modo inequivoco la volontà del "*dominus*" incompatibile con quella di rifiutare l'operato del rappresentante senza potere.