

**CONSIGLIO NOTARILE DI FIRENZE**

**DISTRETTI RIUNITI DI FIRENZE - PISTOIA - PRATO**

**NEWSLETTER INFORMATIVA**

**n.2/2011**

**marzo-aprile 2011**

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

**PRASSI**

**Risoluzione n.33/E del 15 marzo 2011 (AGENZIA DELLE ENTRATE, Agevolazione prima casa - Successione o donazione con più eredi o donatari), in CNN Notizie n.51 del 16 marzo 2011**

L'Agenzia delle Entrate, in relazione alle disposizioni contenute nei commi terzo e quarto dell'articolo 69 della legge n.342 del 2000, affronta la questione della estensione per legge del beneficio delle agevolazioni prima casa in materia di successioni e donazioni, con particolare riferimento al profilo della eventuale successiva decadenza e dell'applicazione delle conseguenti sanzioni.

L'Ufficio ha affermato che:

- la mendacità della dichiarazione in ordine alla sussistenza dei requisiti per l'applicazione delle agevolazioni comporta la decadenza non solo in capo al dichiarante ma anche in capo agli altri coeredi o donatari, con recupero dell'imposta in misura ordinaria in capo a tutti i soggetti coinvolti nel prelievo, ferma l'applicabilità della sanzione unicamente in capo al beneficiario che si è reso colpevole della dichiarazione mendace;
- il mancato trasferimento della residenza nei 18 mesi determina il recupero dell'imposta in misura ordinaria e l'applicazione della relativa sanzione interamente ed esclusivamente in capo al beneficiario dichiarante che si era assunto l'impegno di trasferire la residenza nel Comune in cui è sito l'immobile;
- la rivendita nel quinquennio da parte del beneficiario

dichiarante determina la decadenza per intero del beneficio, con recupero dell'imposta e applicazione delle relative sanzioni in capo al solo dichiarante, mentre la rivendita nel quinquennio da parte del beneficiario per estensione è del tutto irrilevante non essendo possibile né perdere né mantenere un requisito che di fatto non era richiesto né posseduto ab origine.

**Risoluzione n.32/E dell'11 marzo 2011 (AGENZIA DELLE ENTRATE, Chiarimenti in ordine al trattamento fiscale delle operazioni di factoring e di recupero crediti), in CNN Notizie n.52 del 18 marzo 2011**

L'Agenzia delle Entrate affronta la questione del trattamento fiscale da riservare alle operazioni di factoring ed alle distinte attività di recupero del credito, riaffermando il principio secondo cui è necessario esperire di volta in volta un'indagine che consenta di individuare la corretta natura dell'operazione concretamente realizzata.

In particolare, se la causa del contratto consiste nell'ottenere una gestione dei crediti rivolta essenzialmente al recupero degli stessi, l'operazione è da qualificare come recupero crediti e come tale imponibile ai fini Iva; di contro, qualora il creditore, con la stipula di un contratto di factoring, vuole ottenere un finanziamento (in pratica, una monetizzazione anticipata dei propri crediti), allora il factoring costituisce una vera e propria operazione finanziaria esente da Iva.

L'esame da condurre - secondo il parere dell'Agenzia delle Entrate - è, dunque, orientato ad individuare la causa del contratto stipulato tra il cedente ed il cessionario del credito.

L'attività di factoring, infatti, si differenzia da quella del recupero crediti innanzitutto sotto il profilo causale, mirando principalmente a soddisfare esigenze di finanziamento dell'impresa

L'attività di factoring va inquadrata tra le attività finanziarie esenti di cui all'articolo 10, comma 1, n. 1 del d.P.R. 633 del 1972 con ciò differenziandosi dalle attività, imponibili ad IVA, di recupero crediti.

L'Agenzia delle Entrate fornisce alcuni criteri da applicare al fine di accertare se la prestazione oggetto di esame consista in un'operazione di factoring ovvero di recupero crediti.

**Circolare n.12/E dell'11 marzo 2011 (AGENZIA DELLE ENTRATE, Modifiche alla disciplina del leasing immobiliare - Articolo 1, commi 15 e 16 della legge 13 dicembre 2010 n.220), in CNN Notizie n.48 del giorno 11 marzo 2011**

L'Agenzia delle Entrate fornisce alcuni chiarimenti in ordine alla corretta applicazione delle modifiche, introdotte dalla legge di stabilità 2011, alla disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai contratti di locazione finanziaria immobiliare ed ai connessi atti di acquisto e cessione degli immobili oggetto del leasing.

Con riferimento alle disposizioni che prevedono l'obbligo solidale dell'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per l'acquisto dell'immobile medesimo da parte della società di leasing, l'Agenzia delle Entrate sottolinea che «sarà cura del pubblico ufficiale individuare nell'atto di compravendita dell'immobile concesso in locazione il soggetto utilizzatore dell'immobile». Anche in considerazione della prassi negoziale secondo la quale l'acquisto e il contratto di leasing vengono stipulati contestualmente, l'individuazione in atto dell'utilizzatore, pur non configurandosi come un obbligo in capo al Notaio, è comunque opportuna al fine di consentire agli uffici finanziari di venire a conoscenza dell'identità di questo ulteriore soggetto obbligato.

Con riferimento alle imposte dovute nella fase dell'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, l'Agenzia delle Entrate precisa che l'acquisto da parte della società di leasing dell'immobile, sia strumentale che abitativo, concesso in locazione finanziaria, resta soggetto alle aliquote ordinarie disposte dal testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale, con la conseguenza che:

- per le cessioni di beni immobili strumentali, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura rispettivamente del 3 per cento e dell'1 per cento se la cessione rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, ovvero del 2 per cento e dell'1 per cento se la cessione non rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto;
- per le cessioni di fabbricati abitativi, le imposte ipotecaria e catastale sono, invece, dovute nella misura del

2 per cento e dell'1 per cento, se la cessione non rientra nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto o venga effettuata in regime di esenzione ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Con riferimento alle imposte dovute in sede di trasferimento di bene immobile, derivante dall'esercizio del diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore, ovvero in sede di cessione da parte della società di leasing di immobile riveniente da contratto di locazione finanziaria risolto per inadempienza dell'utilizzatore, l'articolo 1 comma 15 della legge di stabilità ha previsto che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

## **STUDI**

### **Studio Tributario n.190-2010/T (Valeria Mastroiacovo) Regime fiscale degli atti del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. 4 marzo 2010 n.28, in CNN Notizie n.46 del 9 marzo 2011.**

Lo Studio analizza la tipologia degli atti che possono assumere rilievo nell'ambito del procedimento di mediazione introdotto dal d.lgs. 4 marzo 2010 n.28, al fine di individuare la relativa disciplina fiscale.

Il decreto introduce agevolazioni fiscali la cui giustificazione si trova nel favore del legislatore verso forme conciliative non contenziose.

L'articolo 17 secondo comma prevede che "tutti gli atti, documenti, provvedimenti relativi al procedimento di mediazione sono esenti dall'imposta di bollo e da ogni spesa, tassa o diritto di qualsiasi specie o natura".

La relazione tra atti, documenti e provvedimenti e procedimento di mediazione, sottolinea l'Autore, deve intendersi in senso funzionale e originario; in particolare, rientrano nella esenzione gli atti e provvedimenti posti in essere in dipendenza o al fine dell'attività procedimentale, mentre i documenti rientrano nella disciplina agevolativa solo se originati dal procedimento, restando esclusi dalla esenzione i documenti già formati e successivamente prodotti nel corso del procedimento o posti a base dell'accordo tra le parti.

Il trattamento fiscale di favore trova certamente applicazione

con riferimento all'accordo raggiunto dalle parti all'esito del procedimento di mediazione.

L'articolo 17 terzo comma prevede che "il verbale di accordo è esente dall'imposta di registro entro il limite di valore di 50.000 euro, altrimenti l'imposta è dovuta per la parte eccedente". Il beneficio determina una sorta di franchigia nella tassazione degli effetti dell'atto, superata la quale trovano applicazione le norme ordinarie in tema di imposta di registro, con la conseguenza che ai fini di una corretta tassazione dovrà aversi riguardo alla causa ed agli effetti propri del negozio concluso all'esito del procedimento di mediazione.

Il mediatore, anche se notaio, non è parte dell'atto, nè pubblico ufficiale, per cui non può essere considerato soggetto obbligato a richiedere la registrazione.

Nell'ipotesi in cui la composizione della controversia sia raggiunta attraverso la previsione di atti indicati all'articolo 2643 del Codice Civile, è necessaria la forma autentica richiesta dalla legge; in questo caso, contemplato dall'articolo 11 quinto comma del decreto, in sede di atto esecutivo dell'accordo raggiunto in sede di mediazione, il notaio, responsabile d'imposta, farà risultare il collegamento tra il contratto posto in essere dinanzi a lui ed il procedimento di mediazione, per giustificare l'applicazione dell'agevolazione ai fini dell'imposta di registro.

**Studio in tema di Mediazione (Mario Buzio) in CNN Notizie n.53 del 21 Marzo 2011**

Il contributo sulla "Figura del Mediatore" di Mario Buzio segna l'inizio della pubblicazione di alcuni lavori, a cura della Commissione Mediazione del Consiglio Nazionale del Notariato, destinati a confluire in un "Prontuario".

**L'oggetto dello Studio** è la natura dell'attività del mediatore, la mediazione "facilitativa" e "valutativa", i requisiti per l'esercizio della mediazione, la formazione, gli obblighi e la responsabilità del mediatore.

**Studio di Impresa n.211-2010/I (Giuseppe Ferri jr e Alessandra Paolini) Riduzione del capitale per perdite e trasformazione di società in liquidazione, in CNN Notizie n. 70 del 13 aprile 2011**

Lo studio muove dal decreto del 17 ottobre 2007 con il quale il Tribunale di Milano ha ritenuto legittima la *trasformazione* in società a responsabilità limitata di una società per azioni *in stato di liquidazione*, che presentava perdite *superiori* al capitale sociale, e la contestuale *riduzione* del capitale medesimo ad una somma pari al minimo legale previsto per questo secondo tipo di società, ciò al fine dichiarato di rendere possibile l'eliminazione del collegio sindacale.

Nel commentare la decisione del tribunale lo studio afferma che: 1) la riduzione del capitale per perdite in una società in liquidazione è inutile; 2) la trasformazione nel tipo societario per il quale sia previsto un capitale inferiore è certamente possibile.

**Studio Tributario n.58-2010/T (Susanna Cannizzaro e Thomas Tassani) La tassazione degli atti di destinazione e dei trust nelle imposte indirette, in CNN Notizie n. 73 del 18 aprile 2011**

Lo studio offre una completa panoramica della materia, ed affronta una serie di problematiche e casi di frequente riscontro nella prassi. Si riporta qui di seguito il sommario dello studio alla cui lettura si rinvia per quanto attiene al contenuto.

**Sommario:** 1. Presupposto, oggetto e soggetto passivo dell'imposta sulle successioni e donazioni: i vincoli di destinazione.- 2. I vincoli di destinazione "puri e semplici" - 2. 1 (segue) I vincoli di destinazione cui si accompagna un trasferimento. I trasferimenti "strumentali" e "finali"3. La tassazione del *trust* ai fini della imposta sulle successioni e donazioni secondo l'Agenzia delle Entrate.- 4. Problematiche derivanti dalla tassazione immediata del *trust* ai fini dell'imposta sulle successioni e le donazioni: Il *trust* "di scopo" ed i *trust* "non liberali"5. Problematiche derivanti dalla tassazione immediata del *trust* ai fini dell'imposta sulle successioni e donazione: il beneficiario che sia titolare di una mera aspettativa e l'assenza di un beneficiario determinato - 6. Problematiche derivanti dalla tassazione immediata del *trust* ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni: Il *trust* auto-dichiarato - 7. La valorizzazione del momento del trasferimento "finale" dei beni ai beneficiari come linea interpretativa alternativa a quella dell'Agenzia delle Entrate - 8. La soggettività del *trust* - 9. *Trust* e agevolazioni fiscali - 10. Le imposte ipotecaria e catastale

- 11. Conclusioni

### **QUESITI**

#### **Quesito d'impresa n.19/2011/I (Antonio Ruotolo) Società scaduta, adeguamento e revoca dello stato di liquidazione, in CNN Notizie n.40 del giorno 1 Marzo 2011.**

Si prospetta il caso di una società a responsabilità limitata, il cui statuto non è stato adeguato alla normativa introdotta dalla riforma del 2004, con durata stabilita fino al 31 dicembre 1999.

Si chiede se, al fine di procedere con le modifiche statutarie, sia necessaria la revoca dello stato di liquidazione.

Aderendo alla ricostruzione secondo cui il verificarsi di una causa di scioglimento non determina di per sé l'insorgere dello stato di liquidazione, per l'efficacia costitutiva degli adempimenti pubblicitari previsti dall'articolo 2484 terzo comma del Codice civile come modificato dalla riforma (in questo senso anche un recente Studio del Consiglio Nazionale, PETRERA, *Rimozione della causa di scioglimento della società e l'efficacia della deliberazione di revoca*, in Studi e materiali 2008, 1139 ss.), si conclude nel senso che la rimozione della causa di scioglimento determinata dallo scadere del termine non costituisce una ipotesi di revoca dello stato di liquidazione.

Conseguentemente, non trova applicazione la disciplina dell'articolo 2487-ter del Codice Civile, nè sorge il diritto di recesso in capo al socio dissenziente.

La conclusione, secondo l'Autore, resta ferma anche se la causa di scioglimento si è verificata prima dell'entrata in vigore della riforma del diritto societario, aderendo alla tesi secondo cui, in assenza di un'espressa previsione circa l'efficacia costitutiva della pubblicità, il verificarsi della causa di scioglimento non determinava di per sé l'inizio della liquidazione, riconducendosi piuttosto l'inizio della fase di liquidazione alla nomina dei liquidatori.

#### **Quesito d'impresa n.32/2011/I (Antonio Ruotolo) Conferimento**

**di beni immobili in società estera, in CNN Notizie n.41 del 2 Marzo 2011.**

Nell'ipotesi in cui al Notaio sia richiesto di ricevere un atto di conferimento di beni immobili siti in Italia in una società avente sede a Londra, si chiede quale sia la forma e la struttura dell'atto di trasferimento dell'immobile alla società conferitaria, in esecuzione di una delibera di aumento del capitale adottata secondo il diritto anglosassone.

L'Autore conclude nel senso che, ai sensi dell'articolo 55 della legge 31 maggio 1995 n.218, è necessaria la trascrizione dell'atto e dunque il rispetto dei requisiti indicati dall'articolo 2657 del Codice Civile.

Circa la necessità di allegare all'atto di conferimento la perizia di stima, occorre fare riferimento alla normativa nazionale della società conferitaria, in applicazione dell'articolo 25 della legge 31 maggio 1995 n.218.

**Quesito d'impresa n.37/2011/I (Antonio Ruotolo) Particolari diritti e clausola di accrescimento, in CNN Notizie n.45 del giorno 8 Marzo 2011.**

In presenza di attribuzione, nello statuto di una società a responsabilità limitata, di una partecipazione agli utili non proporzionale alla quota di capitale, ai sensi dell'articolo 2468 terzo comma del Codice Civile, si pone la questione se sia legittima la clausola statutaria che preveda, per il caso di trasferimento della partecipazione a terzi, l'accrescimento della partecipazione agli utili spettante ai soci originari rimasti nella compagine, per la quota di partecipazione agli utili del socio cedente in eccedenza rispetto alla misura della partecipazione sociale.

La risposta affermativa al quesito di fonda sul rilievo che il diritto agli utili del cessionario è comunque proporzionale alla misura della partecipazione e dunque l'effetto automatico dell'accrescimento non necessita del consenso espresso dell'acquirente della quota, il quale entra a far parte della società senza che sia lesa il suo diritto agli utili.

**Quesito civilistico n.60-2011/C (Cristina Lomonaco) Atto di donazione a parte dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, in CNN Notizie n.47 del 10 Marzo 2011.**

Si pone la questione se sia valido un atto di donazione in favore di una Parrocchia da parte del locale Istituto Diocesano

per il Sostentamento del Clero.

La destinazione al sostentamento del Clero non determina di per sè incapacità assoluta a disporre a titolo gratuito del bene, spettando la verifica della capacità a disporre solo all'Autorità ecclesiastica competente.

Solo l'Autorità ecclesiastica può verificare se un Istituto Diocesano possa disporre a titolo gratuito di un bene del suo patrimonio, dovendosi valutare in concreto se l'atto di disposizione comporti la sottrazione del bene alla destinazione al sostentamento del Clero.

La Circolare n.8 del 2001, emanata dall'Istituto Centrale per il Sostentamento del Clero, prevede che la donazione potrà essere attuata solo con il previo consenso del Comitato della CEI.

**Quesito d'impresa n.42-2011/I (Antonio Ruotolo) Trasferimento di partecipazioni sociali con riserva di proprietà e pubblicità, in CNN Notizie n.50 del 15 marzo 2011.**

Si pone la questione della individuazione dello strumento attraverso il quale procedere alla pubblicità nel registro delle imprese dell'atto di trasferimento di quota di società a responsabilità limitata con riserva di proprietà ai sensi dell'articolo 1523 del Codice Civile.

L'Autore prospetta la possibilità di dare immediata pubblicità alla cessione con annotazione della riserva di proprietà, procedendosi poi alla cancellazione della riserva a seguito dell'integrale pagamento del prezzo, sulla base della quietanza da parte del cedente ed in forza di un titolo che abbia la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio.

**Quesito Tributario n.26-2011/T (Annarita Lomonaco) Imposte ipotecaria e catastale: cessione ad una società di leasing di un fabbricato strumentale per natura in corso di costruzione ed eventuale successivo riscatto, in CNN Notizie n.51 del 16 marzo 2011**

Si pone la questione se, nell'ipotesi di cessione ad una società di leasing di un fabbricato strumentale per natura in corso di costruzione, le imposte ipotecaria e catastale debbano essere applicate in misura fissa, e se la medesima misura sia applicabile anche all'eventuale successivo riscatto dell'immobile, tenuto conto delle modifiche

intervenute a seguito dell'entrata in vigore della legge di stabilità 2011.

L'Autore conclude nel senso che l'operazione è esclusa dall'ambito applicativo dei numeri 8-bis) e 8-ter) dell'articolo 10 del d.p.r. n. 633 del 1972, trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione deve essere in ogni caso assoggettata ad IVA.

Si deve, pertanto, ritenere pienamente operante il principio di alternatività tra IVA e le imposte di registro, ipotecaria e catastale, per cui queste ultime sono dovute in misura fissa. Nel caso oggetto del quesito, dunque, sia la cessione da parte di un soggetto passivo IVA alla società di leasing, di un fabbricato strumentale per natura non ultimato, sia l'eventuale riscatto da parte dell'utilizzatore, sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

**Quesito Civilistico n.43-2011/C (Giuseppe Trapani) Errore contenuto nella nota di iscrizione ipotecaria, in CNN Notizie n.54 del 22 Marzo 2011**

Si chiede di conoscere se, relativamente ad un atto di mutuo con costituzione di ipoteca in cui la società mutuataria datrice di ipoteca sia stata indicata con la esatta denominazione sociale e la sede, ma con numero di iscrizione al registro delle Imprese e codice fiscale sbagliato, la costituzione di ipoteca sia valida o debba essere rinnovata. **La risposta** al quesito precisa quanto alla nota di iscrizione, regolata dall'art. 2839 c.c. del codice civile, che l'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo in base al quale è presa l'iscrizione o nella nota che lo rappresenta non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca una oggettiva incertezza sulla persona del creditore o del debitore, o sull'ammontare del credito o sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, secondo il disposto dell'art.2841 c.c..

Pertanto, se nessun problema pone la erronea indicazione del dato di iscrizione presso il registro delle Imprese dell'Ente che, in base alla citata disposizione, non è appunto dato essenziale che deve obbligatoriamente emergere dalla nota, a meno che non sia per qualche concreta ragione fonte di incertezza oggettiva, accertabile peraltro solo in fatto, diverso è il problema sull'indicazione del codice fiscale

errato che secondo la disposizione appena ricordata è appunto un dato essenziale della nota; secondo autorevole dottrina - Boero (Ipoteca, Milano, p.589) - un siffatto errore, tuttavia, non genera nullità ma obbligo di rettifica; la circolare dell'Agenzia del Territorio n.20 del 19 febbraio 1987, distingue tra l'omissione del codice fiscale che genera irricevibilità della nota e l'errore in esso che determina l'applicazione di una sanzione amministrativa, con le modalità in essa circolare identificate.

**Quesito d'Impresa n.44-2011/I (Antonio Ruotolo e Daniela Boggiali) Decorrenza del termine di cui all'art.2501-ter, comma quarto del Codice Civile, in CNN Notizie n.55 del 23 Marzo 2011**

Si chiede se sia possibile considerare la data di deposito presso il Registro delle Imprese (nel caso prospettato 15/2/2011) e non quella di iscrizione (28/2/2011) quale *dies a quo* per il termine di trenta giorni che deve intercorrere tra iscrizione del progetto di fusione e la delibera di approvazione dello stesso ai sensi dell'art. 2501-ter, comma 4, c.c.

**Nella risposta** si afferma che Il testo della norma non sembra dar luogo ad interpretazioni, ricollegando al momento dell'iscrizione del progetto il termine di decorrenza di trenta giorni antecedenti alla decisione in ordine alla fusione.

Il che ha una sua logica: il semplice deposito presso il registro delle imprese dà come esito solo l'attribuzione di un numero di protocollo, senza che vi sia alcuna evidenza di altri dati essenziali, quali il titolo, il nome delle parti, ecc. e quindi non consente la conoscibilità effettiva del contenuto del deposito, se trattasi di progetto di scissione o altro, e comunque non dà elementi di certezza.

**Quesito Civilistico n.729-2010/C (Nunzio Attilio Toscano) In tema di acollo, surrogazione per volontà del debitore e posizione del terzo garante, in CNN Notizie n.59 del 29 Marzo 2011**

Si espone la seguente fattispecie.

Nel 2005, Tizio contrae con la banca Alfa un mutuo, costituendo contestualmente ipoteca, a garanzia di detto mutuo, a carico di due immobili X e Y di sua proprietà.

Nel 2009, Tizio vende rispettivamente a Mevio l'immobile X e a Caio l'immobile Y entrambi soggetti ad ipoteca.

Il prezzo di vendita dell'immobile X viene integralmente versato all'atto della stipula; l'ipoteca, però, con il consenso dell'acquirente Mevio, non viene cancellata.

Relativamente all'immobile Y, parte del prezzo viene pagato alla stipula, mentre la differenza viene corrisposta, da parte dell'acquirente Caio, mediante accollo del residuo del mutuo ipotecario di cui sopra. Anche tale immobile rimane gravato dall'ipoteca. La banca Alfa, fino ad oggi, non ha aderito alla convenzione di accollo tra Tizio e Caio.

Oggi, questi ultimi sono d'accordo nel volersi avvalere della facoltà di cui all'art. 8, d.l. 7/2007 [n.d.r. oggi art. 120-*quater* T.U.B.] e, dunque, della surrogazione di cui all'art. 1202 c.c. La Banca Beta, disposta a concedere il nuovo mutuo, non vuole però liberare il debitore originario (Tizio). Si chiede, dunque, ai fini della validità ed efficacia della surrogazione e del subentro nella garanzia ipotecaria, se il nuovo mutuo debba essere assunto da Tizio e Caio congiuntamente o eventualmente solo da uno di essi, nonché se ai fini del subentro nella garanzia ipotecaria, si renda necessario il consenso dei nuovi proprietari (Mevio e Caio) degli immobili gravati.

**Nella risposta**, dopo aver premesso che dalla formulazione del quesito sembra non vi siano stati frazionamenti del mutuo né tantomeno dell'ipoteca, si esaminano brevemente:

- A) l'accollo interno ed esterno;
- B) l'indivisibilità dell'ipoteca ed il suo frazionamento;
- C) la surrogazione per volontà del debitore e la sorte della garanzia reale.

Quindi, alla luce degli elementi risultanti dalla fattispecie, così come descritta nel quesito, così si conclude.

Innanzitutto, se l'accordo tra Tizio e Caio fosse qualificabile in termini di accollo interno la banca mutuante-creditrice (Banca Alfa) rimarrebbe estranea al rapporto tra accollante e accollato. In tal caso, Tizio costituirebbe l'unico soggetto titolare della posizione debitoria nei confronti dell'istituto mutuante e lui soltanto sarebbe legittimato alla surrogazione.

Al contrario, in caso di accollo esterno, la Banca Alfa potrebbe aderirvi, rendendo irrevocabile la stipulazione in suo favore. La mancata adesione dell'istituto mutuante, invece, produce: 1) la revocabilità della stipulazione in suo favore, e 2) la solidarietà nel debito tra Tizio e Caio, nell'ambito della quale non sussiste il beneficio dell'ordine, a meno che nell'accollo non sia stato convenuto il vincolo di

sussidiarietà a favore del debitore originario (Tizio). Ciò, peraltro, sembra essere sufficiente per consentire a Caio di avvalersi della surrogazione (e della portabilità) che, altrimenti, in questo caso verrebbe inspiegabilmente esclusa (in questi termini anche SIRENA, *op. cit.*, 449, nota 3). Tizio, però, anche dopo la surrogazione, continua a rimanere obbligato (arg. ex art. 1274 c.c.), producendosi ex art. 1203 c.c. una successione nel lato attivo del rapporto obbligatorio; dal lato passivo, il debitore è rappresentato da una parte soggettivamente complessa. Non si trascuri il fatto che la solidarietà nel debito costituisce *lato sensu* una garanzia per il creditore, né si dimentichi che la Banca Beta surrogata subentra per legge nelle garanzie reali e personali, accessorie al credito cui la surrogazione si riferisce. In tema di obbligazioni solidali il dibattito dottrinale è ancora vivo in merito alla struttura del rapporto obbligatorio e vede contrapporsi coloro che, in prevalenza, ritengono che le obbligazioni solidali costituiscano un insieme collegato di più rapporti obbligatori (cfr. GIORGIANNI, *Obbligazione solidale e parziaria*, in *Scritti minori* (già in *NDI*), Napoli, 1988, 602; BARASSI, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1963, 183) e coloro che sostengono trattarsi di un unico rapporto obbligatorio (cfr. SCUTO, *Teoria generale delle obbligazioni*, Napoli, 1953, 322). In sostanza, tenuto conto anche della menzionata incertezza del dibattito dottrinario, parrebbe opportuna la partecipazione nel nuovo contratto di mutuo sia di Tizio che di Caio.

**Quesito di impresa n.73-2011/I (Antonio Ruotolo e Daniela Boggiali) Oggetto sociale: parafarmacia e commercio all'ingrosso di medicinali veterinari, in CNN Notizie n.69 del 12 aprile 2011**

Si prospetta la seguente fattispecie: il notaio è incaricato di ricevere l'atto costitutivo di una società in accomandita semplice, avente il seguente oggetto sociale: « **1)** commercio al minuto di parafarmaci, di prodotti sanitari, erboristici, omeopatici, di profumeria, cosmetici e per l'igiene personale, di alimenti per l'infanzia e dietetici in genere e medicinali senza obbligo di ricetta medica, integratori, di apparecchi medicali, elettromedicali e protesici, ortopedia e sanitaria; **2)** commercio all'ingrosso di medicinali veterinari, che non richiedono ricetta medica, anche tramite la vendita diretta,

di prodotti di benessere, di alimentazione e cura di tutti gli animali: presidi medico chirurgici, disinfettanti, integratori, mangimi e prodotti per l'alimentazione in generale, articoli zootecnici.»

Il socio accomandatario è farmacista iscritto all'Ordine dei Farmacisti, ma non è titolare di una farmacia. Si chiede se la società "parafarmacia" debba avere un oggetto esclusivo o possa esercitare anche altra attività; e, conseguentemente, in caso di risposta affermativa, se la stessa può avere come attività anche quella indicata al punto 2.

Il fatto che il socio accomandatario sia farmacista iscritto all'Ordine dei Farmacisti consente il rispetto del disposto del comma 2 dell'art. 5 del decreto-legge n. 223/2006 il quale stabilisce che: «La vendita di cui al comma 1 è consentita durante l'orario di apertura dell'esercizio commerciale e deve essere effettuata nell'ambito di un apposito reparto, alla presenza e con l'assistenza personale e diretta al cliente di uno o più farmacisti abilitati all'esercizio della professione ed iscritti al relativo ordine. Sono, comunque, vietati i concorsi, le operazioni a premio e le vendite sotto costo aventi ad oggetto farmaci». Quanto al secondo profilo, non si ravvisano motivi di incompatibilità, ma va ricordato che il Codice Comunitario dei Medicinali Veterinari (D.lgs 6 aprile 2006 n. 193) prevede sostanzialmente che la vendita è libera solo per quei medicinali veterinari per i quali non è previsto obbligo di prescrizione medico - veterinaria.

**Quesito tributario n. 28-2011/T (Carlo Bordieri), Scioglimento s.n.c. non operativa - Assegnazione ai soci terreni agricoli, in CNN Notizie n.71 del 14 aprile 2011**

Viene chiesto di conoscere quale sia il trattamento tributario applicabile a un atto di scioglimento di società in nome collettivo con assegnazione di "alcuni terreni di natura agricola" ai soci.

Innanzitutto va precisato che tale tipo di atto rientra nel paradigma del trasferimento, essendo la società in nome collettivo caratterizzata da autonomia patrimoniale che la rende centro di imputazione di rapporti distinto da quello riferibile ai soci (cass. Civ., sez. V, 7.8.2008, n. 21307). Da ciò consegue che:

- ai fini dell'imposta di registro, la materia è regolata dall'art. 4, comma 1, lettera d), n. 2 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 Aprile 1986, n. 131;

- ai fini dell'imposta di trascrizione si rende applicabile l'art. 1 della tariffa allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347;

- ai fini dell'imposta catastale si rende applicabile l'art. 10, comma 1, del citato d.lgs. 347/1990.

La pura e semplice assegnazione di terreni agricoli ai soci sconterà, pertanto, l'imposta di registro con aliquota 15%, l'imposta di trascrizione con aliquota 2% e l'imposta catastale con aliquota 1%: in totale il 18% sulla base imponibile data dal valore venale dei beni al momento dell'assegnazione.

Trattandosi di atto, come detto, del tutto equiparabile al trasferimento a titolo oneroso, qualora ne sussistano i presupposti, potranno essere invocate le agevolazioni fiscali in materia. Trattasi delle agevolazioni per l'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatore diretto o da parte di imprenditore agricolo professionale (IAP).

**Quesito tributario n. 187-2010/T (Angelo Piscitello), Prima casa - Pluralità di unità immobiliari contigue, in CNN Notizie n. 78 del 26 aprile 2011**

Il quesito nasce dalla pretesa di un ufficio dell'Agenzia delle Entrate di negare le agevolazioni "prima casa" in caso di acquisto di tre unità immobiliari destinate a costituire un'unica abitazione non di lusso e ciò sulla base di una interpretazione letterale e restrittiva non già della norma di legge (nota II-bis all'art.1 della tariffa, parte I, del T.U. delle disposizioni sull'imposta di registro), ma della risoluzione n.25/E del 25 febbraio 2005.

L'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, in sintesi, sosterebbe che l'agevolazione, in base a detta Risoluzione, sarebbe concedibile solo in caso di acquisto di due unità immobiliari destinate ad essere fuse in un'unica unità abitativa ma non nel caso in cui le unità da fondere siano tre o più.

La risposta al quesito mostra come la posizione dell'Amministrazione Finanziaria non sia da condividere sotto più profili. Prendendo atto di varie pronunce giurisprudenziali, l'Amministrazione ha negli anni sposato un orientamento sempre più "permissivo": prima con la circolare n.19/E dell'1 marzo 2001, nella quale, al punto 2.2.13 ha ammesso l'applicazione dell'aliquota I.V.A. ridotta del 4% per lavori di ampliamento della "prima casa"; successivamente con la Risoluzione n.25/E del 25 febbraio 2005, nella quale ha

esplicitamente ammesso che un soggetto, già titolare di un immobile acquistato fruendo dell'agevolazione "prima casa", possa ancora fruire dell'agevolazione per l'acquisto di una stanza da anettere alla "prima casa" di abitazione; infine, con la Risoluzione n. 142/E del 4 giugno 2009, ha espresso parere favorevole alla concessione dell'agevolazione per l'acquisto di un piccolo alloggio contiguo ad altra abitazione già di proprietà della parte che intende procedere all'acquisto, ma non acquistata con le agevolazioni "prima casa" in quanto tale beneficio non era previsto dalla normativa vigente al momento del trasferimento.

I detti provvedimenti interpretativi, come si è detto, sono stati adottati per adeguarsi ad una consolidata giurisprudenza che, fin dalla sentenza emessa dalla Corte di Cassazione, sez. I civile, in data 22 gennaio 1998, n.563, ha individuato la *ratio* della norma nel facilitare l'acquisto di abitazioni da parte di chi ne è sprovvisto, **dando rilievo non alla consistenza o alla destinazione che gli immobili avevano prima della vendita ma a quella che essi ricevono a seguito dell'acquisto**, ferma restando la non concedibilità dell'agevolazione nel caso in cui l'immobile risultante venga ad avere caratteristiche di lusso.

D'altra parte in tutte le sentenze della Suprema Corte in materia è espressamente detto che l'agevolazione spetta per l'acquisto di due o più unità immobiliari destinate a costituire un'unica unità abitativa: cfr. *ex plurimis* Cass. sez. I civ. 22/01/1998, n.563; Cass. sez. I civ. 3/06/1998, n.5433; Cass. sez. V civ. 14/05/2007, n.10981; Cass. sez. trib. 24/11/2006, n.24986; Cass. sez. trib. 25/02/2008, n.4739.

La stessa Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n.142/E, afferma che l'amministrazione finanziaria ha recepito il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui *"le agevolazioni prima casa possono riguardare anche alloggi risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinate dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa"*; quindi, anche se, nel caso concreto, riconosce la possibilità di concedere le agevolazioni per l'acquisto di due alloggi in quanto questo era l'oggetto dell'istanza di interpello rivoltale, in linea di principio riconosce tale possibilità anche in caso di acquisto di più di due unità immobiliari.

Si conclude quindi affermando che, alla luce dei principi interpretativi enunciati dalla consolidata giurisprudenza della Suprema Corte e recepiti dall'Amministrazione

Finanziaria, l'agevolazione "prima casa" spetti anche in caso di acquisto (anche non contestuale) di più unità immobiliari destinate dalla parte acquirente ad essere accorpate per venire a costituire un'unica unità abitativa non avente caratteristiche di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969.

### **NOVITÀ NORMATIVE**

#### **Decreto legge 225/2010 convertito dalla legge n. 10/2011, Art.2 comma 23, Segnalazione in CNN Notizie n.42 del 3 marzo 2011**

In occasione della conversione del d.l. cd. milleproroghe n.225/2010, avvenuta ad opera della legge n.10/2011, all'art.2 è stato inserito il comma 23 ai sensi del quale è prorogato di tre anni il termine di cinque anni previsto per il completamento dell'intervento cui è finalizzato il trasferimento che ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati a cui è condizionata l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro nella misura dell'1 per cento.

#### **Decreto legge 225/2010 convertito dalla legge n. 10/2011, Art.2 comma 5-bis, Segnalazione in CNN Notizie n.43 del 4 marzo 2011**

In sede di conversione del d.l. n.225/2010 (cd. milleproroghe), avvenuta ad opera della legge n.10/2011, all'art.2 è stato inserito il comma 5-bis che prevede che il termine del 31 dicembre 2010 previsto dall'articolo 19, commi 8, 9 e 10 del decreto-legge 31 maggio 2010 n.78 , convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n.22, è differito al 30 aprile 2011.

#### **Certificazione energetica degli edifici, Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 d.lgs. 192/2005: prime note di Guido De Rosa, Segnalazione in CNN Notizie n. 49 del 14 Marzo 2011**

Nell'imminenza della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo in tema di promozione dell'uso di

energia da fonti rinnovabili, il Consiglio Nazionale, nella seduta dell'11 marzo 2011, ha deliberato di diffondere prime note, per fornire alcune immediate indicazioni operative.

**Certificazione Energetica degli edifici, in CNN Notizie n.59 del 29 marzo 2011**

Nel Supplemento ordinario n. 81 della G.U. - Serie Generale n. 71 del 28 marzo 2011 è stato pubblicato il d.lgs. 3 marzo 2011 n. 28, (in vigore dal 29 marzo 2011) recante Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE.

Di particolare rilievo per l'attività notarile è l'art. 13 ove, tra le altre previsioni, è stabilita la novella dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 e s.i.m. con l'introduzione dei commi 2-ter e 2-quater. Si rimanda sul punto alla Segnalazione Novità Normative, La certificazione energetica negli edifici. Il nuovo comma 2-ter dell'art. 6 d.lgs. 192/2005: prime note, redatta dal not. De Rosa, apparsa in CNN Notizie del 14 marzo u.s.

**L'art. 3 del d.lgs. 14 marzo 2011 n. 23** ha previsto un regime alternativo, applicabile a seguito di esercizio dell'opzione, per la tassazione del reddito fondiario ai fini Irpef delle persone fisiche (**c.d. "cedolare secca"**). La novità è applicabile, per la prima volta, con decorrenza dall'anno 2011 ed è subordinata alla sussistenza di specifici presupposti previsti dalla legge. Le modalità di esercizio dell'opzione e per i versamenti a titolo di acconto e di saldo sono state stabilite dal provvedimento del 7 aprile del direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 2011/55394, pubblicato sul sito internet dell'Agenzia sempre in data 7 aprile.

L'applicazione della tassazione di tipo sostitutivo, denominata cedolare secca, interessa esclusivamente:

- le persone fisiche proprietarie o titolari di altro diritto reale di godimento sull'immobile
- gli immobili concessi in locazione ad uso abitativo.

Le due suindicate condizioni devono sussistere congiuntamente. La novità interessa anche coloro che sono titolari di redditi di lavoro autonomo, quindi anche gli esercenti arti e professioni, limitatamente agli immobili non utilizzati nell'esercizio dell'attività professionale, purché sussistano le due suindicate condizioni.

La misura del prelievo è del 21%, ridotta al 19% limitatamente ai contratti che prevedono un canone concordato, cioè riguardanti gli immobili ubicati in comuni ad alta densità abitativa.

## **NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI**

### **IMPOSTA DI REGISTRO**

**Cassazione, ordinanza 3 febbraio 2011, n. 2577, sez. V civile, Segnalazione in CNN Notizie n.42 del 3 Marzo 2011**

Imposta di registro - Imposte ipotecaria e catastale - Conferimenti immobiliari in società - Passività - Detrazioni - Condizioni - D.P.R. n. 131 del 1986, - d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, artt. 2 e 10.

In tema di imposta di registro, qualora siano conferiti in società immobili, diritti reali immobiliari o aziende, dagli stessi sono deducibili, ai fini della determinazione della base imponibile, le sole passività ed oneri che siano inerenti al bene o diritto trasferito. Nella determinazione della base imponibile delle imposte ipotecaria e catastale, l'attribuzione, prescritta dal d.lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, artt. 2 e 10, dello stesso valore assegnato ai fini dell'imposta di registro va intesa senza prescindere dalla diversità di oggetto propria di ogni singola imposta, con la conseguenza che, essendo dovute le imposte ipotecarie e catastali, a differenza dell'imposta di registro, in ordine a formalità che riguardano i singoli beni immobili, la base imponibile nel caso di conferimenti immobiliari in società va determinata tenendo conto del valore degli immobili in sé considerati, restando preclusa la detrazione dal valore degli immobili degli oneri e delle passività, come il mutuo garantito da ipoteca gravante sull'immobile conferito, accollato alla conferitaria, senza che possa pertanto trovare applicazione lo specifico criterio indicato, per l'imposta di registro, dal D.P.R. n. 131 del 1986, art. 50, comma 3.

### **OBBLIGAZIONI**

**Cassazione, sentenza 17 dicembre 2010, n. 25562, sez. I civile, Segnalazione in CNN Notizie n.47 del 10 marzo 2011**

Obbligazioni in genere - Cessione dei crediti - Efficacia della cessione riguardo al debitore ceduto - Cessioni di credito nei

confronti dello Stato od altri organi ed enti pubblici - Opponibilità al debitore pubblico - Requisiti - Atto pubblico o scrittura privata autenticata - Necessità - Applicabilità alle cessioni in garanzia - Configurabilità - Fondamento.

L'art. 69, terzo comma del r.d. n. 2440 del 1923, stabilendo che le cessioni di credito, le delegazioni, le costituzioni di pegno e gli atti di revoca, rinuncia e modificazione di vincoli devono risultare da atto pubblico o da scrittura privata, autenticata da notaio, per essere opponibili al debitore pubblico, non introduce alcuna distinzione tra le cessioni di credito in funzione traslativa o in funzione di garanzia, e, anzi, contemplando le costituzioni di pegno, mostra di voler includere nell'area di applicabilità della norma anche le cessioni in garanzia.

*Riferimenti normativi:* Cod. Civ. artt. 1260, 1264 e 1265; Regio Decr. 18/11/1923 n. 2440 artt. 69 e 70.

*Massime precedenti Conformi:* n. 12901 del 2004.

#### **DONAZIONE**

**Cassazione, sentenza 16 dicembre 2010, n. 25473, sez. II civile, Segnalazione in CNN Notizie n. 56 del 24 marzo 2011**

*Donazione - Facoltà del donante - Riserva di usufrutto - Donazione con riserva di usufrutto - Collazione - Valore corrispondente alla piena proprietà come acquisita dal donatario all'epoca di apertura della successione - Necessità - Fondamento.*

La collazione per imputazione dell'immobile donato in nuda proprietà con riserva di usufrutto va effettuata con riferimento al valore corrispondente alla piena proprietà come acquisita dal donatario all'epoca di apertura della successione, sia perché solo in tale momento si può stabilire il valore dell'intera massa da dividere ed attuare lo scopo della collazione di ricomposizione in modo reale dell'asse ereditario, sia perché l'acquisizione della piena proprietà del bene in capo al donatario alla morte del donante (ovvero al tempo di apertura della successione, come individuato dall'art. 456 cod. civ.) è, comunque, effetto riconducibile al suddetto atto di donazione. In caso contrario, il donatario si avvantaggerebbe ingiustificatamente del mancato conferimento alla massa di un importo corrispondente alla differenza tra il valore equivalente alla nuda proprietà e quello equivalente alla piena proprietà del bene stesso.

*Riferimenti normativi:* Cod. Civ. artt. 456, 536, 747, 769 e 796.

*Massime precedenti Conformi:* n. 20387 del 2008.

*Massime precedenti Vedi:* n. 7142 del 1994, n. 15131 del 2005.

#### **PRELIMINARE DI VENDITA SULLA CARTA**

**Cassazione, sentenza 1° Marzo 2011, n.5749, sez. II civile, Segnalazione in CNN Notizie n.62 del giorno 1 aprile 2011**

La Suprema Corte, con la sentenza 10 marzo 2011, n. 5749, interviene, per la prima volta, sulla questione dell'applicabilità del d.lgs. 122/2005 all'ipotesi di preliminare di vendita "sulla carta" e sulla stessa legittimità della fattispecie (v. Bresciani, *La fideiussione del costruttore solo dopo il permesso*, in *Il Sole24ore-Norme e tributi*, del 28 marzo 2011, 9).

La fattispecie concreta aveva ad oggetto la domanda di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare stipulato nel 2006, avente ad oggetto una permuta di terreno edificabile con immobile da costruire per il quale non era stato ancora richiesto il titolo abilitativo.

Il tribunale di Monza, con sentenza 19 marzo 2008, aveva rigettato la domanda, dichiarando la nullità del contratto per violazione dell'art. 2 del d.lgs. 122, a causa del mancato rilascio della fideiussione.

La Corte d'Appello di Milano, con sentenza 19 dicembre 2009, rigettava il gravame e dichiarava la nullità del contratto con diversa motivazione, e cioè per violazione dell'art. 6, comma 1, lett. i) del citato d.lgs., in quanto il preliminare era mancante dell'indicazione degli estremi del titolo abilitativo o della sua richiesta, affermando che l'art. 6 è applicabile anche al contratto preliminare avente ad oggetto un immobile "sulla carta".

La Suprema Corte, con la pronuncia in rassegna, perviene invece alla conclusione per cui la tutela del promissario acquirente di immobili "sulla carta" sia fuori del raggio di applicazione del d.lgs. 122/2005.

#### **MUTUO**

**Cassazione, sentenza 3 gennaio 2011, n. 14, sez. I civile, Segnalazione in CNN Notizie n.66 del 7 aprile 2011**

*Mutuo (nozione, caratteri, distinzioni) - Natura reale - Perfezionamento del contratto - Consegnata di assegno circolare accettato "come denaro contante" - Sufficienza.*

Il mutuo è contratto di natura reale che si perfeziona con la consegna della cosa mutuata ovvero con il conseguimento della disponibilità giuridica della cosa; ne consegue che la

"*tradito rei*" può essere realizzata attraverso la consegna dell'assegno (nella specie, circolare interno, intestato alla parte e con clausola di intrasferibilità) alla parte mutuataria, che abbia dichiarato di accettarlo "come denaro contante", rilasciandone quietanza a saldo.

*Riferimenti normativi:* Cod. Civ. artt. 1813 e 1814.

*Massime precedenti Vedi:* n. 12926 del 1991, n. 2483 del 2001.

## **FIDEIUSSIONE**

### **Tribunale di Mantova, sentenza 24 Febbraio 2011 n.228, Segnalazione in CNN Notizie n.67 del giorno 8 aprile 2011**

Il Tribunale di Mantova, con la sentenza n. 228 del 24 febbraio 2011, ha giudicato stipulata in frode all'art. 549 cod. civ., e quindi nulla per illiceità della causa ex art. 1344 cod. civ., la fideiussione prestata dal *de cuius* a garanzia delle obbligazioni che il figlio avesse contratto nei confronti di un determinato istituto di credito.

Si tratta del primo provvedimento che giudica (negativamente) la fideiussione prestata dal donante a tutela della posizione dell'avente causa dal donatario, nell'eventualità che contro quest'ultimo altri legittimari esperiscano l'azione di riduzione.

In concreto la fideiussione avrebbe garantito l'istituto di credito per il rischio derivante dall'inefficacia dell'iscrizione ipotecaria sul bene donato ex art. 561 cod. civ., derivante dall'azione di restituzione.

La fattispecie esaminata dalla corte era infatti caratterizzata:

- dalla donazione di un immobile dal padre al figlio;
- dalla successiva stipulazione di una fideiussione "per l'adempimento delle obbligazioni" - verso un determinato istituto di credito - "dipendenti da operazioni bancarie di qualsiasi natura, già consentite o che venissero in seguito consentite" al donatario "o a chi gli fosse subentrato, quali ad esempio: finanziamenti sotto qualsiasi forma concessi, apertura di credito, apertura di crediti documentari, anticipazioni su titoli, su crediti o su merci, sconto o negoziazione di titoli cambiari o documenti, rilascio di garanzie a terzi, depositi cauzionali, riporti, compravendita di titoli e cambi, operazioni di intermediazione o prestazioni di servizi;
- dalla stipulazione - due giorni dopo la fideiussione - da parte del donatario di un mutuo a garanzia del quale è stata

concessa ipoteca gravante (anche) sul bene donato. Il Tribunale ha ritenuto fondata la domanda giudiziale intentata dalla moglie dopo la morte del *de cuius* in qualità di legittimaria, volta alla pronuncia della nullità della fideiussione, sull'assunto che dalle risultanze probatorie emergeva che la funzione di questa sarebbe stata quella di "dissuadere il legittimario [la moglie, appunto] dall'intentare in futuro l'azione di riduzione. Il Tribunale affermava pertanto che il patto di garanzia era teso ad eludere il principio di intangibilità della quota di legittima, principio che si desume incontestabilmente dalla norma imperativa di cui all'art. 549. Da ciò ne conseguiva la nullità ex art. 1418.

#### **CONTRATTO PRELIMINARE**

**Cassazione, sentenza 10 marzo 2011, n. 5749, sez. II civile, Segnalazione in CNN Notizie n. 76 del 21 aprile 2011**

*Contratto preliminare - Immobili da costruire - Acquisto d'immobile esistente "sulla carta" - Rilascio del permesso di costruire - Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti - Esclusione.*

Gli acquisti "protetti" per i quali trova applicazione la speciale normativa di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, così come introdotta nel nostro ordinamento dal Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, sono quelli aventi ad oggetto per l'appunto gli "immobili da costruire", **per tali intendendosi (art. 1, comma 1, lett. d, del predetto d.lgs. n. 122/2005) "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità"**. In base alla definizione offerta dal legislatore, possono ritenersi immobili da costruire tutti quegli immobili che si trovano in uno stadio di costruzione che si colloca tra i seguenti due momenti temporali della fase progettuale - edificatoria: dal lato iniziale, dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire o l'avvenuta presentazione della denuncia di inizio attività; dal lato finale, prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta del certificato di agibilità (il cui rilascio, ai sensi dell'art. 25 del citato Testo unico, va domandato entro quindici giorni dall'ultimazione, appunto, dei lavori di finitura

dell'intervento). Il riferimento alla presentazione del permesso di costruire, come elemento iniziale del predetto arco temporale, esclude dall'ambito di applicazione della disciplina di tutela in esame il contratto preliminare avente ad oggetto edifici esistenti soltanto "sulla carta", ossia già allo stato di progetto ma per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o un titolo equipollente.

#### **PRELAZIONE AGRARIA**

**Cassazione, ordinanza 27 gennaio 2011, n. 2019, sez. III civile, Segnalazione in CNN Notizie n. 76 del 21 aprile 2011**  
*Contratti agrari - Diritto di prelazione e di riscatto - Qualifica di coltivatore diretto - Nozione - Condizioni - Criteri di valutazione - Individuazione.*

La qualifica di coltivatore diretto, in relazione al requisito della "coltivazione abituale" previsto dall'art. 31 della legge 26 gennaio 1965, n. 590, in linea generale e, quindi, anche ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione e di quello succedaneo di riscatto, può essere attribuita anche a chi svolge altra attività lavorativa principale, poiché non è richiesto che l'attività di coltivazione sia esercitata professionalmente ovvero in modo tale che costituisca la principale fonte di reddito del soggetto, risultando sufficiente che sia abituale, intendendosi questo requisito quale normale ed usuale svolgimento di lavori agricoli, in maniera tale che l'attività agricola venga realizzata in modo stabile e continuativo prevalentemente con lavoro proprio o dei componenti della propria famiglia, traendo da tale attività un reddito, anche se secondario.

#### **PRELAZIONE**

**Cassazione, sentenza 23 marzo 2011, n. 6597, sez. Unite civili, Segnalazione in CNN Notizie n. 80 del 28 aprile 2011**

*Vendita - Patto di prelazione - Domanda giudiziale di accertamento dell'esistenza di un patto di prelazione - Trascrivibilità - Esclusione - Fondamento.*

La domanda giudiziale volta ad ottenere l'accertamento dell'esistenza di un patto di prelazione in caso di vendita di un bene immobile, in assenza di una specifica previsione normativa al riguardo, non è suscettibile di essere trascritta; il patto di prelazione, infatti, non può essere assimilato al contratto preliminare, in quanto in quest'ultimo è individuabile un'obbligazione già esistente, rispetto alla quale ha senso assicurare l'effetto di prenotazione della

trascrizione, effetto che non è invece collegabile al patto di prelazione, che non prevede alcun obbligo di futuro trasferimento.

## **DAI DISTRETTI**

**Nuove massime del Consiglio Notarile di Milano in materia di diritto societario, in CNN Notizie n.61 del 31 marzo 2011**

### **12. Trasferimento dell'indirizzo di sede secondaria italiana di società estera nell'ambito dello stesso comune**

Le società estere che costituiscono in Italia una sede secondaria sono soggette, ai sensi dell'art. 2508 codice civile, alle disposizioni della legge italiana sulla pubblicità degli atti sociali.

In conseguenza di ciò, in caso di trasferimento, nell'ambito dello stesso comune, dell'indirizzo della sede secondaria italiana di una società estera si applica lo stesso regime previsto dal codice civile per la pubblicità nel Registro delle Imprese del trasferimento dell'indirizzo della sede secondaria di una società italiana.

Quindi (come già affermato nella massima in tema di trasferimento dell'indirizzo di sede secondaria di società italiana del 2004) in caso di trasferimento dell'indirizzo della sede secondaria italiana della società estera, la pubblicità nel Registro delle Imprese avviene con il deposito della relativa dichiarazione da parte del preposto della sede secondaria stessa, (che svolge in Italia la funzione di rappresentante stabile della società estera) e, di norma, senza necessità di allegare documentazione, salvo che risulti depositato nel Registro delle Imprese lo statuto della società estera contenente l'indirizzo completo della sede secondaria.  
*Massima approvata dall'Osservatorio sulla riforma del diritto societario in data 14 luglio 2010*

### **13. Rimborso della partecipazione del socio di s.r.l. receduto mediante l'utilizzo di riserve disponibili e conseguente accrescimento delle partecipazioni degli altri soci: pubblicità nel registro delle imprese**

Con la massima del marzo 2006 l'Osservatorio permanente dei conservatori e dei notai della Lombardia segnalava che il Registro delle Imprese avrebbe assicurato pubblicità al

recesso del socio di srl mediante il deposito annuale dell'elenco-soci. Questa iscrizione permetteva infatti l'allineamento tra i dati del Registro e le informazioni contenute nel libro dei soci, rendendo conoscibili anche le variazioni degli assetti sociali dipendenti dal recesso. Come è noto, sia la tenuta obbligatoria del libro dei soci sia il deposito annuale dell'elenco dei soci sono stati successivamente abrogati per le srl dall'art. 16 commi 12-*septies* e -*octies* della legge n. 2/2009. Non solo: l'art. 16 comma 12-*quater* della medesima legge ha rafforzato il valore della pubblicità d'impresa riferita ai trasferimenti delle partecipazioni sociali. Il nuovo art. 2470, comma 1, c.c. prevede infatti che "*Il trasferimento delle partecipazioni abbia effetto di fronte alla società dal momento del deposito*" dell'atto nel registro delle imprese.

Il nuovo quadro normativo fa ritenere che la vicenda societaria sopra ricordata debba ora formare oggetto di uno specifico adempimento pubblicitario, tenuto conto dell'effetto di riassetto in accrescimento delle altre partecipazioni dipendente dall'avvenuto recesso e dell'importanza che la vigente disciplina attribuisce alla pubblicità degli assetti proprietari della srl nel Registro delle Imprese.

RECESSO DEL SOCIO CON ACCRESCIMENTO DELLE ALTRE PARTECIPAZIONI  
Legittimato all'adempimento: amministratore

Termine: nessuno

Modello S2 e Modello Note - compilato con la seguente dicitura:  
"Recesso del socio.. con liquidazione della quota effettuata mediante utilizzo di riserve disponibili e proporzionale accrescimento delle partecipazioni degli altri soci".

Codice atto A99 - Codice forma atto "Altra forma"

Modello S - codice atto 508 - compilato nella parte relativa all'elenco dei soci, avendo cura di rispettare il principio di proporzionalità.

Allegati: copia semplice (scansione ottica) della delibera della società che dispone la liquidazione della quota al socio receduto mediante l'utilizzo delle riserve disponibili e il conseguente accrescimento della partecipazione dei soci rimasti.

Diritti di segreteria: euro 90,00; Imposta di bollo: euro 65,00  
*Massima approvata dall'Osservatorio sulla riforma del diritto societario in data 15 settembre 2010*

**14. Dichiarazione di recesso in s.r.l.: richiesta di**

### **annotazione in pendenza del procedimento**

La titolarità delle partecipazioni societarie è certificata, in via ordinaria, dal Registro delle Imprese, cui tale funzione è stata delegata, da ultimo, dalla legge n. 2/2009.

La disciplina non prevede invece alcuna specifica forma di pubblicità per la dichiarazione di recesso, intendendosi per tale la dichiarazione - unilaterale e recettizia - mediante il quale il socio manifesta la propria volontà di risolvere il contratto sociale nei casi previsti dalla legge, dallo statuto o dai patti sociali.

La dichiarazione di recesso si configura come atto iniziale di un procedimento complesso, cui non sempre necessariamente consegue lo scioglimento del rapporto in capo al socio recedente e quindi la modifica degli assetti proprietari della società.

Considerata l'importanza della funzione certificatoria attribuita dal legislatore al Registro delle Imprese, appare opportuno consentire al socio recedente - come facoltà, non sussistendo alcun obbligo in tal senso - una forma di pubblicità idonea a far risultare, a margine della propria partecipazione, l'avvenuto esercizio del diritto di recesso. Si ritiene pertanto possibile che il socio recedente richieda al Registro delle Imprese l'annotazione della propria dichiarazione di recesso, comprovando la avvenuta conoscenza della stessa da parte della società.

La notizia è pubblicata nella posizione anagrafica della società come mera annotazione e quindi con permanenza della posizione del socio dichiarante, che continua ad essere certificato come tale sino a quando non sia comunicato, a cura dell'organo amministrativo o del professionista legittimato, l'assetto sociale definitivo conseguente al recesso e al compimento delle operazioni di "liquidazione" della sua partecipazione.

La domanda di annotazione può essere effettuata dall'interessato, senza termine perentorio, mediante:

- modello S - Codice Atto A 18;
- riquadro B - estremi dell'atto - codice formato "C" (comunicazione), data atto (data del ricevimento della comunicazione da parte della società);
- compilazione del riquadro "*indicazioni analitiche variazioni*" mediante selezione della voce "*variazione domicilio e altre informazioni quota*";
- compilazione del campo note con la seguente dicitura: "*dichiarazione di recesso effettuata in data...con nota*

*ricevuta dalla società il...".*

Allegazione della documentazione correlata (copia ottica semplice della dichiarazione di recesso e della documentazione comprovante la sua ricezione da parte della società).

Bollo euro 65,00

Diritto Segreteria euro 90,00

Qualora il procedimento che ha avuto inizio con la dichiarazione di recesso come sopra annotata non si concluda con la risoluzione del rapporto sociale in capo al recedente (si pensi, ad esempio, all'ipotesi della revoca della deliberazione che ha determinato il recesso) sarà necessario, a salvaguardia della funzione certificatoria del Registro Imprese che sia richiesta la cancellazione dell'annotazione eseguita.

Legittimati a detta richiesta, senza termini perentori, sono il socio che ha dichiarato l'esercizio del recesso o l'organo amministrativo (ovvero il professionista legittimato). La richiesta sarà effettuata con le modalità ed oneri sopra indicati.

*Massima approvata dall'Osservatorio sulla riforma del diritto societario in data 17 novembre 2010*