



Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: [gpetrelli@notariato.it](mailto:gpetrelli@notariato.it)

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T - P. IVA: 01302980030

## **RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITA' NORMATIVE**

### **DI INTERESSE NOTARILE**

#### **PRIMO SEMESTRE 2006**

RIFORMA DELLE PROCEDURE CONCORSUALI.....	4
DISCIPLINA DELL'IMPRESA SOCIALE .....	10
TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI DESTINAZIONE.....	13
PATTO DI FAMIGLIA.....	13
DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - NOTAI.....	13
DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - ALTRI SOGGETTI.....	17
DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - SANZIONI.....	18
TRASFERIMENTO DI TERRENI E DI AZIENDE .....	19
POTESTA' DEI GENITORI SEPARATI O DIVORZIATI .....	20
COOPERATIVE A MUTUALITA' PREVALENTE - DEROGHE.....	21
COOPERATIVE DI ABITAZIONE A CONTRIBUTO ERARIALE.....	22
COOPERATIVE FINANZIARIE .....	23
ARBITRATO .....	23
CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE DIGITALE .....	25
CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI.....	26
CONCESSIONE E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DELLO STATO .....	28
ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI .....	28
ACQUISTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE.....	29
DENUNZIE CATASTALI DI NUOVA COSTRUZIONE E VARIAZIONE.....	29
AGGIORNAMENTO CATASTALE INFORMATICO.....	29
BENI CULTURALI.....	29

BENI AMBIENTALI.....	30
TASSI USURARI.....	30
INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI .....	31
FUNZIONE NOMOFILATTICA DELLA CORTE DI CASSAZIONE .....	31
SORDI E SORDOMUTI .....	31
CONCORSO NOTARILE, PRATICA E TIROCINIO PROFESSIONALE.....	32
ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA DELL'ATTIVITA' NOTARILE.....	32
PRINCIPI FONDAMENTALI IN MATERIA DI PROFESSIONI.....	33
DIRITTI DI PROTESTO.....	33
ARCHIVI NOTARILI.....	33
ADEMPIMENTO UNICO NOTARILE.....	33
REGISTRAZIONE TELEMATICA DI ATTI GIUDIZIARI.....	34
TRASMISSIONI TELEMATICHE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE .....	34
MODIFICHE AL PROCESSO ESECUTIVO.....	34
VISURE IPOTECARIE E CATASTALI.....	35
RIUTILIZZO DI DOCUMENTI NEL SETTORE PUBBLICO.....	35
VISURE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE.....	36
MODIFICHE DELLA PARTE AERONAUTICA DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE.....	36
FONDAZIONI LIRICHE.....	36
DIRITTO D'AUTORE .....	37
INVENZIONI BIOTECNOLOGICHE.....	37
DISCIPLINA DELL'AGRITURISMO .....	37
BANCHE A CARATTERE REGIONALE.....	38
LIMITI ALLE EMISSIONI OBBLIGAZIONARIE .....	38
OBBLIGAZIONI DELLE BANCHE.....	38
REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI .....	38
DISPOSIZIONI IN TEMA DI PRIVACY .....	39
DETRAZIONE IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI.....	39
DESTINAZIONE DEL CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF .....	39
DIRITTO ALL'AUTOTUTELA IN PRIVATO DOMICILIO.....	39
TARIFE PROFESSIONALI E TARIFFA NOTARILE.....	39
SOCIETA' E ASSOCIAZIONI INTERPROFESSIONALI.....	41
PUBBLICITA' PROFESSIONALE .....	42

<b>ATTI RELATIVI A BENI MOBILI REGISTRATI.....</b>	<b>43</b>
<b>PREZZO-VALORE - CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI TRA PERSONE FISICHE.....</b>	<b>43</b>
<b>DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLE CESSIONI IMMOBILIARI.....</b>	<b>44</b>
<b>POTERI DI INDAGINE ED ACCERTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA.....</b>	<b>45</b>
<b>PARZIALE ABROGAZIONE DELLA VALUTAZIONE AUTOMATICA .....</b>	<b>46</b>
<b>MUTUI CONTESTUALI A TRASFERIMENTI IMMOBILIARI SOGGETTI AD IVA .....</b>	<b>46</b>
<b>CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA .....</b>	<b>46</b>
<b>ACCERTAMENTI SUL VALORE DEGLI ATTI SOGGETTI AD IVA ED AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI - ISTANZA DI ATTRIBUZIONE DI RENDITA .....</b>	<b>50</b>
<b>LOCAZIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA .....</b>	<b>50</b>
<b>REATI TRIBUTARI .....</b>	<b>51</b>
<b>NOZIONE DI TERRENO EDIFICABILE.....</b>	<b>52</b>
<b>ABROGAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI.....</b>	<b>52</b>
<b>PLUSVALENZE IMMOBILIARI.....</b>	<b>52</b>
<b>CONTI CORRENTI PROFESSIONALI E MODALITA' DI PAGAMENTO DEI COMPENSI DEL PROFESSIONISTA .....</b>	<b>53</b>
<b>ELENCO CLIENTI E FORNITORI.....</b>	<b>54</b>
<b>TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI SUI REDDITI, IRAP E IVA ED I RELATIVI VERSAMENTI.....</b>	<b>54</b>
<b>SOSTITUTI D'IMPOSTA E OBBLIGO DI RITENUTA D'ACCONTO .....</b>	<b>55</b>
<b>NUOVE DISPOSIZIONI SUI COMPONENTI ATTIVI E PASSIVI DEI REDDITI DI LAVORO AUTONOMO..</b>	<b>55</b>
<b>PAGAMENTI TELEMATICI DI IMPOSTE E CONTRIBUTI .....</b>	<b>56</b>
<b>PROGRAMMAZIONE FISCALE .....</b>	<b>56</b>
<b>STUDI DI SETTORE .....</b>	<b>56</b>
<b>DETRAZIONE IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE.....</b>	<b>56</b>
<b>IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) .....</b>	<b>57</b>
<b>ATTRIBUZIONE DEL NUMERO DI PARTITA IVA .....</b>	<b>57</b>
<b>CONTRATTI BANCARI.....</b>	<b>57</b>
<b>SOCIETA' PUBBLICHE E MISTE.....</b>	<b>58</b>
<b>SOCIETA' DI GESTIONE DI FARMACIE .....</b>	<b>58</b>
<b>NORMA TRANSITORIA RELATIVA AL D.L. N. 223/2006.....</b>	<b>59</b>

## **RIFORMA DELLE PROCEDURE CONCORSUALI**

Con D. Lgs. 9 gennaio 2006 n. 5 (in G.U. n. 12 del 16 gennaio 2006) è stata approvata la riforma organica delle procedure concorsuali, in attuazione della legge delega 14 maggio 2005 n. 80. Vengono pertanto modificate - con decorrenza dal 16 luglio 2006 - numerose disposizioni della legge fallimentare (R.D. 16 marzo 1942 n. 267), di cui alcune di rilevante interesse notarile.

### *- Presupposto soggettivo del fallimento.*

L'art. 1 della legge fallimentare ricollega la qualifica di piccolo imprenditore (e quindi l'esenzione da fallimento) al mancato superamento di determinati parametri quantitativi (investimenti non superiori ad euro 300.000; ricavi lordi medi negli ultimi tre anni non superiori ad euro 200.000; salva rivalutazione Istat), validi sia per gli imprenditori individuali e collettivi. Ciò comporta il riconoscimento della possibilità che anche le società commerciali siano piccoli imprenditori e quindi, in tal caso, escluse dal fallimento.

### *- Trasferimento di sede sociale.*

Il trasferimento della sede dell'impresa intervenuto nell'anno precedente l'istanza di fallimento non rileva ai fini della competenza per la relativa dichiarazione (art. 9 l. fall.).

### *- Fallimento dell'imprenditore cessato.*

L'imprenditore individuale e collettivo può essere dichiarato fallito, in caso di cessazione dell'attività d'impresa, entro un anno dalla cancellazione dal registro delle imprese, salvo prova del momento dell'effettiva cessazione (art. 10 l. fall.). Ciò significa, in particolare, che per le società di fatto ed irregolari il termine non decorre, in assenza di iscrizione nel registro delle imprese (in tal senso la relazione allo schema di d. lgs., sub. art. 10).

### *- Abrogazione dell'obbligo di trasmissione dell'elenco dei protesti.*

L'art. 11 del d. lgs. n. 5/2006 ha abrogato l'art. 13 l. fall., che prevedeva l'obbligo del pubblico ufficiale di trasmissione dell'elenco dei protesti.

### *- Pubblicità ed effetti della sentenza di fallimento.*

La sentenza di fallimento produce i propri effetti, riguardo all'imprenditore, dal momento della pubblicazione *ex art. 133 c.p.c.*, e quindi dal momento del deposito in cancelleria; mentre riguardo ai terzi l'effetto si produce dal momento dell'iscrizione della medesima sentenza di fallimento nel registro delle imprese (art. 16 l. fall.).

La sentenza di fallimento è iscritta nel registro delle imprese presso il quale l'imprenditore ha la propria sede legale e, se questa differisce dalla sede effettiva, anche presso il registro delle imprese del luogo in cui la procedura fallimentare è aperta; a tal fine il cancelliere deve trasmettere l'estratto della sentenza al registro delle imprese entro il giorno successivo al relativo deposito in cancelleria (art. 17 l. fall.). Ne consegue che - per avere certezza circa l'inesistenza di procedure fallimentari a carico di persone fisiche delle quali si ignora l'eventuale sede dell'impresa - occorre effettuare la relativa ricerca nei registri delle imprese di tutto il territorio nazionale.

L'eventuale appello non sospende gli effetti della sentenza di fallimento (art. 18, comma 2, l. fall.). La sentenza che revoca del fallimento deve essere pubblicata ed iscritta allo stesso modo della sentenza di fallimento; in caso di revoca, restano salvi gli effetti degli atti legalmente compiuti dagli organi della procedura (art. 18, commi 7 e 9, l. fall.).

### *- Fascicolo della procedura fallimentare.*

I terzi hanno diritto di prendere visione degli atti e documenti contenuti nel fascicolo fallimentare in presenza di un loro specifico ed attuale interesse, previa autorizzazione del giudice delegato e sentito il curatore (art. 90 l. fall.).

### *- Pubblico registro dei falliti.*

L'art. 47 del d. lgs. n. 5/2006 ha abrogato - con decorrenza dal 16 gennaio 2006 - l'art. 50 l. fall., e quindi la previsione del pubblico registro dei falliti da istituirsi presso la cancelleria del tribunale. Detto registro non era di fatto stato attuato fino ad ora; transitoriamente, ha continuato ad essere utilizzato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 50, l'albo dei falliti già

disciplinato dall'art. 697 del codice di commercio del 1882. L'abrogazione deve ritenersi comunque riguardare anche tale norma transitoria, con la conseguenza che anche l'albo dei falliti cessa, per il futuro, di esistere.

Per effetto della suddetta abrogazione deve quindi ritenersi:

a) - che la pubblicità "dichiarativa" delle sentenze di fallimento emesse anteriormente al 16 gennaio 2006 sia tuttora realizzata attraverso l'albo dei falliti presso il tribunale (prima di tale data, l'iscrizione nel registro delle imprese della sentenza di fallimento era mera pubblicità notizia);

b) - che la pubblicità "dichiarativa" delle sentenze di fallimento emesse successivamente sia realizzata esclusivamente dall'iscrizione nel registro delle imprese.

- Effetti personali del fallimento.

Oltre all'abrogazione del pubblico registro dei falliti, il d. lgs. n. 5/2006 ha soppresso - con decorrenza dal 16 gennaio 2006 - alcune restrizioni personali alla libertà del fallito (corrispondenza, obbligo di residenza, elettorato attivo: cfr. gli artt. 45, 46, 152 l. fall.). E' stato altresì soppresso il procedimento di riabilitazione (già contenuto negli artt. 142 e 145 l. fall.).

Permangono, invece, in vigore altre disposizioni di legge che prevedono speciali "incapacità" per il fallito (ad esempio, incapacità di assumere gli uffici di tutore, curatore, amministratore di sostegno, amministratore di società di capitali). Stante la soppressione del procedimento di riabilitazione, deve ritenersi che tali incapacità vengano ora meno, automaticamente, con la chiusura del fallimento (nonostante non sia stata adeguata la formulazione dell'art. 120 l. fall. che continua a far riferimento alla cessazione degli "effetti patrimoniali" del fallimento).

- Organi giudiziari competenti.

Il tribunale fallimentare decide avverso i reclami contro i provvedimenti del giudice delegato (art. 23 l. fall.); reclami che devono essere proposti entro dieci giorni dalla notificazione o dalla pubblicità del provvedimento (art. 26 l. fall.). Il reclamo non sospende l'esecuzione del provvedimento (art. 26, comma 5, l. fall.). Ciò significa che, in deroga al disposto dell'art. 741 c.p.c., il decreto emesso dal giudice delegato è immediatamente esecutivo.

Il giudice delegato emette i provvedimenti urgenti per la conservazione del patrimonio; su proposta del curatore, liquida i compensi (anche quelli all'eventuale notaio delegato); autorizza per iscritto il curatore a stare in giudizio, per atti determinati e per ciascun grado di giudizio (autorizzazione che deve ritenersi necessaria prima dell'autenticazione di eventuali procure alle liti); nomina gli arbitri (art. 25 l. fall.).

- Comitato dei creditori.

Il comitato dei creditori, composto da tre o cinque membri, è nominato dal giudice delegato (art. 40 l. fall.). Le deliberazioni del comitato (comprese quelle che autorizzano gli atti di straordinaria amministrazione del curatore, come *infra* specificato) sono prese a maggioranza dei votanti entro quindici giorni da quando la richiesta è pervenuta; il voto può essere espresso anche a mezzo telefax o con mezzi elettronici o telematici (quindi non necessariamente in forma collegiale) (art. 41 l. fall.). Ai fini della documentazione notarile dell'autorizzazione del comitato dei creditori, deve comunque ritenersi sufficiente una dichiarazione del presidente di detto comitato che attesti l'adozione della deliberazione ed il relativo contenuto.

- Curatore fallimentare.

Il curatore fallimentare è nominato con la sentenza di fallimento o con successivo decreto del tribunale (art. 27 l. fall.). Possono essere chiamati a svolgere le funzioni di curatore anche, tra gli altri, le "società tra professionisti", sempre che i soci abbiano i requisiti professionali previsti (avvocati, commercialisti, coloro che abbiano svolto funzioni di amministrazione e controllo di società per azioni dando prova di adeguate capacità imprenditoriali). Ciò significa che l'esercizio della funzione di curatore fallimentare può essere contemplata quale oggetto sociale di tali società.

- Amministrazione del patrimonio fallimentare.

L'amministrazione ordinaria e straordinaria del patrimonio fallimentare spetta al curatore (art. 31, comma 1, l. fall.).

Il curatore deve essere autorizzato dal giudice delegato per stare in giudizio (e quindi per rilasciare procure alle liti), salve le eccezioni previste dalla legge (art. 31, comma 2, l. fall.).

Il curatore può delegare le attribuzioni del proprio ufficio solo per singole operazioni, e previa autorizzazione del giudice delegato (art. 32 l. fall.).

Le riduzioni di crediti, le transazioni, i compromessi, le rinunzie alle liti, le ricognizioni di diritti di terzi, la cancellazione delle ipoteche, la restituzione di pegni, lo svincolo di cauzioni, l'accettazione di eredità e donazioni, in genere gli atti di straordinaria amministrazione sono effettuati dal curatore previa autorizzazione del comitato dei creditori; trattandosi di transazioni e di atti di valore superiore a 50.000 euro, il curatore ne informa preventivamente il giudice delegato (art. 35 l. fall.).

In caso di inerzia, di impossibilità di funzionamento del comitato o di urgenza, provvede il giudice delegato (art. 41 l. fall.).

Contro gli atti di amministrazione del curatore e contro le autorizzazioni ed i dinieghi del comitato dei creditori è possibile proporre reclamo entro otto giorni al giudice delegato (art. 36 l. fall.). Non sembra, peraltro, che l'eventuale provvedimento di accoglimento del reclamo contro "atti di amministrazione" possa inficiarne *ex post* la validità e l'efficacia (salvo porre obblighi in capo alla curatela e salve le relative responsabilità).

Il curatore deve tenere un registro in cui annotare giornalmente le operazioni relative all'amministrazione; tale registro deve essere vidimato da almeno un componente del comitato dei creditori (esclusa quindi, a tal fine, la vidimazione notarile) (art. 38 l. fall.).

- Beni sopravvenuti.

Sono compresi nel fallimento anche i beni che pervengono al fallito durante il fallimento, dedotte le passività incontrate per l'acquisto e la conservazione dei beni stessi (art. 42, comma 2, l. fall.). Tuttavia il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, può rinunciare ad acquisire i beni suddetti qualora i relativi costi di acquisto e conservazioni superino il presumibile valore di realizzo (art. 42, comma 3, l. fall.). Sembra che tale "atto di rinuncia" del curatore comporti il "reimpossessamento" dei beni suddetti in capo al fallito, il quale potrà quindi da quel momento liberamente disporne.

- Atti compiuti dal fallito successivamente al fallimento.

Fermo il disposto dell'art. 42, comma 2, l. fall., succitato, "sono acquisite al fallimento tutte le utilità che il fallito consegue nel corso della procedura per effetto degli atti" inefficaci rispetto ai creditori, in quanto compiuti dopo la dichiarazione di fallimento (art. 44, comma 3, l. fall.). Pertanto, nel caso ad esempio di alienazione di un bene da parte del fallito successivamente al fallimento, l'effetto traslativo del bene non è opponibile ai creditori ed il bene rimane acquisito al fallimento, ma in più sembra che il fallimento acquisisca anche il corrispettivo dell'alienazione inopponibile, con la conseguenza che l'acquirente dovrà insinuarsi al passivo fallimentare per ottenerne il rimborso.

- Revocatoria degli atti compiuti tra coniugi.

L'art. 69 l. fall. disciplina - adeguando la relativa regolamentazione alla sentenza n. 100/1993 della Corte Costituzionale - la revocatoria fallimentare degli atti compiuti tra coniugi:

a) - relativamente agli atti *ex art. 67 l. fall.* (atti onerosi e simili), se compiuti nel tempo in cui il fallito esercitava un'impresa commerciale, ancorché anteriormente al periodo sospetto;

b) - relativamente agli atti a titolo gratuito, compiuti più di due anni prima della dichiarazione di fallimento, ma nel tempo in cui il fallito esercitava un'impresa commerciale. In entrambi i casi, i suddetti atti sono revocati se il coniuge non prova che ignorava lo stato di insolvenza del coniuge fallito.

Quanto agli atti a titolo gratuito compiuti tra coniugi nei due anni anteriori alla dichiarazione di fallimento, essi sono automaticamente inefficaci, come tutti gli altri atti gratuiti, ai sensi

dell'art. 64 l. fall.

I suddetti atti gratuiti e tra coniugi sono inefficaci se compiuti dopo la chiusura e prima della riapertura del fallimento (art. 123 l. fall.).

Tra gli atti gratuiti tra coniugi rientra il fondo patrimoniale. Riguardo a tale istituto, occorre peraltro coordinare la relativa disciplina con quella contenuta nel novellato art. 46, n. 3, l. fall., ai sensi del quale non sono compresi nel fallimento "i beni costituiti in fondo patrimoniale e i frutti di essi, salvo quanto è disposto dall'articolo 170 del codice civile". La disposizione sembra doversi interpretare nel senso che i beni del fondo patrimoniale sono ricompresi nel fallimento nei soli limiti in cui ciò si renda necessario al fine di soddisfare le obbligazioni assunte per far fronte ai bisogni familiari (con la conseguenza che, in mancanza di tali obbligazioni "familiari", i beni del fondo sono esclusi dal fallimento).

- Termine per l'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare.

L'azione revocatoria fallimentare non può essere promossa decorsi tre anni dalla dichiarazione di fallimento, e comunque non oltre cinque anni dal compimento dell'atto (art. 69-bis l. fall.).

- Disciplina dei rapporti pendenti.

L'art. 72 l. fall. detta ora una regola generale relativamente ai rapporti pendenti, relativamente ai quali l'esecuzione contrattuale rimane sospesa in attesa della decisione del curatore di subentrare ovvero di sciogliersi dal contratto (decisione da adottarsi previa autorizzazione del comitato dei creditori). L'altro contraente può esperire un'*actio interrogatoria* ottenendo la fissazione di un termine non superiore a 60 giorni per tale scelta. Sono inefficaci le clausole negoziali (molto frequenti nei capitolati dei contratti di mutuo bancario) che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento (art. 72, comma 6, l. fall.), posto che si è ritenuto di dover in ogni caso rimettere al curatore la scelta circa la sopravvivenza o meno del contratto.

Nel caso invece in cui sia autorizzato l'esercizio provvisorio dell'impresa, i contratti pendenti proseguono (non sono quindi sospesi), salvo che il curatore non intenda sospendere l'esecuzione o scioglierli (art. 104 l. fall.).

L'art. 72-bis l. fall. disciplina gli effetti del fallimento del venditore, anche nel caso di immobili da costruire, senza sostanziali innovazioni rispetto alla preesistente regolamentazione.

- Patrimoni destinati delle società per azioni.

La relativa disciplina fallimentare è ora contenuta nell'art. 72-ter e nell'art. 156 l. fall., e per quanto concerne la revocatoria fallimentare nell'art. 67-bis l. fall.

- Contratto di mandato.

A norma dell'art. 78 l. fall., in caso di fallimento del mandatario il contratto di mandato si scioglie. Nel caso, invece, di fallimento del mandante, si applica la disciplina generale dell'art. 72 l. fall., sopra richiamata.

- Contratto di locazione.

Viene diversificata la disciplina del fallimento del locatore e del conduttore; in caso di fallimento del locatore il contratto non si scioglie, e il curatore subentra nel contratto; mentre in caso di fallimento del conduttore il curatore può recedere dal contratto (art. 80 l. fall.).

- Contratto di affitto di azienda.

In presenza di un contratto di affitto di azienda, quest'ultimo non si scioglie per effetto del fallimento, ma entrambe le parti possono recedere entro sessanta giorni (art. 80-bis l. fall.).

- Clausola compromissoria.

Nel caso di scioglimento del contratto in cui è contenuta una clausola compromissoria ai sensi degli artt. 72 ss. l. fall., il procedimento arbitrale pendente non può essere proseguito (art. 83-bis l. fall.). Non producono quindi effetto le eventuali clausole contrattuali che prevedano la prosecuzione del giudizio arbitrale nonostante tale scioglimento.

- Apposizione dei sigilli e inventario fallimentare.

A norma degli artt. 84 e 87 l. fall., all'apposizione dei sigilli ed all'inventario provvede il

curatore, con l'assistenza in quest'ultimo caso del cancelliere. A differenza dello schema preliminare di decreto legislativo, non viene più contemplata l'assistenza del notaio, con la conseguenza che deve ritenersi illegittimo l'eventuale provvedimento giudiziale che tale assistenza richieda.

- Affitto di azienda da parte del curatore.

L'affitto dell'azienda da parte del curatore presuppone l'autorizzazione del giudice delegato ed il parere favorevole del comitato dei creditori. La scelta dell'affittuario è effettuata dal curatore con procedure competitive (incanto e simili). La forma del contratto di affitto è quella prevista dall'art. 2556 c.c. (atto pubblico o scrittura privata autenticata, con ministero quindi di notaio). La durata dell'affitto deve essere compatibile con le esigenze della liquidazione fallimentare. Il contratto può concedere diritto di prelazione all'affittuario, sempre con l'autorizzazione del giudice delegato ed il parere favorevole del comitato dei creditori. A seguito della retrocessione dell'azienda al fallimento, non vi è responsabilità della procedura per i debiti ex artt. 2112 e 2560 c.c. maturati in capo all'affittuario (art. 104-*bis* l. fall.).

- Liquidazione dell'attivo fallimentare.

Il curatore fallimentare deve predisporre un programma di liquidazione, dal quale dovranno risultare le modalità e condizioni della vendita dei singoli cespiti o dell'azienda in blocco. Detto programma di liquidazione deve essere approvato dal giudice delegato, previo parere favorevole del comitato dei creditori. Il liquidatore può procedere alla liquidazione di beni prima dell'approvazione del programma di liquidazione solo in caso di urgente necessità di evitare un pregiudizio, e previa autorizzazione del giudice delegato sentito il comitato dei creditori. Il curatore può non acquisire all'attivo uno o più beni o rinunciare alla relativa liquidazione, se ciò non appare conveniente, previa autorizzazione del comitato dei creditori (art. 104-*ter* l. fall.).

La vendita è effettuata dal curatore tramite procedure competitive. Peraltro, a differenza che nella preesistente disciplina, non sono più richiamate le disposizioni del codice di procedura civile, né è specificato che la vendita immobiliare debba avvenire dinanzi al giudice. Ne consegue che, relativamente agli immobili, è possibile sia l'utilizzo della trattativa privata (ferma l'esigenza di una procedura competitiva per la scelta dell'altro contraente), sia modalità di vendita ricalcate sulla vendita forzata disciplinata dal c.p.c. Nel caso di vendita immobiliare a trattativa privata, il relativo contratto è quindi ricevuto o autenticato dal notaio. In ogni caso, per procedere alla vendita immobiliare occorre preventivamente avvisare i creditori ipotecari o privilegiati (art. 107 l. fall.). Gli effetti sostanziali della vendita fallimentare sono comunque disciplinati, come per qualsiasi vendita forzata, dagli artt. 2919 ss. c.c. (speciale disciplina della garanzia per vizi ed evizione, opponibilità delle locazioni, effetto purgativo della vendita, ecc.).

Per i veicoli iscritti nel Pra e per gli immobili, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri e di ogni altro vincolo (art. 108 l. fall.).

E' prevista, nell'ambito dell'attività di liquidazione, la cessione di quote di società a responsabilità limitata (con la disciplina dell'art. 2471 c.c.), nonché la cessione delle "azioni revocatorie concorsuali" (art. 106 l. fall.). Di "cessione delle azioni di pertinenza della massa" parla anche l'art. 124 l. fall.

La vendita di navi, galleggianti ed aeromobili, di diritti sulle opere dell'ingegno, sulle invenzioni industriali e sui marchi è effettuata con le modalità prescritte dal codice della navigazione e dalle leggi speciali sulla proprietà intellettuale (artt. 108-*bis* e 108-*ter* l. fall.).

- Vendita dell'azienda da parte del curatore.

La vendita dell'azienda è effettuata con le modalità prescritte dall'art. 107 l. fall., ed in conformità all'art. 2556 c.c. (quindi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata). Salva diversa convenzione, è esclusa la responsabilità dell'acquirente per debiti ex art. 2560

c.c. E' altresì esclusa la responsabilità dell'alienante prevista dall'art. 2560 c.c. Quanto ai rapporti di lavoro, se ne può convenire il trasferimento solo parziale. La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta ha effetto con l'iscrizione nel registro delle imprese. Il pagamento del prezzo può essere effettuato mediante accollo all'acquirente di debiti, se non è alterata la graduazione dei crediti (art. 105 l. fall.).

- Cessioni di crediti.

Se taluno dei creditori del fallito intende cedere il proprio credito prima del riparto, il cessionario potrà partecipare al riparto stesso se la cessione è avvenuta in forma autentica, ed è stata comunicata al curatore (art. 115 l. fall.).

- Fallimento di società.

Ai sensi dell'art. 118, ult. comma, l. fall., a seguito della chiusura del fallimento della società, il curatore ne chiede la cancellazione dal registro delle imprese. La disposizione deve essere coordinata con la nuova disciplina dei casi di scioglimento di società di capitali (art. 2484 c.c.), tra i quali non è compreso il fallimento; deve ritenersi che in tale ipotesi il curatore non possa chiedere la cancellazione.

- Esdebitazione.

In linea generale, per effetto della chiusura del fallimento i creditori riacquistano il libero esercizio delle loro azioni per la parte non soddisfatta dei loro crediti (art. 120 l. fall.).

Tuttavia, in presenza di particolari requisiti di meritevolezza, il fallito può essere ammesso, su sua istanza, al beneficio della liberazione dei debiti residui nei confronti dei creditori non soddisfatti, salvi i diritti dei creditori nei confronti di fideiussori ed obbligati in via di regresso (art. 142 l. fall.). L'esdebitazione è pronunciata dal tribunale con il decreto di chiusura del fallimento o con decreto successivo (art. 143 l. fall.). Rispetto ai creditori anteriori che non abbiano presentato domanda di ammissione al passivo, l'esdebitazione opera per l'eccedenza di quanto gli stessi creditori avrebbero avuto diritto di percepire nel concorso (art. 144 l. fall.).

- Società con soci illimitatamente responsabili.

In caso di fallimento di una società in nome collettivo, in accomandita semplice o in accomandita per azioni, la sentenza pronuncia anche il fallimento dei soci illimitatamente responsabili, pur se non persone fisiche (art. 147, comma 1, l. fall.). L'inequivoco dettato normativo sembra risolvere in senso negativo il problema, postosi in passato, dell'assoggettabilità al fallimento del socio unico di società per azioni o a responsabilità limitata, nei casi in cui la legge ne prevede la responsabilità illimitata.

Il fallimento dei suddetti soci illimitatamente responsabili non può essere dichiarato decorso un anno dallo scioglimento del rapporto sociale o dalla cessazione della responsabilità illimitata, anche per effetto di trasformazione, fusione o scissione, se sono state osservate le formalità pubblicitarie per rendere noti a terzi i suddetti fatti (art. 148, comma 2, l. fall.). Nonostante l'equivoco dettato normativo - derivante probabilmente dall'acritica ripetizione della massima di Corte Cost. n. 319/2000 - sembrerebbe doversi ritenere che il termine annuale decorra dall'effettuazione della formalità pubblicitaria (in tal senso, prima della riforma, Cass. 28 maggio 2004 n. 10268, in *Fallimento*, 2005, p. 523).

- Soppressione dell'amministrazione controllata.

L'art. 146 del d. lgs. n. 5/2006 ha soppresso tutte le disposizioni concernenti la procedura di amministrazione controllata.

- Concordato preventivo e fallimentare delle società.

Ai sensi del nuovo art. 152 l. fall., la proposta e le condizioni del concordato sono approvate:

a) - nelle società di persone, da tanti soci che rappresentino la maggioranza assoluta del capitale (è però ammesso il patto contrario, che potrebbe rivelarsi opportuno in ragione dell'incongruità del criterio capitalistico e della regola di maggioranza);

b) - nelle società di capitali e cooperative, da parte degli amministratori (salva diversa disposizione statutaria che attribuisca tale competenza all'assemblea). In questo caso, la

deliberazione degli amministratori o dell'assemblea deve risultare da verbale notarile, ed è depositata ed iscritta a norma dell'art. 2436 c.c., previo quindi controllo di legalità da parte del notaio sulla legittimità delle condizioni contenute nella proposta di concordato.

- Amministrazione dei beni durante la procedura di concordato preventivo.

Durante la procedura di concordato, e quindi fino alla procedura del relativo decreto di omologazione (art. 181 l. fall.), gli atti di straordinaria amministrazione sui beni dell'imprenditore devono essere autorizzati dal giudice delegato, pena l'inefficacia rispetto ai creditori anteriori al concordato. L'art. 167, comma 3, l. fall. dispone ora che con il decreto di ammissione alla procedura, o con decreto successivo, il tribunale può stabilire un limite di valore al di sotto del quale non è dovuta autorizzazione.

- Trascrizione del decreto di concordato preventivo.

Il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo è trascritto nei registri immobiliari (art. 166, comma 2, l. fall.). Non sembra dubbio che tale trascrizione abbia valore di mera pubblicità notizia, analogamente a quanto pacificamente ritenuto per la procedura fallimentare.

L'art. 169 l. fall. dichiara applicabile - con riferimento alla data di presentazione della domanda di concordato - l'art. 45 l. fall. (che dichiara inopponibili al fallimento gli atti per i quali la legge preveda formalità pubblicitarie a pena di inopponibilità, formalità eseguite dopo la dichiarazione di fallimento). Ciò significa che tutte le trascrizioni eseguite successivamente alla presentazione della domanda di concordato sono inefficaci rispetto ai creditori. Si tratta di rilevante novità, in quanto anteriormente la giurisprudenza riteneva inapplicabile l'art. 45 l. fall. (Cass. 21.10.1993 n. 10434, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, c. 1530, ed in *Dir. fall.*, 1994, II, p. 197). Il problema peraltro preesisteva con riguardo ai pignoramenti (art. 168, comma 1, l. fall.) ed alle ipoteche (art. 168, comma 3, l. fall.), di cui la legge dichiara espressamente la nullità a partire dalla data di presentazione della domanda di concordato. La descritta disciplina suscita dubbi di legittimità costituzionale, in quanto la domanda di concordato ex art. 161 l. fall. non è soggetta a formalità pubblicitarie che consentano ai terzi di acquisire conoscenza della procedura (cfr. RIGANO, *Profili costituzionali della tutela dei terzi nelle procedure concorsuali*, in *Giur. cost.*, 1998, p. 2875).

- Disciplina transitoria.

I ricorsi per dichiarazione di fallimento e le domande di concordato depositate anteriormente al 16 luglio 2006, nonché le procedure di fallimento e concordato pendenti a tale data, sono disciplinate dalle norme anteriori (art. 150 del d. lgs. n. 5/2006).

## **DISCIPLINA DELL'IMPRESA SOCIALE**

Con D. Lgs. 24 marzo 2006 n. 155 (in G.U. n. 97 del 27.4.2006), in vigore dal 12 maggio 2006, sono state dettate disposizioni relative all'impresa sociale.

L'art. 1, comma 1, del decreto riconosce la possibilità di acquisire la qualifica di impresa sociale a tutte le organizzazioni private, ivi compresi quindi non solo gli enti del libro I (associazioni, fondazioni, comitati), ma anche gli enti di cui al libro V del codice civile (società "a struttura lucrativa" o società mutualistiche), che esercitano in via stabile e principale un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi di utilità sociale, diretta a realizzare finalità di interesse generale, e che hanno i requisiti di cui agli articoli 2, 3 e 4. Nel caso di utilizzo di uno schema organizzativo a struttura lucrativa, si avrà un ulteriore caso, legislativamente previsto, di società senza scopo di lucro. Nel caso di utilizzo dello schema della cooperativa (non sociale), l'assenza di scopo lucrativo in senso lato precluderà la distribuzione non solo di utili ma anche di ristorni (come già si ritiene per le "cooperative onlus" diverse da quelle sociali).

La qualifica di impresa sociale non spetta, tra l'altro, alle "organizzazioni i cui atti costitutivi limitino, anche indirettamente, l'erogazione dei beni e dei servizi in favore dei soli soci, associati o partecipi" (come ad esempio le cooperative "a mutualità pura") (art. 1, comma 2).

Gli enti ecclesiastici e confessionali possono adottare, con scrittura privata autenticata, un regolamento che recepisca le indicazioni del decreto, nel qual caso acquisiscono la qualifica di impresa sociale (art. 1, comma 3).

A norma dell'art. 3, che impone l'assenza dello scopo di lucro, l'organizzazione che esercita un'impresa sociale destina gli utili e gli avanzi di gestione allo svolgimento dell'attività statutaria o ad incremento del patrimonio. A tale fine è vietata la distribuzione, anche in forma indiretta, di utili e avanzi di gestione, comunque denominati (compresi quindi i ristorni), nonché fondi e riserve in favore di amministratori, soci, partecipanti, lavoratori o collaboratori. La stessa disposizione prevede i casi in cui si presume una distribuzione indiretta di utili (compensi particolari agli amministratori o lavoratori, remunerazione di strumenti finanziari oltre dati limiti). Il divieto di distribuzione di riserve deve essere esteso, cautelativamente, anche alle riserve da capitale (sopraprezzo, versamenti a fondo perduto). Fanno eccezione, rispetto a tale disciplina, unicamente le cooperative sociali, per le quali - analogamente a quanto avviene per l'attribuzione della qualifica di "onlus" - è consentita una limitata distribuzione degli utili ai soci cooperatori, e la possibile distribuzione di riserve divisibili ai soci finanziatori.

Non è invece richiesto il requisito della democraticità dell'organizzazione: ciò si desume sia dall'art. 4, comma 1 (che contempla l'ipotesi in cui ad un solo soggetto, per previsioni statutarie o per qualsiasi altra ragione, sia attribuita la facoltà di nominare la maggioranza degli organi di amministrazione), sia dal possibile impiego di strutture capitalistiche di cui al titolo V del libro V del codice civile. Il voto in assemblea può quindi essere attribuito in proporzione alle quote di capitale o comunque con tecnica diversa dal voto capitario.

Non è neanche richiesta la struttura aperta dell'ente: deve anzi ritenersi che in caso di utilizzo di un'organizzazione a struttura lucrativa (in particolare, della società di capitali), il requisito del capitale fisso non possa essere derogato dallo statuto.

L'art. 2, comma 1, del decreto elenca le attività che possono costituire oggetto principale dell'impresa sociale (assistenza sociale; assistenza sanitaria; assistenza socio-sanitaria; educazione, istruzione e formazione; tutela dell'ambiente e dell'ecosistema; valorizzazione del patrimonio culturale; turismo sociale; formazione universitaria e post-universitaria; ricerca ed erogazione di servizi culturali; formazione extra-scolastica; servizi strumentali alle imprese sociali). E' attività principale quella per la quale i relativi ricavi sono superiori al settanta per cento dei ricavi complessivi dell'organizzazione che esercita l'impresa sociale (art. 2, comma 3). Oltre al requisito dell'attività, deve ricorrere quello della "finalità di interesse generale" per potersi configurare un'impresa sociale.

L'art. 2, comma 2, dispone che indipendentemente dall'esercizio delle attività di cui al comma 1, possono assumere la qualifica di impresa sociale le organizzazioni che esercitano attività di impresa, al fine dell'inserimento lavorativo di soggetti che siano lavoratori svantaggiati ai sensi del Regolamento CE n. 2204/2002, o lavoratori disabili. I suddetti lavoratori svantaggiati o disabili devono essere in misura non inferiore al trenta per cento dei lavoratori impiegati a qualunque titolo nell'impresa; la relativa situazione deve essere attestata ai sensi della normativa vigente.

L'art. 4 del decreto contiene una particolare disciplina del gruppo cui partecipa un'impresa sociale. Si precisa, in particolare, che le imprese private con finalità lucrative e le amministrazioni pubbliche non possono esercitare attività di direzione e detenere il controllo di un'impresa sociale. I gruppi di imprese sociali sono tenuti a depositare l'accordo di partecipazione presso il registro delle imprese, nonché a redigere e depositare i documenti contabili ed il bilancio sociale in forma consolidata. Al gruppo di imprese sociali si applica sempre, in quanto compatibile, l'art. 2545-septies c.c. in tema di gruppo paritetico (a prescindere dalla struttura organizzativa delle singole imprese sociali), il che comporta tra l'altro l'impossibilità di attribuire la direzione del gruppo ad un'impresa non sociale. Si applicano altresì le disposizioni degli artt. 2497 ss. c.c. in tema di responsabilità e pubblicità. L'organizzazione che esercita un'impresa sociale deve essere costituita con atto pubblico;

l'atto costitutivo deve indicare, tra l'altro, il carattere sociale dell'impresa, l'oggetto sociale, l'assenza di scopo di lucro. La forma dell'atto pubblico non sembra richiesta, in linea generale, ai fini della validità dell'atto costitutivo, ma piuttosto quale presupposto per l'acquisizione della qualifica di impresa sociale (e l'assoggettamento alla relativa disciplina).

Gli atti costitutivi e modificativi devono essere depositati entro trenta giorni, a cura del notaio o degli amministratori, presso il registro delle imprese (art. 5).

Salva la disciplina della responsabilità limitata contenuta nel libro V del codice civile, nelle organizzazioni che esercitano un'impresa sociale il cui patrimonio è superiore a ventimila euro, dal momento della iscrizione nella apposita sezione del registro delle imprese, delle obbligazioni assunte risponde soltanto l'organizzazione con il suo patrimonio (può quindi ipotizzarsi, ricorrendo i suddetti requisiti, una società in nome collettivo o un'associazione non riconosciuta limitatamente responsabile). Tuttavia, quando risulta che, in conseguenza di perdite, il patrimonio è diminuito di oltre un terzo rispetto all'importo di cui al comma 1, delle obbligazioni assunte rispondono personalmente e solidalmente anche coloro che hanno agito in nome e per conto dell'impresa (art. 6).

Nella denominazione è obbligatorio l'uso della locuzione: «impresa sociale» (art. 7, comma 1).

Negli enti associativi, la nomina della maggioranza dei componenti delle cariche sociali non può essere riservata a soggetti esterni alla organizzazione che esercita l'impresa sociale (art. 8, comma 1). L'atto costitutivo deve prevedere specifici requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza per coloro che assumono cariche sociali (art. 8, comma 3).

Gli atti costitutivi devono prevedere la facoltà dell'istante che dei provvedimenti di diniego di ammissione o di esclusione possa essere investita l'assemblea dei soci (art. 9, comma 2). La disposizione non implica necessariamente la struttura aperta dell'ente, ma comporta comunque l'illiceità di pratiche discriminatorie nella fase di ingresso o di estromissione di soci o associati.

L'organizzazione che esercita l'impresa sociale deve redigere e depositare presso il registro delle imprese, oltre ad un apposito documento che rappresenti adeguatamente la situazione patrimoniale ed economica dell'impresa, il bilancio sociale (art. 10). Non sembra che la mancata redazione del documento contabile incida sulla responsabilità limitata dell'ente (salva la responsabilità degli amministratori che non vi hanno provveduto).

Ove non sia diversamente stabilito dalla legge, gli atti costitutivi devono prevedere, nel caso del superamento di due dei limiti indicati nel primo comma dell'articolo 2435-*bis* del codice civile ridotti della metà, la nomina di uno o più sindaci. Nel caso in cui l'impresa sociale superi per due esercizi consecutivi due dei limiti indicati nel primo comma dell'articolo 2435-*bis* del codice civile, il controllo contabile è esercitato da uno o più revisori contabili (art. 11).

Nei regolamenti aziendali o negli atti costitutivi devono essere previste forme di coinvolgimento dei lavoratori e dei destinatari delle attività (art. 12).

Per le organizzazioni che esercitano un'impresa sociale, la trasformazione, la fusione e la scissione devono essere realizzate in modo da preservare l'assenza di scopo di lucro di cui all'articolo 3 dei soggetti risultanti dagli atti posti in essere; la cessione d'azienda deve essere realizzata in modo da preservare il perseguimento delle finalità di interesse generale di cui all'articolo 2 da parte del cessionario (art. 13, comma 1). Gli organi di amministrazione notificano al Ministero del lavoro e delle politiche sociali l'intenzione di procedere ad uno degli atti di cui al comma 1; l'efficacia degli atti è subordinata all'autorizzazione del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, sentita l'Agenzia per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale, che si intende concessa decorsi novanta giorni dalla ricezione della notificazione (art. 13, commi 4 e 5).

Salvo quanto previsto in tema di cooperative, in caso di cessazione dell'impresa, il patrimonio residuo è devoluto ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale, associazioni, comitati, fondazioni ed enti ecclesiastici, secondo le norme statutarie (art. 13, comma 3).

Le cooperative sociali ed i loro consorzi, i cui statuti rispettino le disposizioni di cui agli articoli 10, comma 2, e 12 (bilancio sociale e coinvolgimento dei lavoratori e dei destinatari dell'attività), acquisiscono la qualifica di impresa sociale. Alle cooperative sociali ed i loro consorzi, i cui statuti rispettino le disposizioni suddette, le disposizioni di cui al d. lgs. n. 155/2006 si applicano nel rispetto della normativa specifica delle cooperative. Entro il 12 maggio 2007, ai soli fini di quanto sopra, le cooperative sociali ed i loro consorzi possono modificare i propri statuti con le modalità e le maggioranze previste per le deliberazioni dell'assemblea ordinaria (art. 17, commi 3 e 4).

Nessuna specifica disposizione è dettata per la "trasformazione" di enti diversi dalle cooperative sociali in modo da acquisire la qualifica di impresa sociale. Trattandosi di enti non lucrativi, deve probabilmente ritenersi che si tratti di un'ordinaria modifica statutaria, da adottarsi in forma di atto pubblico notarile. Trattandosi di società lucrative o mutualistiche, si tratterà di una trasformazione eterogenea, da assoggettarsi alla relativa disciplina.

Quanto alle conseguenze dell'attribuzione della qualifica di impresa sociale, la legislazione statale vigente non prevede al momento specifici benefici fiscali o contributivi; peraltro, ai sensi dell'art. 14, comma 2, sin d'ora è ammessa la prestazione di attività di volontariato, nei limiti del cinquanta per cento dei lavoratori a qualunque titolo impiegati nell'impresa sociale. Benefici e contribuzioni potranno essere previsti in futuro dalla legislazione statale e regionale.

Cfr. su tutte le questioni sopra riassunte, KROGH, *L'impresa sociale. Prime riflessioni sul d. lgs. 24 marzo 2006 n. 155*, in corso di pubblicazione in *Dir. e giur.*, 2006.

### **TRASCRIZIONE DEGLI ATTI DI DESTINAZIONE**

L'art. 39-*novies* del D.L. 30 dicembre 2005 n. 273 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), come aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006 n. 51 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006), in vigore dal 1° marzo 2006, ha inserito nel codice civile il nuovo art. 2645-*ter*, che prevede la trascrizione degli atti di destinazione. Più in particolare, tale disposizione prevede che "gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'articolo 1322, secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione; per la realizzazione di tali interessi può agire, oltre al conferente, qualsiasi interessato anche durante la vita del conferente stesso. I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo".

Cfr., per un'analisi di tale disciplina, PETRELLI G., *La trascrizione degli atti di destinazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2006, II, p. 161.

### **PATTO DI FAMIGLIA**

La legge 14 febbraio 2006 n. 55 (in G.U. n. 50 del giorno 1.3.2006), in vigore dal 16 marzo 2006, ha introdotto nel codice civile la nuova disciplina del patto di famiglia.

Nell'art. 458 c.c. (contenente il divieto dei patti successori) è «fatto salvo quanto disposto dagli articoli 768-*bis* e seguenti» del codice civile.

Al libro II, titolo IV, del codice civile (relativo alla divisione ereditaria) è aggiunto il nuovo Capo V-*bis* sul patto di famiglia (artt. 768-*bis* e seguenti).

Cfr., per un commento della nuova disciplina, PETRELLI G., *La nuova disciplina del "patto di famiglia"*, in *Riv. not.*, 2006, p. 401.

### **DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - NOTAI**

Con D.M. 3 febbraio 2006 n. 141 (in Suppl. ord. n. 86/L alla G.U. n. 82 del 7.4.2006), e con

Provvedimento dell'Ufficio italiano cambi del 24 febbraio 2006 (in Suppl. ord. n. 87 alla G.U. n. 82 del 7.4.2006) è stata data attuazione al D. Lgs. 20 febbraio 2004 n. 56, che ha esteso ai notai gli obblighi antiriciclaggio di cui *infra*.

1) - Ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione.

La normativa antiriciclaggio in oggetto si applica ai notai quando gli stessi, in nome o per conto di propri clienti, compiono qualsiasi operazione di natura finanziaria o immobiliare e quando assistono i propri clienti nella progettazione o nella realizzazione di specifiche operazioni riguardanti: 1) il trasferimento a qualsiasi titolo di beni immobili o attività economiche; 2) la gestione di denaro, strumenti finanziari o altri beni; 3) l'apertura o la gestione di conti bancari, libretti di deposito e conti di titoli; 4) l'organizzazione degli apporti necessari alla costituzione, alla gestione o all'amministrazione di società; 5) la costituzione, la gestione o l'amministrazione di società, enti, trust o strutture analoghe (art. 2, comma 1, lett. *b*), del d.m. n. 141/2006; art. 2, comma 1, lett. *t*), del d. lgs. n. 56/2004). La disposizione va integrata con l'art. 1, lett. *g*), del medesimo decreto, che definisce come "prestazione professionale" la "prestazione fornita dal libero professionista che si sostanzia nella diretta trasmissione, movimentazione o gestione di mezzi di pagamento, beni o utilità in nome o per conto del cliente ovvero nell'assistenza al cliente per la progettazione o realizzazione della trasmissione, movimentazione, verifica o gestione di mezzi di pagamento, beni o utilità e della costituzione, gestione o amministrazione di società, enti, trust o strutture analoghe". Quest'ultima elencazione è più ampia di quella sopra riportata, il che ha indotto ad includere cautelativamente tra le prestazioni soggette agli obblighi antiriciclaggio alcune attività a rigore non ricomprese nel primo elenco (ad esempio, trasferimenti di autoveicoli). Sembrerebbe, peraltro, prevalente il disposto dell'art. 2, comma 1, lett. *t*), del d. lgs. n. 56/2004, che occupa una posizione superiore nella gerarchia delle fonti. Né sembra costituire elemento atto a superare l'elencazione tassativa suddetta il riferimento generico al trasferimento o impiego di "denaro, beni o altre utilità" contenuto nelle norme penali che sanzionano il riciclaggio (artt. 648-*bis*, 648-*ter* c.p.), che non può evidentemente assumere rilievo al di fuori del contesto della fattispecie penale incriminata.

Parimenti, si impone l'interpretazione restrittiva riguardo a prestazioni che palesemente non riguardano le operazioni suindicate (ad esempio, accettazioni di eredità, pubblicazioni di testamenti). Relativamente alle procure, le stesse non rientrano come tali tra le prestazioni ricomprese negli obblighi in oggetto; ovviamente, se al notaio consta altra operazione "sottostante" al conferimento del potere di rappresentanza (ad esempio, un trasferimento di proprietà "non formalizzato" tra mandante e mandatario), scattano per esso gli obblighi antiriciclaggio. Quanto agli atti di consenso a cancellazione di ipoteca, essi sono come tali esclusi dall'ambito della disciplina in oggetto; se però tali atti contengono anche una quietanza, è ipotizzabile l'applicazione della suddetta disciplina in relazione alla relativa movimentazione finanziaria.

Dà luogo a dubbi interpretativi anche il riferimento alla "gestione o l'amministrazione di società, enti, trust o strutture analoghe": sembra, plausibilmente, che tale espressione non possa condurre a ricomprendere negli obblighi antiriciclaggio attività di "trasferimento di denaro, beni o utilità" che, se compiute da persone fisiche, non rientrerebbero nel relativo ambito di applicazione (così, ad esempio, non è certo soggetto alla disciplina antiriciclaggio il trasferimento di un immobile da o a favore di società per un prezzo inferiore ad euro 12.500). La suddetta espressione deve quindi interpretarsi come riferita ad attività attinenti al profilo organizzativo dell'ente (ad esempio, aumenti di capitale, o altre vicende modificative che diano luogo a movimentazioni di mezzi di pagamento, beni o utilità). Non rientrano invece nell'ambito di applicazione della disciplina le modificazioni dello statuto o dei patti sociali che non comportino la movimentazione di mezzi di pagamento, beni o utilità, e che siano quindi inidonee ad integrare una fattispecie di riciclaggio.

Suscita invece dubbi l'esclusione - che emerge sia pur indirettamente da una recente interpretazione dell'Ufficio italiano cambi (istruzioni in data 18 maggio-21 giugno 2006,

punto 15) - relativa alle vendite forzate delegate ai notai, posto che tale attività appare ricompresa nel concetto di "trasferimento a qualsiasi titolo di beni immobili", e per di più l'acquisto di immobili agli incanti si presta oggettivamente al riciclaggio di denaro proveniente da reato, non essendovi d'altra parte possibilità per il giudice delle esecuzioni di svolgere quell'attività di controllo, identificazione, registrazione e segnalazione che il notaio delegato può, invece, effettuare.

Non è condivisibile - con riferimento ai notai - l'affermazione dell'Ufficio italiano cambi (istruzioni in data 18 maggio-21 giugno 2006, punto 12), secondo cui "la ricezione e l'utilizzo per conto del cliente di mezzi di pagamento per importi, anche frazionati se riferiti allo stesso incarico, superiori a 12.500 euro, al fine del pagamento delle imposte, integra di per sé una delle prestazioni professionali per cui sussistono gli obblighi antiriciclaggio di identificazione e registrazione in archivio unico". Qui, infatti, non si è in presenza di una "prestazione professionale", quanto piuttosto di un'attività rientrante nei doveri del pubblico ufficiale, responsabile d'imposta per espressa disposizione di legge.

2) - Obblighi di identificazione.

Il notaio deve identificare i clienti qualora la prestazione professionale fornita abbia ad oggetto mezzi di pagamento, beni o utilità di valore superiore a Euro 12.500, ovvero quando sia di valore indeterminato o indeterminabile (ai fini dell'obbligo di identificazione, la costituzione, gestione o amministrazione di società, enti, trust o strutture analoghe costituisce in ogni caso un'operazione di valore non determinabile) (art. 3 del d.m. n. 141/2006). L'obbligo di identificazione sussiste anche in presenza di operazioni frazionate, che nel loro complesso facciano parte di un'unica operazione (art. 3, comma 2, del d.m. n. 141/2006).

Il cliente che si avvale della prestazione professionale del libero professionista per conto di terzi deve indicare per iscritto, sotto la propria personale responsabilità, i dati identificativi dei soggetti per conto dei quali opera (art. 3, comma 5, del d.m. n. 141/2006). Questa fattispecie ricorre, comunemente, allorché interviene all'atto notarile un procuratore o altro rappresentante, se dalla procura non risultano tutti i dati identificativi richiesti (compresi gli estremi del documento di identità e l'attività lavorativa svolta). Appare quindi consigliabile indicare, nelle procure, questi ultimi elementi in modo da agevolare la successiva identificazione al momento del compimento dell'atto gestorio.

L'identificazione viene effettuata dal libero professionista in presenza del cliente, anche attraverso propri collaboratori (art. 4, comma 1, del d.m. n. 141/2006). Ai sensi dell'art. 1, lett. h), del d.m. n. 141/2006, si intende per «cliente» il "soggetto al quale il libero professionista presta assistenza professionale, in seguito al conferimento di un incarico". E' dubbio se possa considerarsi quale "cliente" l'intermediario (mediatore, altro professionista) che conferisce l'incarico: per la soluzione positiva potrebbe deporre l'espressa previsione dell'agire "per conto altrui" nell'art. 3, comma 5, del d.m. n. 141/2006.

La presenza fisica non è necessaria per i clienti i cui dati identificativi e le altre informazioni da acquisire risultino, tra l'altro, da: a) precedente identificazione effettuata dal libero professionista in relazione ad altra attività professionale (in tal caso occorre però far attenzione alla circostanza che il documento di identità, utilizzato nella precedente occasione, non sia scaduto); b) atti pubblici, scritture private autenticate o documenti recanti la firma digitale (in tal caso occorre però che dall'atto pubblico o autenticato risultino anche gli estremi del documento di identità e l'attività lavorativa svolta)

L'identificazione deve aver luogo "al momento in cui inizia la prestazione professionale a favore del cliente". Tale momento certamente non coincide con quello della stipula dell'atto notarile (che rappresenta piuttosto il momento centrale della prestazione professionale, ma non certo quello iniziale); coincide, invece, con l'accettazione dell'incarico da parte del notaio, momento a partire dal quale verrà svolta l'attività preparatoria finalizzata alla stipula. Ovviamente, l'incarico può essere conferito in fase iniziale da una sola delle parti dell'atto (che quindi andrà identificata in tale momento); le altre parti possono evidentemente

conferire l'incarico al momento della stipula dell'atto (ed in tale momento verranno identificate). Non sembra, invece, possibile eludere la previsione normativa in oggetto semplicemente evitando la "presenza fisica" delle parti al momento del conferimento dell'incarico.

Salvo che nel caso, già evidenziato, dell'agire per conto altrui, ex art. 3, comma 5, del d.m. n. 141/2006, non è richiesto il conferimento per iscritto dell'incarico, né la dichiarazione per iscritto dei dati identificativi da parte del cliente.

Secondo l'interpretazione dell'Ufficio italiano cambi (istruzioni in data 18 maggio-21 giugno 2006, punto 5), non è obbligatorio conservare copia del documento di identità, né monitorarne la scadenza successivamente all'identificazione.

L'Ufficio italiano cambi (istruzioni in data 18 maggio-21 giugno 2006, punto 24) ha ritenuto che il notaio, in relazione ai contratti di mutuo, debba identificare non solo la banca, ma anche il relativo rappresentante legale.

Sempre in base alle suddette istruzioni (punto 25), "nel caso in cui cliente del professionista sia una società fiduciaria, ai fini antiriciclaggio dovrà essere identificare soltanto la società fiduciaria (ed il suo delegato), e non il cliente per conto del quale la fiduciaria opera".

### 3) - Obblighi di registrazione.

Il notaio, negli stessi casi in cui è tenuto ad assolvere all'obbligo di identificazione dei clienti, riporta a propria cura nell'archivio dedicato alla raccolta e conservazione di informazioni a fini antiriciclaggio, i dati indicati nell'art. 5 del d.m. n. 141/2006 (tra i quali dati non è ricompresa - a differenza di quanto espressamente prescritto per gli "operatori non finanziari", come i mediatori immobiliari - l'indicazione dei "mezzi di pagamento" impiegati, che il notaio non è tenuto quindi ad accertare né acquisire).

I dati identificativi e le informazioni sono inseriti nell'archivio tempestivamente e, comunque, non oltre il trentesimo giorno dall'identificazione del cliente (art. 6, comma 1, del d.m. n. 141/2006).

Per i dati di cui alle lettere *e*) ed *f*) del primo comma dell'articolo 5 (descrizione sintetica della tipologia di prestazione professionale fornita; valore dell'oggetto della prestazione professionale), il termine di trenta giorni decorre dalla data dell'avvenuta esecuzione della prestazione professionale (art. 6, comma 2, del d.m. n. 141/2006).

Se il notaio dispone di una struttura informatizzata, l'archivio è formato e gestito necessariamente a mezzo di strumenti informatici (art. 6, commi 5 e 6 del d.m. n. 141/2006).

A differenza degli "operatori non finanziari", come i mediatori immobiliari, per i quali il d.m. n. 143/2006 consente indifferentemente l'istituzione dell'archivio in forma cartacea o informatica. Sembrano quindi in contrasto con tale fonte normativa, gerarchicamente di grado superiore, le istruzioni dell'Ufficio italiano cambi che ritengono equipollente, per i professionisti, la tenuta del registro in forma cartacea.

I dati e le informazioni contenute nell'archivio sono conservati per dieci anni dalla conclusione della prestazione professionale, a cura del notaio (art. 5, comma 5, del d.m. n. 141/2006).

### 4) - Obblighi di segnalazione di operazioni sospette.

Il notaio ha l'obbligo di segnalare all'UIC ogni operazione che per caratteristiche, entità, natura, o per qualsivoglia altra circostanza conosciuta a ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, induca a ritenere, in base agli elementi a sua disposizione, che il danaro, i beni o le utilità oggetto delle operazioni medesime possano provenire dai delitti (art. 9, comma 1, del d.m. n. 141/2006). Ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di segnalazione delle operazioni sospette, i liberi professionisti adoperano le informazioni in proprio possesso, acquisite nell'ambito dell'attività professionale prestata (art. 11, comma 1, del d.m. n. 141/2006). Nel caso in cui il cliente agisca per conto di un altro soggetto, il professionista verifica, in base alle informazioni disponibili, anche la reale titolarità dell'operazione (art. 11, comma 4, del d.m. n. 141/2006).

L'inequivoco dettato normativo esclude qualsiasi obbligo o potere del notaio di richiedere al cliente documentazione specifica attestante la capacità economica o l'attività svolta, salvo che si tratti di documentazione necessaria per l'esecuzione della prestazione professionale.

Le segnalazioni devono essere effettuate senza ritardo, ove possibile prima del compimento dell'operazione, appena il professionista sia venuto a conoscenza degli elementi che fanno sospettare la provenienza del denaro, beni e utilità da un delitto non colposo (art. 9, comma 2, del d.m. n. 141/2006).

È fatto divieto al notaio e a chiunque ne abbia conoscenza di comunicare le segnalazioni al cliente e a qualunque altro soggetto, fuori dai casi di legge (art. 12, comma 2, del d.m. n. 141/2006).

Ai fini delle suddette segnalazioni, il notaio deve tener conto anche degli "indici di anomalia", quali elencati nell'allegato "C" del provvedimento dell'Ufficio italiano cambi del 24 febbraio 2006. Tra tali indici spiccano, per la loro possibile frequenza con finalità di "evasione fiscale", i seguenti:

- il cliente rifiuta di o solleva obiezioni a pagare il prezzo di vendita con bonifico o assegno bancario anche se la somma è superiore a € 12.500;
- il cliente intende regolare i pagamenti con una somma notevole di denaro in contanti;
- il cliente intende effettuare operazioni mediante l'impiego di denaro contante o di mezzi di pagamento non appropriati rispetto alla prassi comune ed in considerazione della natura dell'operazione, non giustificate dall'attività svolta o da altre circostanze;
- il cliente intende effettuare operazioni a condizioni o valori palesemente diversi da quelli di mercato;
- il cliente intende comprare un bene immobile con una somma notevole di denaro in contanti.

5) - Obblighi di segnalazione delle violazioni della normativa antiriciclaggio.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, del d. lgs. n. 56/2004, il notaio che, in relazione alla propria attività e nei limiti dei suoi poteri, abbia notizia di infrazioni alle disposizioni di cui all'articolo 1 del d.l. n. 143/1991 (divieto di trasferimento di denaro contante o assegni trasferibili per somme superiori a 12.500 euro) ne riferisce entro trenta giorni al Ministero dell'economia e delle finanze per la contestazione e gli altri adempimenti previsti dall'articolo 14 della legge n. 689/1981.

I suddetti obblighi di segnalazione non si applicano ai notai per le informazioni che essi ricevono da un loro cliente o ottengono riguardo allo stesso, nel corso dell'esame della posizione giuridica del loro cliente, cioè nel corso di un'attività di mera consulenza (art. 2, comma 3, del d. lgs. n. 56/2004).

6) - Obblighi di formazione del personale e di controllo interno.

Il notaio le misure di formazione necessarie affinché anche i propri collaboratori siano in grado di adoperare le informazioni in proprio possesso per avere un'adeguata conoscenza della clientela ed evidenziare al libero professionista situazioni di sospetto (art. 11, comma 3, del d.m. n. 141/2006).

## **DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - ALTRI SOGGETTI**

Con due Decreti Ministeriali in data 3 febbraio 2006, nn. 142 e 143 (in Suppl. ord. n. 86/L alla G.U. del 7.4.2006 n. 82), e con due Provvedimenti attuativi dell'Ufficio italiano cambi in data 24 febbraio 2006 (in Suppl. ord. n. 87 alla G.U. n. 82 del 7.4.2006), sono state dettate, rispettivamente, le discipline relative agli obblighi antiriciclaggio degli intermediari finanziari, e degli operatori non finanziari. Tra questi ultimi sono compresi, in particolare, coloro che esercitano agenzie di affari in mediazione immobiliare, e mediazione creditizia.

Con particolare riguardo ai mediatori immobiliari, si evidenzia che nel provvedimento dell'Ufficio italiano cambi del 24 febbraio 2006, specificamente dedicato agli intermediari finanziari, risultano specifiche previsioni parzialmente divergenti rispetto a quelle applicabili ai notai:

- le disposizioni sulla verifica dei poteri rappresentativi non si applicano riguardo alle banche ed intermediari finanziari (parte II, punto 2);
- dall'archivio unico deve risultare anche la "tipologia dei mezzi di pagamento impiegati", e "deve essere specificamente indicato l'importo del denaro contante impiegato" (parte III, punto 1);
- l'archivio unico può essere tenuto, indifferentemente, a mezzo di sistemi informatici o in forma cartacea (parte III, punto 5);
- i mediatori immobiliari possono assolvere agli obblighi di identificazione e registrazione integrando i dati richiesti nel registro prescritto dall'art. 1760, n. 3, c.c.;
- gli obblighi di identificazione e registrazione si applicano ai contratti di compravendita, preliminari e in mancanza definitivi, di valore superiore ad euro 12.500, indicando nell'archivio unico, oltre ai dati identificativi delle parti, la data di conclusione del contratto preliminare (o in mancanza del definitivo) ed il prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione (parte IV, punto 4; art. 12, comma 2, del d.m. n. 143/2006);
- sono previsti specifici "indicatori di anomalia", ai fini della segnalazione delle operazioni sospette, nell'allegato "B" al suddetto provvedimento;
- "gli obblighi di identificazione e registrazione si applicano solo nei casi in cui vi sia stata la conclusione del contratto di compravendita preliminare o, in mancanza, di quello definitivo" (art. 12, comma 3, del d.m. n. 143/2006). Prima di questo momento, quindi, il mediatore non deve effettuare alcuna identificazione né registrazione.

I mediatori immobiliari dovevano istituire l'archivio unico entro il 22 giugno 2006 (art. 18 del d.m. n. 143/2006).

Con Provvedimento dell'Ufficio italiano cambi del 29 maggio 2006 (in G.U. n. 126 del giorno 1.6.2006) l'entrata in vigore dei nuovi obblighi di registrazione degli intermediari finanziari è stata prorogata al 1° gennaio 2007.

### **DISCIPLINA ANTIRICICLAGGIO - SANZIONI**

La disciplina sanzionatoria antiriciclaggio è contenuta in diversi provvedimenti normativi:

- a) - sanzioni a carico dei clienti responsabili delle infrazioni alle disposizioni antiriciclaggio (utilizzo del contante o di assegni trasferibili oltre la soglia dei 12.500 euro): sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito (art. 5, comma 1, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143);
- b) - sanzioni per il cliente che interviene "per conto" di altri, omettendo di dichiarare le generalità dell'interessato o dichiarandole false: reclusione da sei mesi ad un anno e multa da euro 516,46 ad euro 5.164,57 (art. 13, comma 8, del d.l. 15 dicembre 1979 n. 625);
- c) - sanzioni per il notaio che omette la comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze delle infrazioni alle disposizioni antiriciclaggio (in particolare, utilizzo del contante o di assegni trasferibili oltre la soglia dei 12.500 euro): sanzione pecuniaria amministrativa dal 3 per cento al 30 per cento dell'importo dell'operazione (art. 7, comma 1, del D. Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56);
- d) - sanzioni a carico del notaio che non istituisce l'archivio unico antiriciclaggio: arresto da sei mesi ad un anno e ammenda da euro 5.164,57 ad euro 25.822,84 (art. 5 del D.L. 3 maggio 1991 n. 143);
- e) - sanzioni a carico del notaio che viola gli obblighi di identificazione e di registrazione: secondo l'interpretazione dell'Ufficio italiano cambi, multa da euro 2.582 ad euro 12.911 (art. 3, comma 1, del d. lgs. 20 febbraio 2004 n. 56; art. 13, comma 7, del d.l. 15 dicembre 1979 n. 625). L'applicazione di questa sanzione è comunque discutibile, posto che l'art. 3, comma 1, del d. lgs. n. 56/2004 rinvia solo agli "obblighi" previsti dall'art. 13 del d.l. n. 625/1979, ma non anche alle "sanzioni";
- f) - sanzioni per il notaio che viola l'obbligo di riservatezza in relazione agli obblighi di comunicazione di operazioni sospette: arresto da sei mesi ad un anno ed ammenda da euro 5.164,57 ad euro 51.645,69 (art. 5, comma 6, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143);

g) - sanzioni per il notaio che omette la segnalazione di operazioni sospette all'Ufficio italiano cambi, o che viola gli altri obblighi informativi nei confronti di tale Ufficio: nel primo caso, sanzione amministrativa pecuniaria dal 5 per cento fino alla metà del valore dell'operazione (art. 5, comma 5, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143); nel secondo caso, sanzione amministrativa pecuniaria da € 500 a € 25.000 (art. 7, comma 4, del d. lgs. 20 febbraio 2004 n. 56);

h) - sanzioni a carico dei destinatari del provvedimento di sospensione adottato dall'Ufficio italiano cambi, che non ottemperano allo stesso: sanzione amministrativa pecuniaria da € 5.000 a € 200.000 (art. 7, comma 5, del d. lgs. 20 febbraio 2004 n. 56);

i) - sanzioni a carico del mediatore immobiliare che non istituisce l'archivio unico antiriciclaggio: arresto da sei mesi ad un anno, ed ammenda da euro 5.164,57 ad euro 25.822,84 (art. 5, comma 4, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143);

l) - sanzioni a carico del mediatore immobiliare che non ottempera agli obblighi di identificazione e registrazione: multa da euro 2.582 ad euro 12.911 (art. 13, comma 7, del d.l. 15 dicembre 1979 n. 625; art. 6, comma 1, del d. lgs. 25 settembre 1999 n. 374);

m) - sanzioni a carico del mediatore immobiliare che non ottempera agli obblighi di segnalazione all'Ufficio italiano cambi di operazioni sospette: sanzione amministrativa pecuniaria dal 5 per cento fino alla metà del valore dell'operazione (art. 5, comma 5, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143; art. 6, comma 1, seconda parte, del d. lgs. 25 settembre 1999 n. 374);

n) - sanzioni a carico del mediatore immobiliare che non ottempera all'obbligo di riservatezza in relazione agli obblighi di comunicazione di operazioni sospette: arresto da sei mesi ad un anno o ammenda da euro 5.164,57 ad euro 51.645,69 (art. 5, comma 6, del d.l. 3 maggio 1991 n. 143).

Con D.M. 21 aprile 2006 n. 43726 sono state attribuite le deleghe in materia di procedimenti amministrativi sanzionatori antiriciclaggio alle Direzioni provinciali dei servizi vari del Ministero dell'economia e delle finanze.

### **TRASFERIMENTO DI TERRENI E DI AZIENDE**

Con D.P.R. 9 novembre 2005 n. 304 (in G.U. n. 58 del 10.3.2006) è stato emanato il regolamento di semplificazione in materia di comunicazione degli atti di trasferimento di terreni e di aziende commerciali. In particolare:

1) - ai sensi dell'art. 1, è abrogato, con decorrenza dal 25 marzo 2006, l'art. 30, comma 6, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, riproduttivo dell'art. 18, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che imponeva la comunicazione, entro trenta giorni, al comune degli atti di trasferimento di terreni. Parallelamente, è abrogata con la medesima decorrenza la previsione che era contenuta nell'art. 47, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001, secondo cui «l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale». Ne consegue che, di fronte ad un sospetto di lottizzazione abusiva, il notaio è obbligato ad effettuare la suddetta denuncia di reato (salvo il caso in cui sia configurabile un vero e proprio dovere di astensione dalla stipula, per concretare la stessa concorso nel reato di lottizzazione abusiva);

2) - l'art. 2 del decreto sostituisce, con decorrenza dal 1° gennaio 2007, il comma 1 dell'art. 7 della legge n. 310/1993; il nuovo testo non prevede più alcuna comunicazione alla questura degli atti di trasferimento di terreni e di aziende. Ne consegue che a partire dal 1° gennaio 2007 non dovranno essere più comunicati alla questura i contratti di trasferimento della proprietà o del godimento di terreni e di aziende;

3) - sempre ai sensi dell'art. 2, a decorrere dal 1° gennaio 2007, il questore può richiedere al notaio rogante o autenticante copia dell'atto e al notaio competente copia di ogni altro atto o contratto che sia connesso o comunque collegato con l'atto negoziale per il quale e' stata fatta inizialmente la richiesta.

## **POTESTA' DEI GENITORI SEPARATI O DIVORZIATI**

La legge 8 febbraio 2006 n. 54 (in G.U. n. 50 del giorno 1.3.2006) ha dettato disposizioni in tema di separazione dei genitori ed affidamento condiviso dei figli, modificando tra l'altro il codice civile con l'introduzione dei nuovi articoli da 155 a 155-*sexies*.

Il giudice, nel procedimento di separazione, valuta prioritariamente la possibilità che i figli minori restino affidati a entrambi i genitori oppure stabilisce a quale di essi i figli sono affidati, determina i tempi e le modalità della loro presenza presso ciascun genitore, fissando altresì la misura e il modo con cui ciascuno di essi deve contribuire al mantenimento, alla cura, all'istruzione e all'educazione dei figli. Prende atto, se non contrari all'interesse dei figli, degli accordi intervenuti tra i genitori (art. 155, comma 2, c.c.); l'accordo dei coniugi assume quindi rilevanza non più soltanto nella separazione consensuale, ma anche nella separazione giudiziale (e nel divorzio).

La potestà genitoriale è esercitata da entrambi i genitori. Le decisioni di maggiore interesse per i figli relative all'istruzione, all'educazione e alla salute sono assunte di comune accordo tenendo conto delle capacità, dell'inclinazione naturale e delle aspirazioni dei figli. In caso di disaccordo la decisione è rimessa al giudice (si tratta del giudice della separazione o del divorzio, quindi del tribunale ordinario; mentre in assenza di separazione o divorzio sul disaccordo decide il tribunale dei minorenni *ex art. 38, comma 1, disp. att. c.c.*). Limitatamente alle decisioni su questioni di ordinaria amministrazione, il giudice può stabilire che i genitori esercitino la potestà separatamente (art. 155, comma 3, c.c.). In assenza, quindi, di decisione giudiziale, anche per gli atti di ordinaria amministrazione la potestà è esercitata congiuntamente dai coniugi; peraltro deve ritenersi che ciò non precluda il compimento disgiunto di singoli atti di ordinaria amministrazione a norma dell'art. 320 c.c. In ogni caso per gli atti di straordinaria amministrazione sarà necessaria l'autorizzazione giudiziale *ex art. 320, comma 3, c.c.*

Non è stata riproposta la disposizione del vecchio art. 155, comma 5, c.c., relativa all'usufrutto legale (che deve ritenersi ora competere ad entrambi i genitori affidatari) ed alle disposizioni sull'amministrazione dei beni dei figli (che deve ritenersi il giudice possa comunque dettare).

Il giudice può disporre l'affidamento dei figli ad uno solo dei genitori qualora ritenga con provvedimento motivato che l'affidamento all'altro sia contrario all'interesse del minore (art. 155-*bis*, comma 1, c.c.).

I genitori hanno diritto di chiedere in ogni tempo la revisione delle disposizioni concernenti l'affidamento dei figli e l'attribuzione dell'esercizio della potestà su di essi (art. 155-*ter* c.c.).

Il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli. Dell'assegnazione il giudice tiene conto nella regolazione dei rapporti economici tra i genitori, considerato l'eventuale titolo di proprietà. Il diritto al godimento della casa familiare viene meno nel caso che l'assegnatario non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare o conviva *more uxorio* o contragga nuovo matrimonio (art. 155-*quater*, comma 1, c.c.).

Il provvedimento di assegnazione della casa familiare e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'articolo 2643. Il riferimento all'art. 2643 c.c. (*rectius*, art. 2644), in luogo dell'art. 1599 c.c., deve ritenersi comporti l'inopponibilità dell'assegnazione non trascritta anche entro i limiti del novennio, superando così l'ultima giurisprudenza di cassazione che fondava la contraria conclusione proprio sul disposto dell'art. 1599 c.c. Non sarà evidentemente possibile trascrivere la cessazione dell'assegnazione nell'ipotesi in cui la stessa avvenga *ex lege* (ad esempio, in dipendenza dell'instaurazione di una convivenza *more uxorio* o di nuove nozze).

Per la soluzione delle controversie insorte tra i genitori in ordine all'esercizio della potestà genitoriale o delle modalità dell'affidamento è competente il giudice del procedimento in corso. Per i procedimenti di cui all'articolo 710 c.p.c. è competente il tribunale del luogo di residenza del minore (art. 709-*ter*, comma 1, c.p.c.).

Le disposizioni della legge n. 54/2006 si applicano anche in caso di scioglimento, di cessazione degli effetti civili o di nullità del matrimonio, nonché ai procedimenti relativi ai figli di genitori non coniugati (art. 4, comma 2, della legge n. 54/2006). Tale previsione comporta, probabilmente, l'abrogazione implicita delle disposizioni, contenute nell'art. 6 della legge n. 898/1970 sul divorzio, che siano incompatibili con la nuova disciplina. Inoltre, nonostante l'omessa indicazione dei casi di annullamento del matrimonio, deve ritenersi che anche questi siano compresi nella nuova disciplina.

Sono pertanto applicabili anche alla fattispecie dei genitori divorziati, ed a quella della famiglia di fatto, le previsioni sulla spettanza congiunta della potestà salvo diversa decisione del giudice, e sull'assegnazione della casa familiare. Peraltro, occorre coordinare le disposizioni in tema di potestà, sopra illustrate, con quelle previgenti dell'art. 317-*bis* c.c.:

1) - trattandosi di genitori non coniugati, conviventi, deve ritenersi applicabile l'art. 317-*bis* c.c. se non vi è una situazione equiparabile alla separazione, altrimenti si applicherà il nuovo art. 155 c.c.;

2) - trattandosi di genitori non coniugati né conviventi, dovrebbe comunque applicarsi l'art. 317-*bis* c.c. in assenza di contestazioni circa l'affidamento del figlio, altrimenti si applicherà il nuovo art. 155 c.c.

### **COOPERATIVE A MUTUALITA' PREVALENTE - DEROGHE**

Con D.M. 30 dicembre 2005 (in G.U. n. 20 del 25 gennaio 2006) sono stati previsti i regimi derogatori al requisito della prevalenza di cui agli artt. 2512 e 2513 c.c., in attuazione dell'art. 111-*undecies* disp. att. c.c. In particolare:

1) - nelle cooperative di lavoro e nelle cooperative miste non si computa, ai fini del calcolo di prevalenza di cui all'art. 2513 del codice civile, il costo del lavoro delle unità lavorative non socie assunte in forza di obbligo di legge o di contratto collettivo nazionale di lavoro o di convenzione con la pubblica amministrazione, né il costo del lavoro delle unità lavorative che per espressa disposizione di legge non possono acquisire la qualità di socio della cooperativa. Non si computa, altresì, il costo del lavoro delle unità lavorative non socie di nazionalità straniera impiegate in attività svolte dalla cooperativa fuori dai confini della Repubblica italiana;

2) - nelle cooperative per la produzione e la distribuzione di energia elettrica non si computano tra i ricavi i corrispettivi derivanti dalla prestazione del servizio di fornitura di energia in base a rapporti obbligatori imposti;

3) - nelle cooperative di allevamento la condizione di prevalenza è rispettata quando dai terreni dei soci e delle cooperative sono ottenibili almeno un quarto dei mangimi necessari per l'allevamento stesso;

4) - nelle cooperative agricole per la conduzione associata di terreni, la condizione di prevalenza è rispettata quando l'estensione dei terreni coltivati dai soci supera il 50% dell'estensione totale dei terreni condotti dalla cooperativa;

5) - negli enti di formazione costituiti in forma cooperativa non si computano, ai fini del calcolo del requisito della prevalenza mutualistica di cui all'art. 2513 del codice civile, i finanziamenti erogati da pubbliche amministrazioni per lo svolgimento di attività di formazione in favore di utenti terzi;

6) - le cooperative per il commercio equo e solidale sono considerate a mutualità prevalente indipendentemente dall'effettivo possesso dei requisiti di cui all'art. 2513 del codice civile;

7) - le cooperative finanziarie, costituite ai sensi della legge 27 febbraio 1985, n. 49 (c.d. legge Marcora), sono considerate cooperative a mutualità prevalente qualora rispettino i requisiti di cui all'art. 2514 del codice civile;

8) - nelle cooperative giornalistiche di cui alla legge 5 agosto 1981, n. 416, non si computa il costo del lavoro dei soggetti con i quali la cooperativa instaura, nei limiti e alle condizioni previste da disposizioni di legge, rapporti di lavoro occasionale;

9) - le cooperative di consumo operanti esclusivamente nei comuni montani, come

individuati dalla legislazione vigente e con popolazione non superiore a 10.000 abitanti, si intendono comunque a mutualità prevalente.

Si prevede, poi, in linea generale che:

A) - nei casi in cui la cooperativa perda la condizione di prevalenza di cui all'art. 2513 del codice civile a causa di calamità naturali o avversità atmosferiche di carattere eccezionale, dichiarate dalle autorità competenti, che abbiano provocato danni alle culture, alle infrastrutture e agli impianti produttivi, il periodo relativo ai due esercizi previsto dal comma 1 dell'art. 2545-*octies* inizia a decorrere dal venir meno degli effetti degli eventi medesimi;

B) - ai fini del calcolo della prevalenza di cui all'art. 2513, comma 1, lettera *a*), tra le cessioni di beni e prestazioni di servizi verso soci sono ricomprese quelle effettuate nei confronti di persone fisiche socie di enti giuridici aventi la qualità di soci della cooperativa (situazione che si realizza in particolare nei consorzi di cooperative, che si considerano quindi a mutualità prevalente anche se agiscono in prevalenza nei confronti dei soci cooperatori delle cooperative consorziate).

Nessun regime derogatorio speciale è previsto in relazione alle cooperative edilizie di abitazione.

### **COOPERATIVE DI ABITAZIONE A CONTRIBUTO ERARIALE**

L'art. 39-*undevicies* del D.L. 30 dicembre 2005 n. 273 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), come aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006 n. 51 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006), in vigore dal 1° marzo 2006, ha modificato alcune disposizioni del testo unico sull'edilizia popolare ed economica, approvato con r.d. 28 aprile 1938 n. 1165. In particolare:

A) - si precisa che il requisito della residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio non è richiesto, per gli assegnatari di cooperative a contributo erariale facenti parte del personale appartenente alle Forze armate, al Corpo della guardia di finanza e alle Forze di polizia ad ordinamento civile (nuovo art. 97, lett. *c*), del t.u.);

B) - sono abrogate le disposizioni che prevedevano un particolare regime legale per la successione nell'alloggio (articoli 114, 115 e 117 del t.u., ed art. 17 della legge 17 febbraio 1992 n. 179). Per effetto dell'abrogazione delle suddette norme, pertanto, in caso di morte del socio di cooperativa edilizia di abitazione, verificatasi a partire dal 1° marzo 2006:

1) – la successione del socio non ancora assegnatario di cooperativa sia a proprietà divisa che indivisa è regolata dal diritto comune, e quindi a norma dell'art. 2534 c.c., in assenza di diversa clausola statutaria gli eredi hanno diritto alla liquidazione della quota;

2) – relativamente ai diritti nascenti dal rapporto mutualistico, nel caso di cooperativa a proprietà divisa:

2a) – in caso di decesso del socio prenotario, ed in assenza di clausola statutaria sulla successione del socio, anche se si accede all'opinione maggioritaria che qualifica la prenotazione come contratto preliminare, può forse ritenersi che l'*intuitus personae*, lo scopo mutualistico ed il collegamento del rapporto mutualistico con il contratto sociale comportino tendenzialmente lo scioglimento del suddetto contratto preliminare. È ovviamente opportuno che lo statuto disponga sul punto. In presenza di clausola statutaria che preveda il subingresso del socio previa autorizzazione dell'organo amministrativo, *ex* art. 2534, comma 2, c.c., gli eredi o legatari del socio subentreranno anche nelle obbligazioni e nei diritti scaturenti dalla prenotazione;

2b) – in caso di decesso del socio assegnatario provvisorio, che non abbia ancora conseguito la proprietà dell'alloggio cooperativo, vale invece l'art. 116 t.u., e si ha quindi – quantomeno nelle cooperative a contributo erariale – il subingresso nell'assegnazione (è dubbio, invece, che il suddetto art. 116 trovi applicazione anche alle cooperative «libere»: in caso negativo, dovrebbero valere le medesime conclusioni raggiunte a proposito del decesso del socio prenotario);

3) – nel caso di decesso del socio di cooperativa a proprietà divisa, successivo al conseguimento della proprietà dell'alloggio, in quest'ultima succedono gli eredi o legatari secondo il diritto comune;

4) – riguardo al socio assegnatario di cooperativa a proprietà indivisa, in assenza di clausola statutaria di continuazione si ha lo scioglimento del rapporto mutualistico in conseguenza dello scioglimento del rapporto sociale; nel caso, invece, di clausola statutaria di continuazione, gli eredi o legatari del socio subentreranno anche nelle obbligazioni e nei diritti scaturenti dall'assegnazione in godimento;

C) - non è stato invece abrogato l'art. 116 del r.d. n. 1165/1938, ai sensi del quale nelle cooperative a proprietà individuale e contributo erariale, al socio che muoia dopo la consegna dell'alloggio di cui all'art. 98 (quindi successivamente all'assegnazione), succedono – *iure hereditatis* – i suoi eredi secondo il diritto comune. Gli eredi sono obbligati in solido verso la cooperativa e l'istituto mutuante (art. 116, comma 2, t.u.);

D) - sono state modificate le disposizioni contenute nell'art. 9 della legge 30 aprile 1999 n. 136, che disciplinano la "trasformazione" della cooperativa di abitazione a contributo erariale "a proprietà indivisa" in cooperativa a proprietà individuale, precisandosi tra l'altro che l'autorizzazione deve provenire dai Servizi integrati infrastrutture e trasporti, già provveditorati regionali alle opere pubbliche; e che la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale deve riguardare almeno il 50 per cento degli alloggi effettivamente consegnati.

- Ai sensi dell'art. 1, comma 1, della legge 6 febbraio 2006 n. 34 (in G.U. n. 36 del 13.2.2006), «Le disposizioni dell'articolo 24 della legge 18 agosto 1978, n. 497, si applicano, limitatamente all'acquisto o all'assegnazione in proprietà della prima casa, a decorrere dal 1° gennaio 1979, a tutte le cooperative edilizie costituite tra gli appartenenti alle Forze armate, al Corpo della guardia di finanza e alle Forze di polizia ad ordinamento civile, comunque finanziate, anche dallo Stato, comprese quelle disciplinate dal testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, di cui al regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, e successive modificazioni.» Il richiamato art. 24 della legge n. 497/1978 stabilisce che «Ai soli fini dell'accesso dei militari di carriera ai mutui agevolati per l'edilizia residenziale previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia, non è richiesto il requisito della residenza nel comune ove sorge la costruzione. I militari di carriera possono in ogni momento predeterminare la residenza che intendono eleggere nel momento in cui lasceranno il servizio, con dichiarazione irrevocabile resa dinanzi al sindaco del comune ove la residenza viene prescelta, che ne prende nota nei registri anagrafici».

- Il successivo art. 1, comma 2, della suddetta legge n. 34/2006 dispone che non è richiesto il requisito della residenza nel comune ove sorge la costruzione, anche ai fini dell'assegnazione in proprietà individuale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 30 aprile 1999, n. 136, degli alloggi già realizzati a proprietà indivisa dalle cooperative di cui al comma 1, fruenti comunque del contributo erariale.

### **COOPERATIVE FINANZIARIE**

Con D.M. 13 dicembre 2005 (in G.U. n. 48 del 27.2.2006) sono state approvate modificazioni del d.m. 4 aprile 2001, relativamente alle modalità e procedure di partecipazione del Ministero delle attività produttive al capitale sociale delle società finanziarie di cui all'articolo 17 della legge 27 febbraio 1985 n. 49 (c.d. legge Marcora), come modificato dall'articolo 12 della legge 5 marzo 2001 n. 57. Il tutto in attuazione dell'art. 10-bis del d.l. 14 marzo 2005 n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80.

### **ARBITRATO**

Gli articoli 20 e seguenti del D. Lgs. 2 febbraio 2006 n. 40 (in G.U. n. 38 del 15.2.2006), in vigore dal 2 marzo 2006, modificano le disposizioni del codice di procedura civile in tema di arbitrato.

Le disposizioni dell'articolo 20 (modifica degli artt. da 806 a 808-*quinquies* c.p.c.) si applicano alle convenzioni di arbitrato stipulate dopo la data di entrata in vigore del suddetto decreto. Le disposizioni degli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 si applicano ai procedimenti arbitrali, nei quali la domanda di arbitrato è stata proposta successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto (art. 27, commi 3 e 4).

Di seguito si espongono le principali novità in materia.

- Art. 806: sono definite come arbitrabili le controversie "che non abbiano per oggetto diritti indisponibili, salvo espresso divieto di legge".

- Art. 807: la forma scritta, richiesta per il compromesso o clausola compromissoria a pena di nullità, s'intende rispettata anche quando la volontà delle parti è espressa per telegrafo, telex, telefacsimile o messaggio telematico nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la trasmissione e la ricezione dei documenti teletrasmessi. E' stata eliminata la previsione di applicabilità, al compromesso, delle norme che regolano la validità degli atti di straordinaria amministrazione (ciò rileva, in particolare, ai fini dei poteri necessari per la stipula del compromesso, e delle autorizzazioni di volontaria giurisdizione).

- Art. 808-*bis*: le parti possono stabilire, con apposita convenzione, che siano decise da arbitri le controversie future relative a uno o più rapporti non contrattuali determinati. La convenzione deve risultare da atto avente la forma richiesta per il compromesso dall'articolo 807.

- Art. 808-*ter*: le parti possono, con disposizione espressa per iscritto, stabilire che, in deroga a quanto disposto dall'articolo 824-*bis*, la controversia sia definita dagli arbitri mediante determinazione contrattuale (arbitrato irrituale). All'arbitrato irrituale vengono estese alcune norme relative all'arbitrato rituale (nomina degli arbitri, principio del contraddittorio, ecc.). Vengono disciplinate le ipotesi tassative in cui il lodo irrituale può essere annullato dal giudice competente.

- Art. 808-*quater*: nel dubbio, la convenzione d'arbitrato si interpreta nel senso che la competenza arbitrale si estende a tutte le controversie che derivano dal contratto o dal rapporto cui la convenzione si riferisce.

- Art. 812: non può essere arbitro chi è privo, in tutto o in parte, della capacità legale di agire. Non è più espressamente prevista, quale causa ostativa, la qualità di fallito.

- Art. 813: agli arbitri non compete la qualifica di pubblico ufficiale o di incaricato di un pubblico servizio.

- Art. 813-*ter*: viene disciplinata in dettaglio la responsabilità degli arbitri, circoscritta ai casi di dolo o colpa grave.

- Art. 816: le parti determinano la sede dell'arbitrato nel territorio della Repubblica; altrimenti provvedono gli arbitri. Se le parti e gli arbitri non hanno determinato la sede dell'arbitrato, questa è nel luogo in cui è stata stipulata la convenzione di arbitrato. Se tale luogo non si trova nel territorio nazionale, la sede è a Roma. Se la convenzione d'arbitrato non dispone diversamente, gli arbitri possono tenere udienza, compiere atti istruttori, deliberare ed apporre le loro sottoscrizioni al lodo anche in luoghi diversi dalla sede dell'arbitrato ed anche all'estero.

- Art. 816-*bis*: le parti possono stabilire nella convenzione d'arbitrato, o con atto scritto separato, purché anteriore all'inizio del giudizio arbitrale, le norme che gli arbitri debbono osservare nel procedimento e la lingua dell'arbitrato. In mancanza di tali norme gli arbitri hanno facoltà di regolare lo svolgimento del giudizio e determinare la lingua dell'arbitrato nel modo che ritengono più opportuno. Essi debbono in ogni caso attuare il principio del contraddittorio, concedendo alle parti ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa. Le parti possono stare in arbitrato per mezzo di difensori. In mancanza di espressa limitazione, la procura al difensore si estende a qualsiasi atto processuale, ivi compresa la rinuncia agli atti e la determinazione o proroga del termine per la pronuncia del lodo.

- Art. 816-*quater*: disciplina l'arbitrato con pluralità di parti.

- Art. 816-*quinquies*: richiama la disciplina dell'art. 111 c.p.c. (e quindi, indirettamente,

quella della trascrizione delle domande giudiziali) relativamente ai casi di trasferimento a terzi del diritto controverso.

- Art. 816-*sexies*: disciplina i casi di morte, estinzione, perdita di capacità della parte.
- Art. 818: gli arbitri non possono concedere sequestri, né altri provvedimenti cautelari, salva diversa disposizione di legge.
- Art. 820: Le parti possono, con la convenzione di arbitrato o con accordo anteriore all'accettazione degli arbitri, fissare un termine per la pronuncia del lodo. Se non è stato fissato un termine per la pronuncia del lodo, gli arbitri debbono pronunciare il lodo nel termine di duecentoquaranta giorni dall'accettazione della nomina, salvi i casi ammessi di proroga.
- Art. 824-*bis*: salvo quanto disposto dall'articolo 825, il lodo ha dalla data della sua ultima sottoscrizione gli effetti della sentenza pronunciata dall'autorità giudiziaria. Ne consegue l'applicabilità dell'art. 2908 c.c., in base al quale il lodo può costituire, modificare o estinguere rapporti giuridici, con effetto tra le parti, loro eredi o aventi causa; ai sensi dell'art. 2909 c.c., l'accertamento contenuto nel lodo non più impugnabile fa stato ad ogni effetto tra le parti, loro eredi ed aventi causa. Alla tutela giurisdizionale dei diritti non provvede quindi soltanto l'autorità giudiziaria (art. 2907 c.c.), ma possono ora provvedervi a tutti gli effetti anche giudici privati. Ai sensi dell'art. 825, il lodo reso esecutivo è soggetto a trascrizione o annotazione, in tutti i casi nei quali sarebbe soggetta a trascrizione o annotazione la sentenza avente il medesimo contenuto.
- Art. 829: si precisa che l'impugnazione per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia è ammessa solo se espressamente disposta dalle parti o dalla legge, ribaltando così la regola preesistente che prevedeva la normale impugnabilità del lodo salva pattuizione contraria. La non impugnabilità del lodo per violazione di regole di diritto non autorizza peraltro l'emissione di lodi privi di motivazione (cfr. infatti, oltre all'art. 822, gli artt. 823, n. 5, e 829 c.p.c.), che sarebbero comunque nulli per tale motivo. È ammessa in ogni caso l'impugnazione delle decisioni per contrarietà all'ordine pubblico.
- Art. 832: la convenzione d'arbitrato può fare rinvio a un regolamento arbitrale precostituito. Nel caso di contrasto tra quanto previsto nella convenzione di arbitrato e quanto previsto dal regolamento, prevale la convenzione di arbitrato. Se le parti non hanno diversamente convenuto, si applica il regolamento in vigore al momento in cui il procedimento arbitrale ha inizio. Il regolamento può prevedere ulteriori casi di sostituzione e ricusazione degli arbitri in aggiunta a quelli previsti dalla legge. Se l'istituzione arbitrale rifiuta di amministrare l'arbitrato, la convenzione d'arbitrato mantiene efficacia.

### **CODICE DELL'AMMINISTRAZIONE DIGITALE**

Con D. Lgs. 4 aprile 2006 n. 159 (in G.U. n. 99 del 29.4.2006) sono state apportate alcune correzioni al Codice dell'amministrazione digitale, già approvato con d. lgs. 7 marzo 2005 n. 82. In particolare:

- all'art. 1, lett. *g*), viene modificata la definizione di "firma elettronica", indicata come "Insieme dei dati in forma elettronica, allegati oppure connessi tramite associazione logica ad altri dati elettronici, utilizzati come metodo di identificazione (non più "autenticazione") informatica";
- all'art. 1, lett. *e*), viene modificata la definizione dei certificati elettronici, che sono "gli attestati elettronici che collegano i dati utilizzati per verificare le firme elettroniche all'identità del titolare" (non si parla più di conferma della "identità informatica dei titolari");
- all'art. 1, lett. *r*), non si parla più, a proposito della "firma elettronica qualificata", di "univoca autenticazione informatica";
- secondo il nuovo disposto dell'art. 3, i cittadini e le imprese hanno diritto a richiedere ed ottenere l'uso delle tecnologie telematiche nelle comunicazioni con le pubbliche amministrazioni (non solo centrali ma anche locali) e con i gestori di pubblici servizi statali, nei limiti delle risorse tecnologiche ed organizzative disponibili e nel rispetto della loro

autonomia normativa; le controversie relative all'esercizio di tale diritto sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo;

- ai sensi dell'art. 20, comma 1-*bis*, "l'idoneità del documento informatico a soddisfare il requisito della forma scritta è liberamente valutabile in giudizio, tenuto conto delle sue caratteristiche oggettive di qualità, sicurezza, integrità ed immodificabilità, fermo restando quanto disposto dal comma 2". Ai sensi dell'art. 20, comma 2, "il documento informatico sottoscritto con firma elettronica qualificata o con firma digitale, formato nel rispetto delle regole tecniche stabilite ai sensi dell'articolo 71, che garantiscano l'identificabilità dell'autore, l'integrità e l'immodificabilità del documento, si presume riconducibile al titolare del dispositivo di firma ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e soddisfa comunque il requisito della forma scritta, anche nei casi previsti, sotto pena di nullità, dall'articolo 1350, primo comma, numeri da 1 a 12 del codice civile". Conseguentemente, anche il documento informatico privo di firma (ad esempio, la e-mail non certificata) può essere valutato dal giudice come idonea prova scritta, ferma restando l'inidoneità dello stesso ai fini dell'art. 1350 c.c.;

- ai sensi dell'art. 21, comma 2, "il documento informatico, sottoscritto con firma digitale o con un altro tipo di firma elettronica qualificata, ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del codice civile. L'utilizzo del dispositivo di firma si presume riconducibile al titolare, salvo che questi dia prova contraria";

- a norma dell'art. 23, comma 2-*bis*, "le copie su supporto cartaceo di documento informatico, anche sottoscritto con firma elettronica qualificata o con firma digitale, sostituiscono ad ogni effetto di legge l'originale da cui sono tratte se la loro conformità all'originale in tutte le sue componenti è attestata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato";

- l'art. 28 precisa che il certificato qualificato può contenere anche l'indicazione della qualifica di pubblico ufficiale, nonché i "limiti d'uso del certificato, inclusi quelli derivanti dalla titolarità delle qualifiche e dai poteri di rappresentanza";

- a norma dell'art. 32, il titolare del certificato di firma è tenuto ad assicurare la custodia del dispositivo di firma, ed è altresì tenuto ad utilizzare personalmente il dispositivo di firma. Quest'ultima previsione va posta in collegamento con il delitto di falso previsto dall'art. 491-*bis* c.p.;

- l'art. 34 conferma l'efficacia dei certificati qualificati rilasciati da collegi e ordini professionali e relativi organi agli iscritti nei rispettivi albi e registri;

- ai sensi dell'art. 54, comma 4-*bis*, "la pubblicazione telematica produce effetti di pubblicità legale nei casi e nei modi espressamente previsti dall'ordinamento";

- gli artt. 72 e seguenti istituiscono il "sistema pubblico di connettività"; a norma dell'art. 76, "gli scambi di documenti informatici tra le pubbliche amministrazioni nell'ambito del SPC, realizzati attraverso la cooperazione applicativa e nel rispetto delle relative procedure e regole tecniche di sicurezza, costituiscono invio documentale valido ad ogni effetto di legge".

## **CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI**

Con D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 (in G.U. n. 100 del 2.5.2006), in vigore dal 1° luglio 2006, è stato approvato il nuovo Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, il quale disciplina, in particolare, i "contratti delle stazioni appaltanti, degli enti aggiudicatori e dei soggetti aggiudicatori, aventi per oggetto l'acquisizione di servizi, prodotti, lavori e opere".

Da segnalare, in particolare:

- l'art. 1, comma 2 (ai fini della "costituzione di società miste per la realizzazione e/o gestione di un'opera pubblica o di un servizio, la scelta del socio privato avviene con procedure di evidenza pubblica");

- l'art. 11, comma 7 ("l'aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell'offerta");

- l'art. 11, comma 11 ("il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo");

- dell'eventuale approvazione e degli altri controlli previsti dalle norme proprie delle stazioni appaltanti o degli enti aggiudicatori");
- l'art. 11, comma 13 ("il contratto è stipulato mediante atto pubblico notarile, o mediante forma pubblica amministrativa a cura dell'ufficiale rogante dell'amministrazione aggiudicatrice, ovvero mediante scrittura privata, nonché in forma elettronica secondo le norme vigenti per ciascuna stazione appaltante");
  - l'art. 32, in base al quale le società a capitale pubblico, anche non maggioritario, "non sono tenute ad applicare le disposizioni del presente codice limitatamente alla realizzazione dell'opera pubblica o alla gestione del servizio per i quali sono state specificamente costituite, se ricorrono le seguenti condizioni: 1) la scelta del socio privato è avvenuta nel rispetto di procedure di evidenza pubblica; 2) il socio privato ha i requisiti di qualificazione previsti dal presente codice in relazione alla prestazione per cui la società è stata costituita";
  - l'art. 34, relativamente ai soggetti ammessi a partecipare alle gare, ivi comprese le associazioni temporanee di imprese o concorrenti;
  - l'art. 36, che contiene la disciplina dei consorzi stabili;
  - l'art. 37 contiene la disciplina delle associazioni temporanee di imprese o concorrenti;
  - l'art. 38, comma 5, che ammette, ai fini dell'ammissione alle procedure di gara e della dimostrazione dei relativi requisiti, la presentazione di una dichiarazione giurata, ovvero dichiarazione resa dinanzi ad un notaio (o autorità giudiziaria o amministrativa);
  - l'art. 51, che disciplina le sorti, in ordine all'ammissione alla gara, nei casi in cui i candidati o i concorrenti, singoli, associati o consorziati, cedano, affittino l'azienda o un ramo d'azienda, ovvero procedano alla trasformazione, fusione o scissione della società; l'art. 116 disciplina le sorti delle medesime vicende in relazione all'esecutore del contratto pubblico;
  - l'art. 90, che disciplina i requisiti delle società professionali e delle società di ingegneria;
  - l'art. 117 disciplina le cessioni di crediti derivanti da contratti pubblici, che devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate alle amministrazioni debentrici;
  - l'art. 143, che in caso di concessione di lavori pubblici legittima le amministrazioni aggiudicatrici a cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico;
  - gli artt. 156 ss. disciplinano le società di progetto;
  - a norma dell'art. 160, i crediti dei soggetti che finanziano la realizzazione di lavori pubblici, di opere di interesse pubblico o la gestione di pubblici servizi hanno privilegio generale sui beni mobili del concessionario ai sensi degli articoli 2745 e seguenti del codice civile. Il privilegio, a pena di nullità, deve risultare da atto scritto. L'opponibilità ai terzi del privilegio sui beni è subordinata alla trascrizione, nel registro indicato dall'articolo 1524, comma 2, del codice civile, dell'atto dal quale il privilegio risulta (il che fa ritenere necessaria la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata);
  - l'art. 176 disciplina le cessioni dei crediti delle società di progetto, ivi incluse quelle costituite dai concessionari a norma dell'articolo 156, nei confronti del soggetto aggiudicatore; la cessione può avere ad oggetto crediti non ancora liquidi ed esigibili. La cessione deve essere stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve essere notificata al debitore ceduto. L'atto notificato deve espressamente indicare se la cessione è effettuata a fronte di un finanziamento senza rivalsa o con rivalsa limitata;
  - l'art. 239, a norma del quale le controversie relative a diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione dei contratti pubblici di lavori, servizi, forniture, possono sempre essere risolte mediante transazione nel rispetto del codice civile, da concludersi in forma scritta a pena di nullità;
  - a norma dell'art. 241, le controversie su diritti soggettivi, derivanti dall'esecuzione dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi, forniture, concorsi di progettazione e di idee,

comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo bonario previsto dall'articolo 240, possono essere deferite ad arbitri; l'arbitrato è disciplinato dal medesimo art. 241, nonché dalle norme del codice di procedura civile in quanto compatibili.

### **CONCESSIONE E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DELLO STATO**

Con D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296 (in G.U. n. 27 del 2.2.2006) è stato disciplinato il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, anche a canone ridotto, dei beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato, gestiti dall'Agenzia del demanio, destinati ad uso diverso da quello abitativo, non idonei ovvero non suscettibili di uso governativo, e non inseriti in programmi di dismissione.

Dette concessioni conseguono normalmente all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto, essendo prevista solo in casi tassativi la trattativa privata (art. 2).

La durata della concessione o locazione è normalmente di anni 6 (art. 4). Sono disciplinati in dettaglio i casi di decadenza e revoca della concessione (art. 5), e quelli di risoluzione e recesso dalla locazione (art. 6).

La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione (art. 5, comma 3).

Le disposizioni del regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione a titolo agevolato perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore (art. 13).

### **ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI**

Con D.P.R. 12 aprile 2006 n. 184 (in G.U. n. 114 del 18.5.2006) è stato approvato il regolamento in materia di accesso ai documenti amministrativi, attuativo della legge 7 agosto 1990 n. 241, e successive modificazioni.

Il diritto di accesso ai documenti amministrativi è esercitabile nei confronti di tutti i soggetti di diritto pubblico e i soggetti di diritto privato limitatamente alla loro attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o comunitario, da chiunque abbia un interesse diretto, concreto e attuale, corrispondente a una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto l'accesso (art. 2, comma 1).

La pubblica amministrazione non è tenuta ad elaborare dati in suo possesso al fine di soddisfare le richieste di accesso (art. 2, comma 2). Il richiedente deve indicare gli estremi del documento oggetto della richiesta ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione, specificare e, ove occorra, comprovare l'interesse connesso all'oggetto della richiesta, dimostrare la propria identità e, ove occorra, i propri poteri di rappresentanza del soggetto interessato (art. 5, comma 2).

La pubblica amministrazione cui è indirizzata la richiesta di accesso, se individua soggetti controinteressati, di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c), della legge, è tenuta a dare comunicazione agli stessi (art. 3, comma 1).

Le disposizioni sulle modalità del diritto di accesso di cui al regolamento si applicano anche ai soggetti portatori di interessi diffusi o collettivi (art. 4).

Qualora in base alla natura del documento richiesto non risulti l'esistenza di controinteressati il diritto di accesso può essere esercitato in via informale mediante richiesta, anche verbale, all'ufficio dell'amministrazione competente a formare l'atto conclusivo del procedimento o a detenerlo stabilmente (art. 5, comma 1).

Gli artt. 6 e 7 disciplinano la richiesta ed il procedimento di accesso formale agli atti amministrativi, da attivarsi qualora non sia possibile l'accoglimento immediato della richiesta in via informale, ovvero sorgano dubbi sulla legittimazione del richiedente, sulla sua identità, sui suoi poteri rappresentativi, sulla sussistenza dell'interesse alla stregua delle informazioni e delle documentazioni fornite, sull'accessibilità del documento o sull'esistenza di controinteressati. Detto procedimento deve concludersi nel termine di trenta giorni,

decorrenti dalla presentazione della richiesta all'ufficio competente o dalla ricezione della medesima.

Le pubbliche amministrazioni assicurano che il diritto d'accesso possa essere esercitato anche in via telematica (art. 13).

Il diritto di accesso non può essere negato o differito, se non nei casi previsti dalla legge (art. 14, comma 1).

### **ACQUISTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE**

Il D.M. 2 febbraio 2006 (in G.U. n. 34 del 10.2.2006) ha istituito il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, quale previsto dall'art. 12 del d. lgs. n. 122/2005; fondo del quale beneficiano gli acquirenti che, a seguito dell'insolvenza del costruttore che abbia comportato l'apertura di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non conclusa alla data del 31 dicembre 1993, né aperta successivamente alla data di pubblicazione del d. lgs. n. 122/2005, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà.

La domanda di accesso al Fondo è presentata dai soggetti in possesso dei requisiti indicati nell'art. 13 del d. lgs. n. 122/2005, utilizzando il modulo di cui all'allegato A del decreto in oggetto, entro il termine di decadenza del 10 agosto 2006 (sei mesi dalla data di pubblicazione del predetto decreto).

### **DENUNZIE CATASTALI DI NUOVA COSTRUZIONE E VARIAZIONE**

A norma dell'art. 34-*quinquies*, comma 2, del D.L. 10 gennaio 2006 n. 4 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), convertito in legge 9 marzo 2006 n. 80 (in G.U. n. 59 del giorno 11.3.2006), al fine della razionalizzazione dei procedimenti di presentazione delle domande di nuova costruzione o di mutazione nello stato dei beni:

a) - il termine per la denuncia di nuova costruzione in catasto fabbricati è stabilito in trenta giorni dall'ultimazione della costruzione (art. 28 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652, convertito in legge 11 agosto 1939 n. 1249);

b) - le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652, devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate.

### **AGGIORNAMENTO CATASTALE INFORMATICO**

Con Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio in data 23 febbraio 2006 (in G.U. n. 50 del 1° marzo 2006), e successivo Provvedimento in data 2 maggio 2006 (in G.U. n. 106 del 9.5.2006), sono state approvate le nuove specifiche tecniche, e la relativa procedura informatica, per la predisposizione degli atti di aggiornamento geometrico di cui all'art. 8 della legge n. 679/1979, ed agli artt. 5 e 6 del d.p.r. n. 650/1972. I suddetti atti di aggiornamento geometrico devono essere presentati in conformità alle specifiche tecniche e alla procedura di cui sopra a far data dal 1° gennaio 2007.

### **BENI CULTURALI**

Con D. Lgs. 24 marzo 2006 n. 156 (in G.U. n. 97 del 27.4.2006), in vigore dal giorno 11 aprile 2006, sono state dettate disposizioni correttive ed integrative del Codice dei beni culturali, approvato con d. lgs. n. 42/2004). In particolare:

- si precisa che il procedimento di verifica della culturalità dei beni appartenenti a persone giuridiche non lucrative, previsto dall'art. 12, "si conclude entro centoventi giorni dal ricevimento della richiesta" (art. 12, comma 10, del Codice);

- è modificato l'art. 54, comma 2, lett. a), del Codice, nel senso che sono inalienabili "le cose immobili e mobili appartenenti ai soggetti indicati all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalgia ad oltre cinquanta anni, fino alla

conclusione del procedimento di verifica previsto dall'articolo 12. Se il procedimento si conclude con esito negativo, le cose medesime sono liberamente alienabili, ai fini del presente codice, ai sensi dell'articolo 12, commi 4, 5 e 6". Sono correlativamente abrogate le disposizioni contenute nell'art. 27, commi da 1 a 12, del d.l. n. 269/2003;

- è modificato l'art. 55, comma 2, lett. a), prevedendosi ora che l'autorizzazione alla vendita di beni del demanio culturale può essere concessa se "l'alienazione assicura la tutela, la fruizione pubblica e la valorizzazione dei beni";

- è modificato l'art. 57, comma 2: laddove venga concessa l'autorizzazione all'alienazione di beni culturali di persone giuridiche non lucrative, "le prescrizioni e le condizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione sono riportate nell'atto di alienazione e sono trascritte su richiesta del soprintendente nei registri immobiliari";

- all'articolo 59, comma 2, lettera c), si precisa che il termine di trenta giorni entro il quale l'erede o il legatario devono effettuare la denuncia, in presenza di successione mortis causa riguardante beni culturali, decorre, per il legatario, dalla comunicazione notarile prevista dall'articolo 623 del codice civile (comunicazione che il notaio effettua al legatario dopo la pubblicazione del testamento), salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del codice civile (per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari);

- all'articolo 60, comma 1, si precisa che la prelazione relativa ai beni culturali compete anche nel caso di conferimento in società, al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento;

- all'art. 62, comma 2, si precisa - relativamente al procedimento di prelazione, che "la regione e gli altri enti pubblici territoriali, nel termine di venti giorni dalla denuncia, formulano al Ministero una proposta di prelazione, corredata dalla deliberazione dell'organo competente che predisponga, a valere sul bilancio dell'ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa, indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene"; al comma 3 si precisa che "il Ministero può rinunciare all'esercizio della prelazione, trasferendone la facoltà all'ente interessato entro venti giorni dalla ricezione della denuncia".

### **BENI AMBIENTALI**

Con D. Lgs. 24 marzo 2004 n. 157 (in G.U. n. 97 del 27.4.2006) sono state dettate disposizioni correttive ed integrative al Codice dei beni culturali ed ambientali, approvato con d. lgs. n. 42/2004, in relazione al paesaggio.

### **TASSI USURARI**

La rilevazione dei tassi medi ai fini dell'applicazione della legge sull'usura e' stata effettuata, da ultimo:

- con D.M. 15 marzo 2006 (in G.U. n. 72 del 27.3.2006);

- con D.M. 21 giugno 2006 (in G.U. n. 147 del 27.6.2006).

A seguito di quest'ultimo provvedimento, si distingue, limitatamente ai mutui, tra tasso fisso e tasso variabile; il limite di liceità degli interessi pattuiti sarà quindi – dal 1° luglio al 30 settembre 2006:

- relativamente ai mutui a tasso fisso, del **7,95 %**;

- relativamente ai mutui a tasso variabile, del **6,63 %**;

- relativamente alle aperture di credito in conto corrente, sarà invece – oltre l'importo di 5.000 euro – del **14,37 %**.

Si richiamano le istruzioni per la rilevazione del tasso effettivo globale medio, dettate con Provvedimento della Banca d'Italia in data 8 gennaio 2003 (in G.U. n. 5 dell'8.1.2003); nonché - per la rilevazione delle categorie omogenee di operazioni ai fini della rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari, il decreto direttoriale 16 settembre 2004 (in G.U. n. 230 del 30.9.2004), il decreto direttoriale 20 settembre 2005 (in G.U. n. 224 del 26.9.2005), ed il Provvedimento della Banca d'Italia del

29 marzo 2006 (in G.U. n. 74 del 29.3.2006); in quest'ultimo, in particolare, al punto C4 vengono definite le componenti da considerare ai fini dell'individuazione del tasso effettivo globale medio. Cfr. anche il Provvedimento dell'Ufficio italiano cambi in data 4 maggio 2006 (in G.U. n. 102 del 4.5.2006).

L'art. 1, comma 2, del D.M. 21 giugno 2006 precisa che i tassi non sono comprensivi della commissione di massimo scoperto eventualmente applicata (commissione oggetto di autonoma rilevazione nella tabella allegata, attualmente pari a **0,70** punti in media).

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, del suddetto decreto "i tassi effettivi globali medi di cui all'art. 1, comma 1, del presente decreto non sono comprensivi degli interessi di mora contrattualmente previsti per i casi di ritardato pagamento. L'indagine statistica condotta a fini conoscitivi dalla Banca d'Italia e dall'Ufficio italiano dei cambi ha rilevato che, con riferimento al complesso delle operazioni facenti capo al campione di intermediari considerato, la maggiorazione stabilita contrattualmente per i casi di ritardato pagamento è mediamente pari a 2,1 punti percentuali". Ciò significa che il tasso di mora per i mutui è pari mediamente:

- quanto ai mutui a tasso fisso, all'**11,10 %**;
- quanto ai mutui a tasso variabile, al **9,78 %**;

### **INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI**

Giusta il comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 13 gennaio 2006 (in G.U. n. 10 del 13.1.2006), il saggio d'interesse di cui al comma 1 dell'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, al netto della maggiorazione ivi prevista, è pari al 2,25% per il periodo 1° gennaio - 30 giugno 2006. Dovendosi applicare, ai sensi del suddetto 1° comma dell'art. 5, la maggiorazione del 7%, il tasso d'interesse di mora applicabile e' pari al **9,25 %**.

### **FUNZIONE NOMOFILATTICA DELLA CORTE DI CASSAZIONE**

Con D. Lgs. 2 febbraio 2006 n. 40 (in G.U. n. 38 del 15.2.2006) sono stati modificati diversi articoli del codice di procedura civile relativamente al processo in cassazione, con l'intento, tra l'altro, di rafforzare la funzione nomofilattica della Corte di Cassazione. In particolare, ai sensi del nuovo art. 374 c.p.c., "se la sezione semplice ritiene di non condividere il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite, rimette a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso". Ciò sembra significare che le sezioni semplici della Corte di Cassazione non possono più pronunciare sentenze che contrastino con i principi di diritto enunciati dalle sezioni unite (anche se il limite è solo procedurale, ed un'eventuale sentenza, di cassazione o di merito, che si discosta dal precedente delle sezioni unite è pur sempre possibile e valida).

### **SORDI E SORDOMUTI**

La legge 20 febbraio 2006 n. 95 (in G.U. n. 63 del 16.3.2006), in vigore dal 31 marzo 2006, detta una nuova disciplina a favore dei minorati auditivi. Più precisamente:

- in tutte le disposizioni legislative vigenti, il termine «sordomuto» e' sostituito con l'espressione «sordo» (art. 1, comma 1);
- al secondo comma dell'articolo 1 della legge 26 maggio 1970, n. 381, si precisa che «agli effetti della presente legge si considera sordo il minorato sensoriale dell'udito affetto da sordità congenita o acquisita durante l'età evolutiva che gli abbia compromesso il normale apprendimento del linguaggio parlato, purché la sordità non sia di natura esclusivamente psichica o dipendente da causa di guerra, di lavoro o di servizio» (art. 1, comma 2).

Tra le "disposizioni legislative vigenti", a cui fa riferimento l'art. 1, comma 1, vi sono anche quelle della legge notarile: in particolare, il termine «sordomuto» e' sostituito con l'espressione «sordo» anche nell'art. 57 L.N. Ciò non sembra, peraltro, condurre ad equiparare il trattamento del «sordo che può parlare» (contenuto nell'art. 56 L.N.) rispetto a

quello del «sordo che non può parlare» (che rimane disciplinato dall'art. 57 L.N.), essendo comunque in quest'ultimo caso necessaria l'assistenza dell'interprete, oltre all'osservanza delle altre maggiori formalità prescritte (dichiarazione manoscritta, eventuale secondo interprete, ecc.).

Altre disposizioni di legge accomunano in un medesimo trattamento giuridico il sordo ed il sordomuto, e quindi la modifica legislativa in oggetto non determina, comunque, inconvenienti interpretativi (cfr., ad esempio, gli artt. 415, 603 e 605 c.c.).

### **CONCORSO NOTARILE, PRATICA E TIROCINIO PROFESSIONALE**

Il D. Lgs. 24 aprile 2006 n. 166 (in G.U. n. 107 del 10.5.2006), in vigore dal 25 maggio 2006, ha dettato nuove disposizioni in tema di concorso notarile di nomina, pratica notarile, e tirocinio professionale notarile.

Il periodo di pratica, necessario per partecipare al concorso, è ridotto a diciotto mesi, di cui sei mesi possono essere svolti anche durante il corso di laurea; spetta al consiglio notarile, su richiesta dell'interessato, designare il notaio presso cui la pratica deve svolgersi (ma si ritiene che il notaio non sia obbligato ad accettare il praticante).

Il superamento della prova di preselezione abilita a partecipare a tre concorsi. Gli artt. 5 e seguenti del decreto disciplinano lo svolgimento del concorso di nomina.

E' istituito il tirocinio obbligatorio presso uno o più notai per almeno centoventi giorni dopo il superamento della prova orale; l'eventuale periodo di coadiutorato si computa quale tirocinio obbligatorio.

Per la nomina a coadiutore è competente il presidente del consiglio notarile ovvero il consigliere anziano, qualora il notaio assente rivesta la qualifica di presidente del consiglio; Il notaio che svolge le funzioni di commissario nel concorso notarile ha diritto di chiedere al presidente del consiglio notarile la nomina di un coadiutore limitatamente ai giorni in cui è impegnato nell'espletamento dell'incarico (nuovo art. 45, commi 1 e 4). La disposizione sostituisce quella - appena entrata in vigore - contenuta nell'art. 23, comma 2, del D.L. 10 gennaio 2006 n. 4 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), convertito in legge 9 marzo 2006 n. 80 (in G.U. n. 59 del giorno 11.3.2006), che aveva modificato l'art. 45, comma 4, della legge notarile, prevedendo la competenza per la nomina del presidente del consiglio notarile, ovvero del consiglio qualora il notaio assente rivesta la qualifica di presidente del consiglio. Rimangono distinte e diversificate le competenze relative, rispettivamente, alla nomina del coadiutore ed alla concessione del permesso di assenza.

### **ASSICURAZIONE OBBLIGATORIA DELL'ATTIVITA' NOTARILE**

Il D. Lgs. 4 maggio 2006 n. 182 (in G.U. n. 114 del 18.5.2006) prevede che il consiglio nazionale del notariato provvede a forme collettive di assicurazione per la responsabilità civile derivante dall'esercizio dell'attività notarile, uniformi per tutti i notai, con oneri a carico del proprio bilancio. Gli estremi della polizza collettiva o di quelle individuali attuative dell'obbligo sono resi disponibili ai terzi senza alcuna formalità presso il consiglio notarile distrettuale al quale il notaio è iscritto. Il Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro delle attività produttive, sentito il consiglio nazionale del notariato, individua con decreto il massimale minimo delle polizze assicurative individuali e collettive. E' fatta salva la facoltà di ciascun notaio di stipulare polizza aggiuntiva a proprie spese. In mancanza di tale forma collettiva di assicurazione, il notaio deve provvedere alla stipula di polizza assicurativa individuale per la responsabilità civile derivante dai danni cagionati nell'esercizio dell'attività professionale, pena procedimento disciplinare. Il consiglio nazionale del notariato, inoltre, istituisce, regola e gestisce, con separata contribuzione obbligatoria a carico di tutti gli iscritti al ruolo, un Fondo di garanzia per il ristoro dei danni derivanti da reato commesso dal notaio nell'esercizio della sua attività professionale, non coperti da polizze assicurative. Il contributo è determinato dal consiglio nazionale del notariato e riscosso secondo le medesime modalità degli altri contribuiti. Il danno

patrimoniale deve risultare da sentenza passata in giudicato ovvero può essere dimostrato con prova scritta da valutare con le procedure definite dal consiglio nazionale del notariato. La misura massima del contributo per le spese di funzionamento del consiglio nazionale del notariato, di cui all'articolo 20, comma 2, della legge n. 220/1991, è elevata al 4 per cento degli onorari spettanti al notaio per gli atti soggetti ad annotamento sui repertori. E' abrogato l'istituto della cauzione, ai fini dell'iscrizione a ruolo del notaio.

### **PRINCIPI FONDAMENTALI IN MATERIA DI PROFESSIONI**

Con D. Lgs. 2 febbraio 2006 n. 30 (in G.U. n. 32 del giorno 8.2.2006) è stata effettuata la ricognizione dei principi fondamentali in tema di professioni, in esecuzione della delega contenuta nell'art. 1 della legge 5 giugno 2003 n. 131. In particolare:

- viene circoscritta la potestà legislativa regionale, all'interno dei principi fondamentali stabiliti con legge statale, relativamente alle professioni individuate e definite dalla normativa statale (art. 1, commi 2 e 3); le regioni non possono adottare provvedimenti che ostacolino l'esercizio della professione (art. 2, comma 1);
- l'esercizio della professione, quale espressione del principio della libertà di iniziativa economica, è tutelato in tutte le sue forme e applicazioni (art. 2, comma 1);
- l'esercizio dell'attività professionale in forma di lavoro dipendente si svolge secondo specifiche disposizioni normative che assicurino l'autonomia del professionista (ovviamente relativamente alle professioni per cui tale modalità di esercizio è consentita) (art. 2, comma 3);
- l'esercizio della professione si svolge nel rispetto della disciplina statale della tutela della concorrenza, ivi compresa quella delle deroghe consentite dal diritto comunitario a tutela di interessi pubblici costituzionalmente garantiti o per ragioni imperative di interesse generale, della riserva di attività professionale, delle tariffe e dei corrispettivi professionali, nonché della pubblicità professionale. L'attività professionale esercitata in forma di lavoro autonomo è equiparata all'attività d'impresa ai fini della concorrenza di cui agli articoli 81, 82 e 86 (ex articoli 85, 86 e 90) del Trattato CE, salvo quanto previsto dalla normativa in materia di professioni intellettuali (art. 3, commi 1 e 2);
- l'esercizio delle attività professionali si svolge nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, della tutela degli interessi pubblici, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, dell'autonomia e responsabilità del professionista (art. 5).

### **DIRITTI DI PROTESTO**

Con D.M. 2 marzo 2006 (in G.U. n. 70 del 24.3.2006) sono stati adeguati i diritti di protesto e le indennità di accesso relativi alla levata dei protesti cambiari.

### **ARCHIVI NOTARILI**

Con D.M. 24 marzo 2006 (in G.U. n. 118 del 23.5.2006) sono stati individuati gli uffici dirigenziali, di livello non generale, presso l'Ufficio centrale degli Archivi notarili.

### **ADEMPIMENTO UNICO NOTARILE**

L'art. 1, commi 3 e 4, del D.L. 10 gennaio 2006 n. 2 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), convertito in legge 11 marzo 2006 n. 81 (in G.U. n. 59 del giorno 11.3.2006), prevede che - con provvedimento interdirigenziale dei Direttori delle Agenzie delle entrate e del territorio, di concerto con il Ministero della giustizia, da adottarsi entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto, sono stabiliti i termini e le modalità della progressiva estensione delle procedure telematiche di cui all'articolo 3-bis del d. lgs. n. 463/1997, a tutti i soggetti, nonché a tutti gli atti (compresi quindi gli atti per i quali non deve essere effettuata la trascrizione o iscrizione nei registri immobiliari, e pertanto anche gli atti soggetti alla sola registrazione, e gli atti societari), incluse la registrazione di atti e

denunce, la presentazione di dichiarazioni di successione, le trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nei registri immobiliari ed alle volture catastali, da qualunque titolo derivanti. Con lo stesso decreto sono stabilite, altresì, le modalità anche tecniche della trasmissione del titolo per via telematica relative sia alla prima fase di sperimentazione, che a quella di regime. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e finanze, da adottarsi entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore del suddetto decreto, sono stabilite, a parità di gettito, le tariffe dell'imposta di bollo, dovuta in misura forfetaria ovvero commisurata alla natura ed entità degli adempimenti correlati, sugli atti di cui sopra.

### **REGISTRAZIONE TELEMATICA DI ATTI GIUDIZIARI**

Con decreto direttoriale 10 maggio 2006 (in G.U. n. 113 del 17.5.2006) sono state disciplinate le modalità operative per la registrazione telematica degli atti giudiziari, in attuazione dell'art. 73, comma 2, del d.p.r. 30 maggio 2002 n. 115. E' quindi approvato il «modello informatico», ricomprendente l'insieme dei dati, ivi compresi il testo, concernenti le sentenze, i decreti e gli altri atti giudiziari soggetti ad imposta di registro, nonché le altre informazioni necessarie per eseguirne la registrazione degli atti giudiziari previsti dall'art. 37, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986.

L'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente a liquidare le imposte e a eseguire la registrazione degli atti giudiziari, rende noto per via telematica, entro il termine di cui all'art. 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, l'ammontare delle imposte dovute, ai fini del pagamento delle stesse. 2. Gli uffici giudiziari, ad esclusione dei casi previsti dall'art. 54, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, trasmettono alle parti costituite l'avviso di deposito del provvedimento e, ove pervenuti per via telematica entro il termine indicato al comma 1, l'ammontare delle imposte dovute e gli eventuali estremi necessari per eseguire il relativo pagamento, così come indicati dall'Agenzia delle entrate (art. 6, commi 1 e 2).

Il sistema sopra delineato si applica attualmente ad alcuni atti giudiziari (decreti ingiuntivi, sentenze di rigetto dell'appello); con successivi decreti dirigenziali, l'Agenzia delle entrate, di concerto con il Ministero della giustizia e con le altre amministrazioni eventualmente interessate, dispone la progressiva estensione delle modalità di registrazione, oggetto del presente decreto alle restanti tipologie di atti giudiziari e per ulteriori aree geografiche (art. 8).

### **TRASMISSIONI TELEMATICHE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 22 dicembre 2005 (in G.U. n. 7 del 10.1.2006), e con successivo Provvedimento in data 28 aprile 2006 (in G.U. n. 111 del 15.5.2006), sono state dettate disposizioni attuative dell'articolo 32, terzo comma, del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 600, e dell'articolo 51, quarto comma, del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 633, relative alle modalità di trasmissione telematica delle richieste e delle risposte, nonché dei dati, notizie e documenti in esse contenuti.

### **MODIFICHE AL PROCESSO ESECUTIVO**

La legge 24 febbraio 2006 n. 52 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006), in vigore dal 1° marzo 2006, contiene alcune importanti modifiche al processo esecutivo, che vanno ad integrare quelle già portate dal D.L. 14 marzo 2005 n. 35, e successive modificazioni e proroghe (su cui cfr. la precedente Rassegna in *Notariato*, 2006, p. 199 ss.).

E' modificato l'art. 492 c.p.c. in relazione alla forma del pignoramento; in particolare viene precisato, in relazione all'invito rivolto dall'ufficiale giudiziario al debitore ad indicare ulteriori beni utilmente pignorabili, che il pignoramento si considera perfezionato nei confronti del debitore esecutato, nel caso di beni mobili o crediti, dal momento della dichiarazione, mentre - trattandosi di beni immobili - l'estensione non ha luogo automaticamente, dovendosi invece procedere ai sensi degli articoli 555 e seguenti c.p.c.

Lo stesso art. 492 c.p.c. precisa che l'ufficiale giudiziario, ai fini della ricerca delle cose e dei crediti da sottoporre ad esecuzione, quando non individua beni utilmente pignorabili oppure le cose e i crediti pignorati o indicati dal debitore appaiono insufficienti a soddisfare il creditore procedente e i creditori intervenuti, su richiesta del creditore procedente ed a spese di questi, invita il debitore a indicare il luogo ove sono tenute le scritture contabili e nomina un commercialista o un avvocato ovvero un notaio iscritto nell'elenco di cui all'articolo 179-ter disp. att. c.p.c. per il loro esame al fine dell'individuazione di cose e crediti pignorabili. Il professionista nominato può richiedere informazioni agli uffici finanziari sul luogo di tenuta nonché sulle modalità di conservazione, anche informatiche o telematiche, delle scritture contabili indicati nelle dichiarazioni fiscali del debitore e vi accede ovunque si trovi, richiedendo quando occorre l'assistenza dell'ufficiale giudiziario territorialmente competente. Il professionista trasmette apposita relazione con i risultati della verifica al creditore istante e all'ufficiale giudiziario che lo ha nominato, che provvede alla liquidazione delle spese e del compenso. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, con decreto del Ministro della giustizia sono definiti i compensi spettanti al professionista per l'accesso e l'esame delle scritture contabili ai sensi dell'articolo 492 del codice di procedura civile (art. 21 della legge n. 52/2006).

Viene poi modificato l'art. 571 c.p.c., relativamente alla vendita immobiliare senza incanto, eliminando - tra le ipotesi in cui non ricorre l'irrevocabilità dell'offerta - il caso in cui «il giudice disponga la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573».

L'art. 39-*quater* del D.L. 30 dicembre 2005 n. 273 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), come aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006 n. 51 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006) ha prorogato al 1° marzo 2006 l'entrata in vigore delle modifiche al processo civile - ed in particolare quelle relative alle nuove procedure esecutive immobiliari, ed alle nuove disposizioni sul titolo esecutivo - disposte con l'art. 2, comma 3, lett. e), del D.L. 14 marzo 2005 n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80, e con legge 28 dicembre 2005 n. 263. La proroga al 1° marzo 2006 era stata già disposta con il D.L. 30 dicembre 2005 n. 271 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), poi decaduto per mancanza di conversione nei termini.

### **VISURE IPOTECARIE E CATASTALI**

Ai sensi dell'art. 1, comma 5, del D.L. 10 gennaio 2006 n. 2 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), convertito in legge 11 marzo 2006 n. 81 (in G.U. n. 59 del giorno 11.3.2006), l'accesso ai servizi di consultazione telematica ipotecaria e catastale è consentito a chiunque in rispetto della normativa vigente in tema di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali, su base convenzionale ovvero con pagamento telematico contestuale per ogni consultazione effettuata. In tale ultimo caso, le tasse ipotecarie ed i tributi speciali catastali sono aumentati del cinquanta per cento. Con decreto del direttore dell'Agenzia del territorio, sono stabilite le modalità attuative delle suddette disposizioni.

Il comma 6, modificando la tabella delle tasse ipotecarie, prevede che per la "ricerca continuativa per via telematica" sia dovuto un importo pari ad euro 0,001 "per ogni nominativo e per ogni giorno, nell'ambito di una singola circoscrizione ovvero sezione staccata", con la precisazione che "l'importo è dovuto anticipatamente. Il servizio sarà fornito progressivamente su base convenzionale. La tariffa è raddoppiata per richieste relative a più di una circoscrizione o sezione staccata" (cfr. anche il Comunicato di rettifica del 12 gennaio 2006, pubblicato in G.U. n. 9 del 12.1.2006).

### **RIUTILIZZO DI DOCUMENTI NEL SETTORE PUBBLICO**

Il D. Lgs. 24 gennaio 2006 n. 36 (in G.U. n. 37 del 14.2.2006) - attuativo della direttiva 2003/98/CE - disciplina il riutilizzo di documenti contenenti dati pubblici nella disponibilità delle pubbliche amministrazioni e degli organismi di diritto pubblico.

Le pubbliche amministrazioni e gli organismi di diritto pubblico non hanno l'obbligo di consentire il riutilizzo dei documenti sopraindicati; la decisione di consentire o meno tale

riutilizzo spetta all'amministrazione o all'organismo interessato, salvo diversa previsione di legge o di regolamento (art. 1, comma 2).

Per riutilizzo si intende "l'uso del dato di cui è titolare una pubblica amministrazione o un organismo di diritto pubblico, da parte di persone fisiche o giuridiche, a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale per il quale il documento che lo rappresenta è stato prodotto nell'ambito dei fini istituzionali" (art. 2, lett. e).

Sono fatte salve, tra l'altro, le disposizioni in materia di riutilizzazione commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecarie, anche con riferimento all'articolo 1, commi da 367 a 373, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 (art. 4, lett. d).

Con riferimento a quest'ultima disciplina, peraltro, occorre tener conto del fatto che la giurisprudenza ha ritenuto "abuso di posizione dominante" quella dell'Agenzia del Territorio che, in forza delle suddette disposizioni, assume la supremazia sul mercato della riutilizzazione commerciale delle visure ipocatastali, anche attraverso l'imposizione di determinati comportamenti e la fissazione di oneri tributari aggiuntivi (cfr. MEZZETTI, *Dati pubblici ed abuso di posizione dominante*, nota ad App. Milano 2 maggio 2005 ed App. Milano 5 luglio 2005, in *Giur. it.*, 2006, p. 548). Si è in particolare ritenuta direttamente applicabile in Italia - con conseguente disapplicazione delle norme interne incompatibili - la direttiva 98/2003/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 17 novembre 2003 (cfr. in particolare il 9° "Considerando", e gli artt. 3, 10 e 11), che impone sul punto regole di apertura concorrenziale. Parallelamente, il T.A.R. Lazio-Roma, sezione III, con sentenza del 6 giugno 2006 n. 4339, in Fiscovideo, ha dichiarato contrastante con il diritto comunitario la convenzione-tipo - allegata alla Circ. Agenzia Territorio 10 febbraio 2005 n. 2/T - per il riutilizzo dei dati ipocatastali.

#### **VISURE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE**

Con decreto direttoriale in data 10 febbraio 2006 (in G.U. n. 40 del 17.2.2006) è stata modificata la tabella, allegata al decreto in data 29 novembre 2004, relativa ai diritti di segreteria per le visure rilasciate dalle camere di commercio.

#### **MODIFICHE DELLA PARTE AERONAUTICA DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE**

Il D. Lgs. 15 marzo 2006 n. 151 (in G.U. n. 88 del 14.4.2006) modifica alcuni articoli relativi alla parte aeronautica del codice della navigazione. Da evidenziare, in particolare:

- l'art. 692 cod. nav., che elenca i beni del demanio aeronautico statale;
- l'art. 693 cod. nav., che disciplina l'eventuale concessione dei beni del suddetto demanio;
- l'art. 701 cod. nav., che disciplina le aviosuperfici non demaniali;
- l'art. 707 cod. nav., che disciplina i vincoli alle proprietà private;
- l'art. 743 cod. nav. detta la nozione di aeromobile, precisando tra l'altro che agli apparecchi costruiti per il volo da diporto o sportivo, compresi nei limiti indicati nell'allegato annesso alla legge n. 106/1985, non si applicano le disposizioni del libro primo della parte seconda del presente codice;
- gli artt. 744 e 745 cod. nav. disciplinano gli aeromobili di Stato e gli aeromobili militari;
- l'art. 859 cod. nav. disciplina l'annotazione delle trascrizioni nel registro aeronautico nazionale.

#### **FONDAZIONI LIRICHE**

L'art. 29 del D.L. 10 gennaio 2006 n. 4 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), convertito in legge 9 marzo 2006 n. 80 (in G.U. n. 59 del giorno 11.3.2006), ha modificato l'art. 12 del d. lgs. 29 giugno 1996 n. 367 (in tema di fondazioni lirico-sinfoniche), stabilendo che «Per le fondazioni il cui consiglio di amministrazione è composto da nove membri, lo statuto deve prevedere che all'autorità di Governo in materia di spettacolo siano attribuiti almeno due rappresentanti».

L'art. 39-*vicies sexies* del D.L. 30 dicembre 2005 n. 273 (in G.U. n. 303 del 30.12.2005), come aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006 n. 51 (in G.U. n. 49 del 28.2.2006), ha modificato l'art. 12 del d. lgs. n. 367/1996, precisando che il consiglio di amministrazione è composto «da sette a nove membri».

### **DIRITTO D'AUTORE**

Il D. Lgs. 16 marzo 2006 n. 140 detta disposizioni - attuative della direttiva 2004/48/CE - per la tutela dei diritti di proprietà intellettuale.

Il D. Lgs. 13 febbraio 2006 n. 118 (in G.U. n. 71 del 25.3.2006) disciplina il diritto dell'autore di opere d'arte sulle successive vendite dell'originale. Gli autori delle opere d'arte e di manoscritti hanno diritto ad un compenso sul prezzo di ogni vendita (effettuata da soggetti che operano professionalmente nel mercato dell'arte) successiva alla prima cessione delle opere stesse da parte dell'autore (nuovo art. 144 della legge n. 633/1941). Il diritto di cui all'articolo 144 non può formare oggetto di alienazione o di rinuncia, nemmeno preventivamente (art. 147).

### **INVENZIONI BIOTECNOLOGICHE**

Il D.L. 10 gennaio 2006 n. 3 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2006), in vigore dal 12 gennaio 2006, convertito in legge 22 febbraio 2006 n. 78 (in G.U. n. 58 del 10.3.2006), attua la direttiva 98/44/CE in tema di protezione giuridica delle invenzioni biotecnologiche.

Da evidenziare, in particolare, l'art. 4 (esclusioni dalla brevettabilità), e la disposizione dell'art. 7 ("gli atti giuridici e le operazioni negoziali compiuti in violazione dei divieti previsti dal presente decreto sono nulli").

### **DISCIPLINA DELL'AGRITURISMO**

La legge 20 febbraio 2006 n. 96 (in G.U. n. 63 del 16.3.2006), in vigore dal 31 marzo 2006, ha dettato una nuova disciplina dell'attività agrituristica.

Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali (art. 2, comma 1). Nonostante la legge non ne faccia cenno, deve ritenersi ammissibile l'esercizio di attività agrituristica anche in forma di società cooperativa; sul punto, la norma in oggetto va coordinata con l'art. 2135, comma 3, c.c., e con l'art. 1, comma 2, del d. lgs. 18 maggio 2001, n. 228, a norma del quale si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi, quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile prevalentemente prodotti dei soci.

Precisazioni sull'ambito oggettivo dell'attività agrituristica sono contenute nell'art. 2, commi 3 e 4, della legge n. 96/2006.

Sono assimilate alle attività agrituristiche e sono ad esse applicabili le norme della suddetta legge, quelle svolte dai pescatori relativamente all'ospitalità, alla somministrazione dei pasti costituiti prevalentemente da prodotti derivanti dall'attività di pesca, nonché le attività connesse ai sensi del d. lgs. 18 maggio 2001, n. 226, ivi compresa la pesca-turismo (art. 12). Ad ogni fine che non sia di carattere fiscale, il reddito proveniente dall'attività agrituristica è considerato reddito agricolo (art. 2, comma 5).

I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali (art. 3, comma 3).

L'uso della denominazione «agriturismo», e dei termini attributivi derivati, è riservato esclusivamente alle aziende agricole che esercitano l'attività agrituristica ai sensi dell'articolo 6 (art. 9, comma 1).

Le regioni dettano criteri, limiti e obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività

agrituristica (artt. 4 e 14).

### **BANCHE A CARATTERE REGIONALE**

Il D. Lgs. 18 aprile 2006 n. 171 (in G.U. n. 109 del 12.5.2006) individua i principi fondamentali vigenti in materia di casse di risparmio, casse rurali, aziende di credito a carattere regionale, enti di credito fondiario e agrario a carattere regionale, di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione (istituti che sono definiti "banche a carattere regionale").

Sono caratteristiche di una banca a carattere regionale l'ubicazione della sede e delle succursali nel territorio di una stessa regione, la localizzazione regionale della sua operatività, nonché, ove la banca appartenga a un gruppo bancario, la circostanza che anche le altre componenti bancarie del gruppo e la capogruppo presentino carattere regionale ai sensi del presente articolo. L'esercizio di una marginale operatività al di fuori del territorio della regione non fa venir meno il carattere regionale della banca (art. 2, comma 2). Su tali banche regionali si esercita la potestà legislativa concorrente delle regioni (art. 2, comma 1, e art. 3).

### **LIMITI ALLE EMISSIONI OBBLIGAZIONARIE**

Con delibera CICR del 22 febbraio 2006 n. 241 (in G.U. n. 68 del 22.3.2006) è stato modificato l'art. 4 della deliberazione del CICR del 19 luglio 2005 in materia di raccolta del risparmio da parte di soggetti diversi dalle banche, al fine di tener conto, nella definizione del limite alle emissioni obbligazionarie, anche degli importi relativi alle garanzie di cui al citato quarto comma dell'art. 2412 del codice civile, introdotto dalla legge 28 dicembre 2005 n. 262. Si è quindi precisato al computo del limite di cui all'art. 4, primo comma, della suddetta delibera del CICR, concorrono gli importi relativi a garanzie comunque prestate dalla società per obbligazioni e altri strumenti finanziari di raccolta di cui all'art. 3, emessi da altre società, anche estere.

### **OBBLIGAZIONI DELLE BANCHE**

Con Istruzioni della Banca d'Italia del 17 maggio 2006 (in G.U. n. 113 del 17.5.2006) sono state dettate disposizioni in ordine all'emissione di titoli obbligazionari da parte delle banche. In particolare:

- relativamente alle obbligazioni di taglio minimo inferiore ad euro 10.000, si prevede che in luogo della certificazione del bilancio sia sufficiente - ai fini della disciplina del taglio minimo delle obbligazioni bancarie - che il soggetto che ha svolto il controllo contabile sulla banca (revisore esterno o collegio sindacale) non abbia espresso giudizio negativo, ovvero non abbia manifestato l'impossibilità di esprimere un giudizio, sull'ultimo bilancio approvato;
- si precisa che il taglio minimo delle emissioni non è in alcun caso frazionabile, nè in fase di emissione nè in ipotesi di successiva negoziazione; tale previsione deve essere sempre contenuta nei regolamenti di emissione delle obbligazioni;
- La durata dei titoli deve, comunque, essere indicata nei certificati e nei buoni, se non dematerializzati, e nei relativi regolamenti di emissione.

### **REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI**

Con D. Lgs. 23 gennaio 2006 n. 28 (in G.U. n. 30 del 6.2.2006), in vigore dal 1° ottobre 2006, è stata disciplinata la tenuta, da parte del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, del registro dei revisori contabili di cui al d. lgs. n. 88/1992, ed al d.p.r. n. 99/1998.

Su richiesta scritta del revisore, il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili rilascia, per il tramite degli Ordini territoriali dei dottori commercialisti e degli esperti contabili e previo accesso al sistema informatico di cui all'articolo 1, comma 1,

l'attestato di iscrizione nel registro dei revisori contabili, anche in forma digitale (art. 5, comma 4). Fino al 31 dicembre 2007, per lo svolgimento delle funzioni e dei compiti attribuiti dal decreto al Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed il Consiglio nazionale dei ragionieri e periti commerciali si avvalgono di una congiunta unità organizzativa (art. 9).

#### **DISPOSIZIONI IN TEMA DI PRIVACY**

Con due Provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali in data 21 dicembre 2005 (in Suppl. ord. n. 1/L alla G.U. n. 2 del 3.1.2006) sono state rilasciate le autorizzazioni al trattamento dei dati sensibili da parte dei liberi professionisti (autorizzazione n. 4/2005), ed al trattamento dei dati giudiziari da parte di privati, enti pubblici economici e soggetti pubblici (autorizzazione n. 7/2005).

#### **DETRAZIONE IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI**

Con Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 17 marzo 2006 (in G.U. n. 70 del 24.3.2006) è stato approvato il modello di comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia per fruire della detrazione d'imposta ai fini Irpef (di cui all'art. 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449), previsto dall'articolo 1 del d.m. 18 febbraio 1998 n. 41.

#### **DESTINAZIONE DEL CINQUE PER MILLE DELL'IRPEF**

Con D.P.C.M. 20 gennaio 2006 (in G.U. n. 22 del 27.1.2006) sono state disciplinate le modalità di destinazione della quota pari al cinque per mille dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, in base alla scelta del contribuente, per finalità di volontariato, ricerca scientifica e dell'università, ricerca sanitaria e attività sociali svolte dal comune di residenza.

#### **DIRITTO ALL'AUTOTUTELA IN PRIVATO DOMICILIO**

L'art. 1 della legge 13 febbraio 2006 n. 59 (in G.U. n. 51 del 2.3.2006) ha modificato l'art. 52 del codice penale, precisando tra l'altro che nei casi previsti dall'articolo 614, primo e secondo comma, c.p., sussiste il rapporto di proporzione se taluno - legittimamente presente all'interno di un luogo ove venga esercitata un'attività professionale - usa un'arma legittimamente detenuta o altro mezzo idoneo al fine di difendere la propria o la altrui incolumità, ovvero i beni propri o altrui, quando non vi è desistenza e vi è pericolo d'aggressione.

#### **TARIFFE PROFESSIONALI E TARIFFA NOTARILE**

Ai sensi dell'art. 2, commi 1 e 2, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 (in G.U. n. 153 del 4.7.2006), convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006 n. 248 (in Suppl. ord. n. 183 alla G.U. n. 186 del giorno 11.8.2006), "dalla data del presente provvedimento sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono con riferimento alle attività libero professionali e intellettuali: a) l'obbligatorietà di tariffe fisse o minime ovvero il divieto di pattuire compensi parametrati al raggiungimento degli obiettivi perseguiti ... Sono fatte salve ... le eventuali tariffe massime prefissate in via generale a tutela degli utenti".

La disposizione non abroga, quindi, le tariffe professionali, ma semplicemente i "minimi obbligatori ed inderogabili" desumibili dalle singole leggi professionali. Di conseguenza rimane in vigore la disciplina generale dettata dall'art. 2233 c.c., ai sensi della quale la tariffa professionale è criterio "sussidiario" per la determinazione del compenso professionale, in assenza di un diverso accordo tra professionista e cliente (e ciò anche ai fini della determinazione giudiziale del compenso in assenza di accordo: infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 2, come modificato dalla legge di conversione, il giudice provvede alla liquidazione dei compensi professionali, in caso di liquidazione giudiziale e di gratuito patrocinio,

sulla base della tariffa professionale).

A parte la disciplina codicistica, viene fatta salva, al comma 2 dell'art. 2, la valenza della tariffa come misura "massima" di determinazione del compenso "a tutela degli utenti": ciò sembra comportare, in linea generale, l'invalidità dell'accordo tra professionista e cliente che deroghi in aumento rispetto a tale limite massimo. Per ciò che specificamente riguarda la tariffa notarile, il limite "massimo" (quale risultante anche dalla disciplina dell'art. 30 t.n.) rileva ai fini e per gli effetti dell'art. 80 della legge notarile (impedendo la percezione di compensi maggiori, pena l'obbligo di restituzione e l'applicazione della sanzione disciplinare ivi prevista).

Con specifico riferimento alla tariffa notarile, la disciplina in oggetto deve essere coordinata con quella contenuta nel nuovo art. 147, comma 1, lett. c), della legge notarile, come novellato dall'art. 30 del D. Lgs. 1 agosto 2006 n. 249 (in Suppl. ord. n. 184 alla G.U. n. 186 del giorno 11.8.2006): in particolare, è punito con la censura o con la sospensione fino ad un anno o, nei casi più gravi, con la destituzione, il notaio che "fa illecita concorrenza ad altro notaio, con riduzione di onorari, diritti o compensi". La disposizione prevale su quella contenuta nell'art. 2 del d.l. n. 223/2006, sia perché norma speciale, sia in quanto norma entrata in vigore successivamente al suddetto art. 2.

La specialità, e specificità della pubblica funzione esercitata dal notaio, spiega quindi il disposto dell'art. 147, comma 1, lett. c), della legge notarile (la cui modifica è posteriore, oltretutto, all'entrata in vigore del d.l. n. 223/2006, considerato anche che che il d. lgs. n. 249/2006 è stato pubblicato sulla G.U. lo stesso giorno della legge di conversione del suddetto decreto), e giustifica la perdurante obbligatorietà ed inderogabilità della tariffa notarile. Quest'ultima, in effetti, distingue "onorari" (che remunerano la pubblica funzione), "diritti" (anch'essi collegati all'attività funzionale: scritturato, diritti di presentazione, ecc.) e "compensi" (questi ultimi a loro volta da distinguersi tra quelli relativi alle prestazioni "strettamente connesse alla pubblica funzione", ex art. 30 t.n., e quelli privi di tale rapporto di connessione, ex art. 34 t.n.). Il profilo della pubblica funzione giustifica, per pacifica giurisprudenza, l'inderogabilità della tariffa notarile, anche in connessione con l'esigenza di assicurare (non tanto la qualità della prestazione professionale, quanto) l'incorruttibilità del pubblico ufficiale, oltre alla imparzialità dello stesso (applicazione di identici compensi in presenza dei medesimi presupposti). Sullo stretto collegamento tra tariffa notarile e funzione pubblica, cfr. PETRELLI, *La tariffa notarile e la funzione pubblica del notaio*, in *Vita not.*, 2006, p. 449.

Accogliendo questa impostazione, l'art. 147 della legge notarile e l'art. 2 del d.l. n. 223/2006 devono essere coordinati come segue:

- a) - la tariffa notarile è obbligatoria ed inderogabile relativamente agli onorari, ai diritti, ed ai compensi per prestazioni strettamente connesse con la pubblica funzione;
- b) - la medesima tariffa notarile è invece derogabile dal diverso accordo con il cliente, ai sensi dell'art. 2233, comma 1, c.c., relativamente alle "prestazioni libero professionali" in senso stretto, quali disciplinate dall'art. 34 t.n.

Questa lettura, ora necessitata dal disposto dell'art. 147 l.n., appare l'unica congruente con le finalità della tariffa notarile (che remunera un pubblico servizio); tenendo altresì conto del disposto dell'art. 28, ultimo comma, della legge notarile, che consente al notaio di rifiutare il ricevimento dell'atto se non è preventivamente depositato presso di lui l'importo delle spese e dei compensi dovutigli: altrimenti, nell'ipotesi in cui sorgesse disaccordo tra notaio e cliente in ordine al compenso, dovrebbe ritenersi che lo stesso notaio potrebbe rifiutare di prestare il proprio ministero.

Tale interpretazione trova un ulteriore supporto anche nella lettera della legge, che si propone di attuare il "principio comunitario di libera concorrenza e quello di libertà di circolazione delle persone e dei servizi" (art. 2, comma 1, del d.l. 30 giugno 2006); tali principi comunitari non sono applicabili al notariato, posto che la normativa comunitaria espressamente esclude dal principio di libera circolazione i notai, quali soggetti che

"partecipano dell'esercizio di pubblici poteri" (cfr. l'art. 45 del Trattato CE, e la direttiva 2005/36/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 7 settembre 2005, in G.U.C.E. n. L255 del 30 settembre 2005), con la conseguenza che un notaio straniero non potrebbe comunque esercitare la propria attività in Italia.

La giurisprudenza della Corte di Giustizia ha poi ammesso la disapplicazione delle norme del diritto della concorrenza allorché essa sia giustificata dalla prevalenza dell'interesse pubblico (cfr. le conclusioni dell'Avvocato Generale della Corte di Giustizia CE, M. Poiares Maduro, presentate il 26 gennaio 2006, nella causa C-94/04+C-202/04). Gli artt. 81 e 82 del Trattato CE vietano gli "accordi tra imprese" o tra "associazioni di imprese" e le pratiche concordate che possano "pregiudicare il commercio tra Stati membri", e che siano idonei a "impedire, restringere o falsare il gioco della concorrenza all'interno del mercato comune"; vietano altresì lo "sfruttamento abusivo da parte di una o più imprese di una posizione dominante sul mercato comune o su una parte sostanziale di esso", sempre nella misura in cui "possa essere pregiudizievole al commercio tra Stati membri". Il tenore di tali disposizioni ne rende evidente l'inapplicabilità al notariato: non esiste in radice la possibilità che un notaio di un altro Stato membro dell'Unione europea svolga la propria attività professionale in Italia, e non può per tale motivo configurarsi un problema di "concorrenza a livello comunitario" tra notai di Stati membri diversi. Da ciò l'irrilevanza, sul piano del diritto comunitario della concorrenza, della normativa tariffaria notarile italiana, e l'impossibilità di qualificare i consigli notarili come "associazioni di imprese", ai suddetti effetti.

E' certo, altresì, che per i rimanenti aspetti disciplinari mantiene pieno vigore la tariffa notarile, approvata con d.m. 27 novembre 2001; e continuano a sussistere, quindi, i poteri dei consigli notarili distrettuali di dettare criteri di massima per l'applicazione degli artt. 30, 31 e 34 della medesima tariffa. A proposito di tali criteri di massima, occorre segnalare una importante modifica intervenuta nel testo dell'art. 147 l.n.: mentre il vecchio testo sanzionava unicamente la riduzione di "onorari" e "diritti", il nuovo testo, introdotto dal d. lgs. n. 249/2006, considera illecito disciplinare anche la riduzione dei "compensi": ne consegue che il notaio non può ridurre il compenso ex art. 30, rispetto ai livelli individuati in base ai "criteri di massima" fissati dai consigli notarili distrettuali. Ne emerge altresì, inequivocabilmente, l'illiceità dell'accordo (contrattazione) con il cliente in ordine al compenso ex art. 30.

Nulla ovviamente cambia in ordine agli onorari da annotarsi a repertorio (annotazione che prescinde dall'effettiva percezione del compenso).

Quanto all'entrata in vigore, il riferimento alla "data del presente provvedimento", contenuta nell'art. 2, comma 1, va intesa come riferita alla data di entrata in vigore del decreto legge (ai sensi dell'art. 42 del d.l., lo stesso giorno della pubblicazione nella Gazzetta ufficiale, e quindi il 4 luglio 2006). A norma dell'art. 2, comma 3, "Le norme deontologiche e pattizie e i codici di autodisciplina che contengono le prescrizioni di cui al comma 1 lettere a), b) e c) sono adeguate entro il 1° gennaio 2007, anche con l'adozione di misure a garanzia della qualità delle prestazioni professionali (cfr. i protocolli dell'attività notarile, in corso di definitiva approvazione).

### **SOCIETA' E ASSOCIAZIONI INTERPROFESSIONALI**

L'art. 2, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, dispone l'abrogazione delle disposizioni comportanti "c) il divieto di fornire all'utenza servizi professionali di tipo interdisciplinare da parte di società di persone o associazioni tra professionisti, fermo restando che l'oggetto sociale relativo all'attività libero-professionale deve essere esclusivo, che il medesimo professionista non può partecipare a più di una società e che la specifica prestazione deve essere resa da uno o più soci professionisti previamente indicati, sotto la propria personale responsabilità".

La disposizione, ove fosse ritenuta applicabile anche alla pubblica funzione notarile,

pregiudicherebbe gravemente la terzietà ed imparzialità del notaio, e darebbe luogo, tenuto conto della suddetta funzione di cui il medesimo notaio è titolare, a seri dubbi di costituzionalità (anche in base all'art. 97 della Costituzione, oltre che del principio di ragionevolezza). Oltretutto il nuovo art. 147, comma 1, lett. c), della legge notarile, come modificato dall'art. 30 del d. lgs. n. 249/2006, continua a sanzionare disciplinarmente il notaio il quale faccia illecita concorrenza ad altro notaio avvalendosi dell'opera di "procacciatori di clienti": disposizione, quest'ultima, che appare incompatibile con il "procacciamento di clienti" che può avvenire per il tramite di società con altri professionisti. Non sembra, del resto, ipotizzabile una società professionale del tipo suindicato a cui partecipino notai, perché tale eventualità contrasterebbe nettamente con l'organizzazione territoriale del notariato, la quale a sua volta trova la propria ragion d'essere in precise ragioni di interesse pubblico, come tali certamente prevalenti rispetto ad un generico interesse di tipo "concorrenziale" (basti pensare che ai sensi dell'art. 82 della legge notarile, "sono permesse associazioni di notai, purché appartenenti allo stesso distretto, per mettere in comune, in tutto o in parte, i proventi delle loro funzioni e ripartirli, poi, in tutto o in parte, per quote uguali o disuguali").

Ovviamente, l'art. 2, comma 2, lett. c) del d.l. n. 223/2006 si applica anche ai notai, in quanto compatibile con la specificità della pubblica funzione e con l'organizzazione territoriale del notariato. Ciò significa che - fermo restando per i notai il divieto di società interdisciplinari, ed il divieto di società o associazioni tra notai appartenenti a distretti diversi - l'art. 82 della legge notarile deve ritenersi parzialmente abrogato, nella misura in cui lo stesso non consentiva di utilizzare lo schema della società di persone tra più notai appartenenti al medesimo distretto.

La norma è entrata in vigore il 4 luglio 2006 (artt. 2, comma 1, e 42). A norma dell'art. 2, comma 3, "Le norme deontologiche e pattizie e i codici di autodisciplina che contengono le prescrizioni di cui al comma 1 lettere a), b) e c) sono adeguate entro il 1° gennaio 2007: il riferimento riguarda non già l'abrogazione del divieto di società interprofessionali, che ha efficacia immediata, quanto piuttosto le norme deontologiche che vietano tali forme di accordi.

Per quanto riguarda gli altri professionisti diversi dal notaio, a decorrere dall'entrata in vigore del decreto legge, è consentita la costituzione di società di persone o associazioni professionali, aventi ad oggetto esclusivo la fornitura di "servizi professionali", anche di tipo interdisciplinare. Non è espressamente prescritto che la società o associazione sia composta esclusivamente da professionisti; è quindi dubbia l'ammissibilità della partecipazione di soci "di capitale". Ciascun professionista non potrà partecipare a più di una società o associazione. Ciascun incarico professionale potrà essere assunto dalla società o associazione, ma la prestazione "deve essere resa da uno o più professionisti previamente indicati, sotto la propria personale responsabilità". Con salvaguardia quindi del principio di personalità della prestazione professionale.

## **PUBBLICITA' PROFESSIONALE**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, sono abrogate anche le disposizioni contenenti "b) il divieto, anche parziale, di svolgere pubblicità informativa circa i titoli e le specializzazioni professionali, le caratteristiche del servizio offerto, nonché il prezzo e i costi complessivi delle prestazioni secondo criteri di trasparenza e veridicità del messaggio il cui rispetto è verificato dall'ordine". A norma dell'art. 2, comma 3, "Le norme deontologiche e pattizie e i codici di autodisciplina che contengono le prescrizioni di cui al comma 1 lettere a), b) e c) sono adeguate entro il 1° gennaio 2007. In caso di mancato adeguamento, a decorrere dalla medesima data sono in ogni caso nulle per violazione di norma imperativa di legge". Ciò significa che le restrizioni alla pubblicità professionale, contenute nel codice deontologico notarile, mantengono comunque la loro efficacia fino al 31 dicembre 2006.

La disposizione va coordinata con il nuovo art. 147, comma 1, lett. c), della legge notarile, come modificato dall'art. 30 del d. lgs. n. 249/2006, che sanziona disciplinarmente il notaio il quale faccia illecita concorrenza ad altro notaio servendosi di pubblicità non consentita dalle norme deontologiche. Quest'ultima disposizione va opportunamente coordinata con l'art. 2 del d.l. n. 223/2006: la pubblicità consentita è quella ammessa ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) del decreto suddetto, quella disciplinarmente illecita è la pubblicità che non rispetti i suddetti requisiti. Dal coordinamento con l'art. 147 l.n. si desume, altresì, che la pubblicità informativa circa "il prezzo e i costi complessivi delle prestazioni" deve tener conto dell'inderogabilità della tariffa notarile per le prestazioni rientranti nella pubblica funzione e per quelle strettamente connesse.

### **ATTI RELATIVI A BENI MOBILI REGISTRATI**

L'art. 7 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 sostituisce - con effetto immediato, e quindi dal 4 luglio 2006 - la disciplina, già contenuta nell'art. 1, commi 390 e 391, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, relativamente alla competenza per l'autenticazione degli atti e dichiarazioni aventi ad oggetto autoveicoli.

La nuova disciplina riguarda ora tutti i beni mobili registrati (quindi veicoli iscritti nel pubblico registro automobilistico, navi ed imbarcazioni, aeromobili).

La competenza per la relativa autenticazione è attribuita, oltre che al notaio, agli uffici comunali ed ai titolari degli Sportelli telematici dell'automobilista di cui all'articolo 2 del d.p.r. 19 settembre 2000 n. 358 (quindi ai titolari delle imprese di consulenza automobilistica, agli uffici provinciali della motorizzazione civile, agli uffici provinciali dell'A.C.I. che gestiscono il Pubblico registro automobilistico, alle delegazioni dell'A.C.I.); questi ultimi sono tenuti ad effettuare l'autenticazione gratuitamente, salvi i diritti di segreteria, nella stessa data della richiesta. Il notaio che autenticherà tali dichiarazioni percepirà, invece, il relativo compenso professionale.

L'attribuzione ai suddetti funzionari della facoltà di autentica non riguarda solo "dichiarazioni di avvenuta vendita", aventi quindi natura di dichiarazioni di scienza, ma anche "atti negoziali", cioè veri e propri contratti (quali ad esempio quelli riguardanti le navi maggiori, che costituiscono titolo per la relativa trascrizione).

La norma non specifica in ordine alla disciplina applicabile all'autenticazione da parte dei suddetti funzionari: non sembra applicabile la disciplina propria dell'autenticazione notarile, in mancanza di un rinvio legislativo alle relative regole formali ed ai relativi adempimenti (annotazione a repertorio, controllo di legalità, per cui tra l'altro i funzionari in oggetto difettano di competenza tecnica). Sembra quindi che il legislatore abbia eccezionalmente consentito, in considerazione della (ritenuta) scarsa importanza dei beni in oggetto, l'effettuazione della pubblicità sulla base di una mera autentica amministrativa, che è quella per la quale i suddetti funzionari hanno in via generale competenza ai sensi del d.p.r. n. 445/2000. Il notaio dovrà, invece, continuare ad utilizzare la forma principale di autentica, prevista dalla legge notarile e dal codice civile.

### **PREZZO-VALORE - CESSIONE DI IMMOBILI ABITATIVI TRA PERSONE FISICHE**

L'art. 35, comma 21, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, modifica la disciplina del c.d. prezzo-valore ai fini delle imposte indirette, quale contenuta nell'art. 1, commi 497 e 498, della legge 23 dicembre 2005 n. 266. In particolare:

- viene espressamente stabilito che "le parti hanno comunque l'obbligo di indicare nell'atto il corrispettivo pattuito";

- la riduzione degli onorari notarili è stabilita, in luogo del precedente 20%, nella misura del 30%. Detta riduzione, come la precedente, riguarda unicamente gli "onorari", con esclusione dei "diritti" e dei "compensi" (salve, relativamente ai compensi *ex artt.* 30 e 34 della tariffa notarile, le determinazioni dei consigli notarili distrettuali) (cfr. sul punto PETRELLI, *In*

tema di riduzione degli onorari notarili (parere pro veritate), in Riv. not., 2006, p. 619;

- al comma 498, in fine, è aggiunto il seguente periodo: "Se viene occultato, anche in parte, il corrispettivo pattuito, le imposte sono dovute sull'intero importo di quest'ultimo e si applica la sanzione amministrativa dal 50% al 100% per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'articolo 71 del medesimo d.p.r. n. 131 del 1986".

Come già desumibile a livello interpretativo (cfr. sul punto PETRELLI G., *Immobili abitativi: la nuova disciplina tributaria della base imponibile dei trasferimenti ai fini delle imposte indirette*, in Fisco, 2006, 7, p. 948 ss.), in caso di dichiarazione in atto di un corrispettivo superiore al valore catastale, ma inferiore a quello pattuito, non opera la valutazione tabellare, e le imposte sono dovute sull'intero corrispettivo, applicandosi sia, probabilmente, la sanzione per occultazione di corrispettivo, sia - per effetto della modifica in oggetto - la nuova sanzione dal 50% al 100% della differenza di imposta. Salvo quest'ultimo profilo, quindi, deve ritenersi che la disposizione (relativamente all'obbligo di dichiarare l'intero corrispettivo pattuito, alle relative conseguenze in tema di base imponibile ed all'applicazione della sanzione per occultazione di corrispettivo) abbia natura interpretativa e non innovativa.

Rimane invece invariato l'ambito di applicazione, soggettivo ed oggettivo, quale già risultante dall'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005 (cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, avente ad oggetto immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze).

Ai sensi dell'art. 35, comma 23, le disposizioni suddescritte si applicano agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale del d.l. n. 223/2006, e quindi a decorrere dal 6 luglio 2006.

## **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO NELLE CESSIONI IMMOBILIARI**

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, all'atto della stipula di tutte le cessioni immobiliari, anche se assoggettate ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione "analitica" le modalità di pagamento del corrispettivo. Un problema di "modalità di pagamento" si pone evidentemente solo nei casi di corrispettivo di natura pecuniaria (tipico il caso della compravendita); rimangono escluse quindi dall'ambito di applicazione della norma gli altri negozi in cui tale requisito non ricorra (permuta, transazioni, ecc.); e rimangono ovviamente escluse le cessioni a titolo gratuito.

Per indicazione "analitica" delle modalità di pagamento devono intendersi gli estremi completi dei mezzi di pagamento (estremi degli assegni, dei bonifici, ecc.).

L'obbligo di indicazione delle modalità di pagamento riguarda anche le somme pagate anteriormente all'atto (caparre, acconti, ecc.), ancorché tali pagamenti siano stati effettuati in data anteriore all'entrata in vigore del decreto.

Con le medesime modalità (dichiarazione sostitutiva di atto notorio) ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare. Quest'ultima dichiarazione riguarda tutte le cessioni immobiliari, ancorché con corrispettivo diverso da quello pecuniario.

In caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei predetti dati si applica la sanzione amministrativa da euro 500 a euro 10.000 e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Oltre alla sanzione amministrativa occorre poi considerare la sanzione penale ex art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico), che comporta la pena della reclusione fino a due anni.

La sanzione amministrativa sembra riguardare entrambe le violazioni (dichiarazione in atto circa le modalità di pagamento e circa la mediazione immobiliare); sembrerebbe, invece, che la conseguenza dell'accertamento di valore non possa che riguardare la mancata indicazione in atto delle modalità di pagamento (anche se la lettera della legge appare estesa ad entrambe le fattispecie).

Nel caso di intervento in atto di rappresentanti, legali o volontari, il principio di personalità delle sanzioni amministrative (art. 2, comma 2, del d. lgs. n. 472/1997) fa sì che quella sopra descritta si applichi nei confronti della persona del rappresentante e non di quella del rappresentato.

Ai sensi dell'art. 35, comma 23, le disposizioni suddescritte si applicano agli atti pubblici formati ed alle scritture private autenticate a decorrere dal secondo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta ufficiale del decreto legge, e quindi a decorrere dal 6 luglio 2006.

L'art. 35, comma 22-bis, del d.l. n. 223/2006 aggiunge all'art. 15 del t.u.i.r. la lettera b-bis), a norma della quale sono detraibili, nella misura del 19%, "dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità".

#### **POTERI DI INDAGINE ED ACCERTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA**

L'art. 35, comma 24, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, inserisce nel d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro, il nuovo art. 53-bis (*Attribuzioni e poteri degli uffici*), a norma del quale "le attribuzioni e i poteri di cui agli articoli 31 e seguenti del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600 e successive modificazioni, possono essere esercitati anche ai fini dell'imposta di registro, nonché delle imposte ipotecaria e catastale di cui al d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347".

Si tratta, tra gli altri, dei poteri di:

- procedere all'esecuzione di accessi, ispezioni e verifiche;
- invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a comparire di persona o per mezzo di rappresentanti per fornire dati e notizie rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti;
- invitare i contribuenti, indicandone il motivo, a esibire o trasmettere atti e documenti rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, compresi i documenti di natura bancaria;
- inviare ai contribuenti questionari relativi a dati e notizie di carattere specifico rilevanti ai fini dell'accertamento nei loro confronti, con invito a restituirli compilati e firmati;
- richiedere agli organi e alle amministrazioni dello Stato, agli enti pubblici non economici, alle società ed enti di assicurazione ed alle società ed enti che effettuano istituzionalmente riscossioni e pagamenti per conto di terzi la comunicazione, anche in deroga a contrarie disposizioni legislative, statutarie o regolamentari, di dati e notizie relativi a soggetti indicati singolarmente o per categorie;
- richiedere copie o estratti degli atti e dei documenti depositati presso i notai, gli uffici dell'agenzia delle entrate e del territorio e gli altri pubblici ufficiali;
- richiedere, previa autorizzazione del direttore centrale dell'accertamento dell'Agenzia delle entrate o del direttore regionale della stessa, ovvero, per il Corpo della guardia di finanza, del comandante regionale, ai soggetti sottoposti ad accertamento, ispezione o verifica il rilascio di una dichiarazione contenente l'indicazione della natura, del numero e degli estremi identificativi dei rapporti intrattenuti con le banche, la società Poste italiane Spa, gli intermediari finanziari, le società fiduciarie e simili;

- invitare ogni altro soggetto ad esibire o trasmettere, anche in copia fotostatica, atti o documenti fiscalmente rilevanti concernenti specifici rapporti intrattenuti con il contribuente e a fornire i chiarimenti relativi.

### **PARZIALE ABROGAZIONE DELLA VALUTAZIONE AUTOMATICA**

L'art. 35, comma 23-ter, del d.l. 4 luglio 2006 n. 223, come aggiunto dalla legge di conversione, aggiunge all'art. 52 del d.p.r. n. 131/1986 il nuovo comma 5-bis, a norma del quale "le disposizioni dei commi 4 e 5 non si applicano relativamente alle cessioni di immobili e relative pertinenze diverse da quelle disciplinate dall'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, e successive modificazioni". I commi 4 e 5, dichiarati inapplicabili, sono quelli che prevedono la c.d. valutazione automatica su base catastale. Ne consegue che:

- 1) - tutte le "cessioni" immobiliari, che si situano al di fuori del perimetro dell'art. 1, comma 497, della legge n. 266/2005 (quindi sia le cessioni per cui non è stata esercitata l'opzione c.d. prezzo-valore pur sussistendone i presupposti, sia quelle per cui difettano i presupposti oggettivi e soggettivi per la relativa applicazione), non beneficiano più della limitazione del potere di rettifica dell'ufficio in presenza di un corrispettivo o valore dichiarato in misura pari o superiore al valore catastale, e riprende pieno vigore la disciplina generale che legittima l'accertamento di maggior valore sulla base del valore in comune commercio;
- 2) - è dubbio se la valutazione automatica continui ad applicarsi ai contratti di divisione, considerato che le stesse da un lato non sono "cessioni", dall'altro lato potrebbero configurare cessioni ai fini fiscali in presenza di un conguaglio (anche fiscale);
- 3) - continua ad operare la valutazione automatica per le donazioni e per le successioni a causa di morte, essendovi in tal caso una diversa norma di riferimento (art. 34 del d. lgs. n. 346/1990) che non è stata modificata dal decreto in esame.

### **MUTUI CONTESTUALI A TRASFERIMENTI IMMOBILIARI SOGGETTI AD IVA**

Ai sensi dell'art. 35, comma 23-bis, del d.l. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto dalla legge di conversione n. 248/2006, per i trasferimenti immobiliari soggetti ad IVA finanziati mediante mutui fondiari o finanziamenti bancari, ai fini delle disposizioni di cui all'art. 54 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, terzo comma, ultimo periodo, il valore normale non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o finanziamento erogato.

La disposizione rileva, quindi, ai fini dei poteri di rettifica della dichiarazione IVA, previsti dall'art. 54 del d.p.r. n. 633/1972.

Da evidenziare che il prezzo non potrà essere inferiore all'importo del mutuo erogato; non è quindi sufficiente - ai fini in esame - che il totale rappresentato dal prezzo e dalle spese per l'acquisto sia equivalente all'importo del suddetto mutuo (quest'ultima circostanza è invece idonea a consentire la detraibilità della totalità degli interessi del mutuo medesimo).

### **CESSIONI DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA**

L'art. 35, commi 8 e seguenti, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, modifica il regime tributario, ai fini delle imposte indirette, degli atti di cessione di immobili da parte di soggetti Iva.

In particolare:

#### **a) - IMMOBILI NON STRUMENTALI PER NATURA.**

Viene modificato il n. 8-bis) dell'art. 10 del d.p.r. n. 633/1972, che ora qualifica come esenti da imposta sul valore aggiunto le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali per natura, escluse quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero, di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457".

La disposizione, interpretata in combinato disposto con l'art. 40, comma 1, secondo periodo,

del d.p.r. n. 131/1986, comporta:

1) - in linea generale, l'esenzione da Iva delle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato effettuate da soggetti Iva, e quindi la soggezione delle stesse cessioni ad imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali (ovvero, ricorrendo i requisiti per la "prima casa", la soggezione ad imposta di registro con l'aliquota del 3% e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa);

2) - la permanente soggezione ad imposta sul valore aggiunto:

2a) - delle cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria da parte dei suddetti soggetti Iva (i terreni non edificabili sono "fuori campo Iva", ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera c), del d.p.r. n. 633/1972);

2b) - delle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato non strumentali per natura, da parte delle imprese costruttrici o delle imprese che hanno eseguito interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, purché si tratti di fabbricati ceduti entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dei lavori (circostanza questa che è opportuno verificare documentalmente chiedendo l'esibizione della comunicazione di fine lavori).

b) - IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA.

Viene introdotto l'art. 8-ter all'art. 10 del d.p.r. n. 633/1972, secondo il quale sono esenti da imposta sul valore aggiunto le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse: a) quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457; b) quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; c) quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni; d) quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione».

In assenza di specifiche disposizioni transitorie, occorre applicare il principio generale *tempus regit actum*; con la conseguenza che:

a) - la nuova disciplina si applica alle cessioni perfezionate a partire dal giorno di entrata in vigore del decreto legge (quindi dal 4 luglio 2006) o della legge di conversione, relativamente alle modifiche da essa apportate (quindi dal 12 agosto 2006); in base alla disciplina ordinaria, contenuta nell'art. 6, comma 1, del d.p.r. n. 633/1972, occorrerà quindi far riferimento alla data dell'atto che trasferisce la proprietà dell'immobile;

b) - ai sensi dell'art. 6, comma 4, del d.p.r. n. 633/1972, per le cessioni ora esenti da Iva, se anteriormente al trasferimento della proprietà dell'immobile era stata emessa fattura, o era stato pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata ai fini Iva, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento; in tali ipotesi, se la data della fattura o del pagamento dell'eventuale acconto è anteriore al 4 luglio 2006, l'operazione si intenderà soggetta ad Iva limitatamente a tale importo, e ad imposta di registro per la differenza;

c) - sempre ai sensi dell'art. 6, comma 4, del d.p.r. n. 633/1972, che richiama il precedente, comma 4, lett. d-bis), per le assegnazioni in proprietà di case di abitazione fatte ai soci da cooperative edilizie a proprietà divisa, la data rilevante è comunque quella del rogito notarile, a prescindere dal previo pagamento di acconti.

Le superiori modifiche legislative ampliano poi, indirettamente, l'ambito di applicazione dell'art. 1, comma 6, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, che prevede l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota dell'1% ai trasferimenti aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricato esenti dall'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del d.p.r. n. 633/1972, effettuati nei confronti

di imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni. Ai medesimi trasferimenti si applicano le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. Ai sensi della successiva nota II-ter), ove non si realizzi la condizione, alla quale è subordinata l'applicazione dell'aliquota dell'1 per cento, del ritrasferimento entro il triennio, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura ordinaria e si rende applicabile una sanzione del 30 per cento oltre agli interessi di mora. Dalla scadenza del triennio decorre il termine per il recupero delle imposte ordinarie da parte dell'amministrazione finanziaria. Questa disposizione trova ora applicazione, salvi i suddetti limiti, a tutte le cessioni quali risultanti dal nuovo n. 8-bis dell'art. 10 (non, invece, a quelle risultanti dal successivo n. 8-ter, riguardante i fabbricati strumentali per natura).

Si riporta, di seguito, un breve quadro sinottico delle cessioni rispettivamente soggette ed esenti da imposta sul valore aggiunto.

A) - CESSIONI SOGGETTE AD IVA:

1) - cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali per natura (quindi di fabbricati abitativi; di fabbricati non abitativi ma non strumentali per natura ancorché lo siano per destinazione effettiva; di fabbricati "merce"; di fabbricati "relativi" all'impresa, ecc.), effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica);

2) - cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni; in particolare, categorie catastali B, C, D, E ed A/10), rientranti nell'ambito delle seguenti categorie:

a) - quelle effettuate, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica);

b) - quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi IVA che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento (banche, società di assicurazioni, professionisti, ecc.);

c) - quelle effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni (privati);

d) - quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione IVA (anche se non rientrano nelle categorie sopra indicate).

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, sono assoggettate ad imposta ipotecaria con l'aliquota del 3%, e ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%.

Tuttavia, relativamente alle cessioni di fabbricati strumentali per natura di cui sopra, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, società di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà (quindi imposta ipotecaria con l'aliquota dell'1,5%, ed imposta catastale con l'aliquota dello 0,50%); tale riduzione di aliquote decorre dal 1° ottobre 2006.

In sede di riscatto di fabbricato strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere portata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

## B) - CESSIONI ESENTI DA IVA:

1) - cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali per natura (quindi di fabbricati abitativi; di fabbricati non abitativi ma non strumentali per natura ancorché lo siano per destinazione effettiva; di fabbricati "merce"; di fabbricati "relativi" all'impresa, ecc.), effettuate da imprese non costruttrici, o da imprese diverse da quelle che vi abbiano effettuato interventi di recupero;

2) - cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali per natura (quindi di fabbricati abitativi; di fabbricati non abitativi ma non strumentali per natura ancorché lo siano per destinazione effettiva; di fabbricati "merce"; di fabbricati "relativi" all'impresa, ecc.), effettuate da imprese costruttrici o da imprese che vi abbiano effettuato interventi di recupero, ma dopo quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;

3) - cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, al di fuori dei casi descritti sub A), e quindi le cessioni per le quali nel relativo atto il cedente non abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione IVA, e che rientrino nelle seguenti categorie:

3a) - quelle effettuate da imprese non costruttrici, o da imprese diverse da quelle che vi abbiano effettuato interventi di recupero;

3b) - quelle effettuate da imprese costruttrici o da imprese che vi abbiano effettuato interventi di recupero, ma dopo quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;

3c) - quelle effettuate nei confronti di cessionari soggetti IVA che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale superiore al 25 per cento.

Le cessioni di fabbricati strumentali per natura, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8-ter), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, sono assoggettate ad imposta ipotecaria con l'aliquota del 3%, e ad imposta catastale con l'aliquota dell'1%.

Tuttavia, relativamente alle cessioni di fabbricati strumentali per natura di cui sopra, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi, società di locazione finanziaria, banche e intermediari finanziari, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale sono ridotte della metà (quindi imposta ipotecaria con l'aliquota dell'1,5%, ed imposta catastale con l'aliquota dello 0,50%); la suddetta riduzione di aliquote decorre dal 1° ottobre 2006.

In sede di riscatto di immobile strumentale per natura concesso in locazione finanziaria, l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione può essere portata a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

## C) - LA RETTIFICA DELLA DETRAZIONE IVA SUGLI ACQUISTI NON DEVE ESSERE EFFETTUATA:

1) - limitatamente ai fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, posseduti alla data del 4 luglio 2006;

2) - limitatamente alle imprese costruttrici dei fabbricati diversi da quelli strumentali per natura, e per le imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di recupero cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente ai fabbricati o porzioni di fabbricato per i quali il termine dei quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento è scaduto alla data del 4 luglio 2006;

3) - Per i fabbricati strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni), la predetta rettifica della detrazione dell'imposta non si effettua se nel primo atto stipulato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione viene esercitata l'opzione per la

imposizione prevista dall'art. 10, primo comma, numeri 8) e 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

In appendice alla presente rassegna viene riportato un prospetto sinottico delle imposte indirette applicabili alle più frequenti cessioni immobiliari, a seguito delle modifiche normative come sopra commentate.

### **ACCERTAMENTI SUL VALORE DEGLI ATTI SOGGETTI AD IVA ED AI FINI DELLE IMPOSTE SUI REDDITI - ISTANZA DI ATTRIBUZIONE DI RENDITA**

L'art. 35, commi 2, 3 e 4, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 detta nuove disposizioni in tema di accertamento ai fini dell'imposta sul valore aggiunto e di imposte sui redditi, in relazione alle cessioni aventi ad oggetto beni immobili e relative pertinenze.

In particolare, vengono modificati l'art. 54 del d.p.r. n. 633/1972, e l'art. 39 del d.p.r. n. 600/1973, i quali fanno ora riferimento al "valore normale" dei suddetti beni immobili, quale determinato, rispettivamente, ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. n. 633/1972, e dell'art. 9, comma 3, del d.p.r. n. 917/1986 (si tratta del prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi).

Viene conseguentemente abrogato l'articolo 15 del decreto-legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 marzo 1995, n. 85, che prevedeva - relativamente agli immobili individuati nelle categorie catastali A, B e C, l'indicazione in atto della "istanza di attribuzione di rendita", relativamente alle suddette cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto. Tale richiesta non dovrà, quindi, essere più inserita negli atti soggetti ad Iva.

### **LOCAZIONE DI IMMOBILI DA PARTE DI SOGGETTI IVA**

L'art. 35, commi 8 e 10, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, modifica il regime tributario, ai fini delle imposte indirette, degli atti di locazione ed affitto di immobili da parte di soggetti Iva.

Viene, in particolare, modificato il n. 8) dell'art. 10 del d.p.r. n. 633/1972, che ora esenta da Iva "le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni effettuate nei confronti dei soggetti indicati alle lettere b) e c) del numero 8-ter) ovvero per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione". E' correlativamente modificato l'art. 40, del d.p.r. n. 131/1986, cui è ora aggiunto il nuovo comma 1-bis: "sono soggette all'imposta proporzionale di registro le locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633". Quindi, ai sensi del nuovo art. 5, comma 1, lett. a-bis), della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, le locazioni, quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, sono soggette ad imposta di registro con l'aliquota dell'1 per cento.

Si riporta di seguito un breve prospetto sinottico relativo al nuovo regime di locazioni ed affitti.

#### **A) - LOCAZIONI ED AFFITTI SOGGETTI AD IVA:**

- 1) - locazioni di aree destinate a parcheggio di veicoli;
- 2) - locazioni di fabbricati strumentali per natura (che per le loro caratteristiche non

sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, in particolare, categorie catastali B, C, D, E ed A10), effettuate nei confronti dei seguenti soggetti (indicati alle lettere *b*) e *c*) dell'art. 10, numero 8-ter), del d.p.r. n. 633/1972):

2a) - locazioni effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento (banche, società di assicurazioni, ecc.);

2b) - locazioni effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni (privati);

3) - locazioni per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Sono soggette all'imposta proporzionale di registro, con l'aliquota dell'1%, le locazioni di immobili strumentali per natura, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633.

Ai fini dell'applicazione della suddetta imposta proporzionale di registro, per i contratti in corso alla data del 4 luglio 2006, le parti devono presentare per la registrazione apposita dichiarazione nella quale può essere esercitata l'opzione per l'imposizione IVA, entro i termini e con le modalità da stabilirsi con provvedimento dirigenziale da emanarsi entro il 15 settembre 2006.

La suddetta imposta proporzionale di registro, nel caso di contratti di locazione finanziaria, può essere portata, in caso di riscatto, a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati.

#### B) - LOCAZIONI ED AFFITTI ESENTI DA IVA:

1) - locazioni ed affitti di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di fabbricati, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati; tranne le locazioni e gli affitti sopra indicati sub C).

Sono soggette all'imposta proporzionale di registro, con l'aliquota dell'1%, le locazioni di immobili strumentali per natura di cui all'art. 10, primo comma, numero 8), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633.

Ai fini dell'applicazione della suddetta imposta proporzionale di registro, per i contratti in corso alla data del 4 luglio 2006, le parti devono presentare per la registrazione apposita dichiarazione nella quale può essere esercitata l'opzione per l'imposizione IVA, entro i termini e con le modalità da stabilirsi con provvedimento dirigenziale da emanarsi entro il 15 settembre 2006.

La suddetta imposta proporzionale di registro, nel caso di contratti di locazione finanziaria, può essere portata, in caso di riscatto, a scomputo delle imposte ipotecarie e catastali dovute per il riscatto medesimo.

Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati.

Rimangono invece soggette ad imposta proporzionale di registro con l'aliquota del 2% le locazioni di fabbricati abitativi (non strumentali per natura), come pure quelle relative a terreni, aree a parcheggio, e aziende agricole, ai sensi dell'art. 5 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986.

#### REATI TRIBUTARI

Viene modificata, dall'art. 35, comma 7, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, la disciplina dei reati

tributari, contenuta nell'art. 5, comma 1, del d. lgs. 10 marzo 2000 n. 74: quest'ultima disposizione sanziona ora con la reclusione da uno a tre anni chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, non presenta, essendovi obbligato, una delle dichiarazioni annuali relative a dette imposte, quando l'imposta evasa è superiore, con riferimento a taluna delle singole imposte ad euro 50.000.

### **NOZIONE DI TERRENO EDIFICABILE**

L'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 dispone che ai fini dell'applicazione del d.p.r. n. 633/1972 (imposta sul valore aggiunto), del d.p.r. n. 131/1986 (imposta di registro e, in forza dei rinvii normativi, imposte ipotecarie e catastali), del d.p.r. n. 917/1986 (imposte sui redditi) e del d. lgs. n. 504/1992 (imposta comunale sugli immobili, o ICI), un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Viene così risolto il contrasto giurisprudenziale tra le diverse sezioni della Corte di Cassazione, dandosi la prevalenza al piano regolatore adottato invece che a quello approvato, e ciò agli effetti di tutte le imposte sopra richiamate, e per ogni profilo di disciplina (aliquota applicabile, base imponibile, valutazione automatica su base tabellare, ecc.).

Appare comunque dubbia la natura interpretativa o innovativa della disposizione in oggetto, e quindi la sua applicabilità agli atti stipulati in data anteriore all'entrata in vigore del decreto. Ferma in ogni caso l'inapplicabilità di sanzioni per il passato, stanti le "obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria", ai sensi dell'art. 10, comma 3, della legge 27 luglio 2000 n. 212 (statuto del contribuente).

### **ABROGAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI**

L'art. 36, comma 15, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, abroga l'agevolazione prevista per i trasferimenti di immobili ricompresi nei piani particolareggiati (imposta di registro con l'aliquota dell'1%, imposte ipotecarie e catastali fisse), quale prevista dall'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. L'abrogazione ha effetto per gli atti pubblici formati e le scritture private autenticate a decorrere dal 4 luglio 2006 (ferma restando, quindi, l'applicabilità dell'agevolazione per gli atti stipulati anteriormente, ancorché registrati successivamente).

Vengono peraltro fatte salve - a seguito di modifica apportata con la legge di conversione n. 248/2006 - le agevolazioni per i trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. L'agevolazione appare di dubbia compatibilità con quella già prevista dall'art. 32 del d.p.r. n. 601/1973.

### **PLUSVALENZE IMMOBILIARI**

L'art. 37, commi 38 e 39, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, modifica la disciplina della tassazione delle plusvalenze immobiliari, contenuta nell'art. 67 del d.p.r. n. 917/1986. Più precisamente, il nuovo art. 67, comma 1, lett. b), ora recita: "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto

periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante".

L'articolo 68, comma 1, del d.p.r. n. 917/1986, recita ora: "Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo. Per gli immobili di cui alla lettera b) dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante".

Ne consegue che la donazione è ora neutrale ai fini della plusvalenza in oggetto: il quinquennio in caso di cessione di immobili diversi dai terreni edificabili si computa dall'acquisto del donante, ed il costo rilevante è quello sostenuto dal donante.

### **CONTI CORRENTI PROFESSIONALI E MODALITA' DI PAGAMENTO DEI COMPENSI DEL PROFESSIONISTA**

L'art. 35, comma 12, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, modifica l'art. 19 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 600, disponendo che le persone fisiche che esercitano arti o professioni e le società o associazioni fra artisti e professionisti "sono obbligati a tenere uno o più conti correnti bancari o postali ai quali affluiscono, obbligatoriamente, le somme riscosse nell'esercizio dell'attività e dai quali sono effettuati i prelevamenti per il pagamento delle spese. I compensi in denaro per l'esercizio di arti e professioni sono riscossi esclusivamente mediante assegni non trasferibili o bonifici ovvero altre modalità di pagamento bancario o postale nonché mediante sistemi di pagamento elettronico, salvo per importi unitari inferiori a 100 euro".

Ai sensi del successivo comma 12-*bis*, come introdotto dalla legge di conversione, il limite di 100 euro di cui al quarto comma dell'art. 19 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 600, introdotto dal comma 12 del presente articolo, si applica a decorrere dal 1° luglio 2008. Dal 12 agosto 2006, data di entrata in vigore della legge di conversione n. 248/2006, e fino al 30 giugno 2007, il limite è stabilito in 1.000 euro. Dal 1° luglio 2007 al 30 giugno 2008 il limite è stabilito in 500 euro; successivamente detto limite sarà ripristinato in 100 euro.

La prima parte della disposizione, relativa all'obbligo di tenuta di uno o più conti correnti dedicati, sembra doversi applicare a tutte "le somme riscosse nell'esercizio dell'attività", e quindi anche alle somme riscosse a titolo di anticipazioni per il pagamento di imposte e tasse, oltre che a quelle a titolo di compenso e relativa imposta sul valore aggiunto. Viceversa, la seconda parte della disposizione, riguardante le modalità di pagamento (assegni non trasferibili, pagamenti bancari o postali) si applica unicamente ai "compensi in denaro", con esclusione dell'Iva e delle anticipazioni per cui, trattandosi di importi inferiori a 12.500 euro, è possibile anche il pagamento in contanti.

Rimane in ogni caso possibile il pagamento in contanti per i compensi di importo inferiore al limite suindicato.

Dai suddetti conti correnti sono altresì "effettuati i prelevamenti per il pagamento delle spese". Nonostante il tenore poco chiaro della lettera della legge, la disposizione deve intendersi nel senso che il professionista deve poter liberamente prelevare per la propria cassa somme dai suddetti conti correnti, utilizzando poi il denaro contante per il pagamento delle spese minute e delle imposte e tasse (per alcune delle quali, tra l'altro, la forma di pagamento in contanti è l'unica ammessa dalle norme vigenti: cfr. ad esempio le tasse ipotecarie).

Per il caso di mancata osservanza delle suddette prescrizioni, si applicano le sanzioni previste nel d. lgs. 18 dicembre 1997 n. 471. In mancanza di una sanzione specifica per la violazione dell'art. 19 del d.p.r. n. 600/1973, potrebbero trovare applicazione (sempreché non si ritenga che il principio di tipicità *ex art. 3 del d. lgs. n. 472/1997* impedisca l'applicazione di tali norme):

- l'art. 6, ai sensi del quale chi viola gli obblighi inerenti alla documentazione di operazioni imponibili ai fini dell'imposta sul valore aggiunto è punito con la sanzione amministrativa

compresa fra il cento e il duecento per cento dell'imposta relativa all'imponibile non correttamente documentato;

- l'art. 8, comma 2, a norma del quale la mancanza o incompletezza degli atti e dei documenti dei quali è prescritta la conservazione ovvero l'esibizione all'ufficio è punita con la sanzione amministrativa da lire cinquecentomila a lire quattro milioni.

### **ELENCO CLIENTI E FORNITORI**

L'art. 37, comma 8, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, modifica l'art. 8-*bis* del d.p.r. 22 luglio 1998, n. 322, reintroducendo l'elenco dei clienti e fornitori. Il nuovo comma 4-*bis* di detto art. 8-*bis* recita infatti: "Entro sessanta giorni dal termine previsto per la presentazione della comunicazione di cui ai precedenti commi, il contribuente presenta l'elenco dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture nell'anno cui si riferisce la comunicazione nonché, in relazione al medesimo periodo, l'elenco dei soggetti titolari di partita IVA da cui sono effettuati acquisti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto. Per ciascun soggetto sono indicati il codice fiscale e l'importo complessivo delle operazioni effettuate, al netto delle relative note di variazione, con la evidenziazione dell'imponibile, dell'imposta nonché dell'importo delle operazioni non imponibili e di quelle esenti. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale: a) sono individuati gli elementi informativi da indicare negli elenchi previsti dal presente comma nonché le modalità per la presentazione, esclusivamente in via telematica, degli stessi; b) il termine di cui al primo periodo del presente comma può essere differito per esigenze di natura esclusivamente tecnica, ovvero relativamente a particolari tipologie di contribuenti, anche in considerazione della dimensione dei dati da trasmettere."

Ai sensi del nuovo comma 6 dell'art. 8-*bis*, "per l'omissione della comunicazione ovvero degli elenchi, nonché per l'invio degli stessi con dati incompleti o non veritieri, si applicano le disposizioni previste dall'articolo 11 del d. lgs. 18 dicembre 1997, n. 471".

Ai sensi dell'art. 37, comma 9, del decreto legge, per il periodo d'imposta in corso alla data del 4 luglio 2006 l'elenco dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture comprende i soli titolari di partita IVA. Successivamente, l'elenco dei clienti dovrà ricomprendere anche i soggetti privati.

### **TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI SUI REDDITI, IRAP E IVA ED I RELATIVI VERSAMENTI**

L'art. 37, comma 10, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 modifica alcuni termini previsti dal d.p.r. 22 luglio 1998 n. 322. In particolare:

- le persone fisiche e le società o le associazioni di cui all'articolo 6 del d.p.r. n. 600/1973 presentano la dichiarazione secondo le disposizioni di cui all'articolo 3, per il tramite di una banca o di un ufficio della Poste italiane S.p.a. tra il 1° maggio ed il 30 giugno ovvero in via telematica entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello di chiusura del periodo di imposta;  
- i soggetti Ires presentano la dichiarazione secondo le disposizioni di cui all'articolo 3, in via telematica entro l'ultimo giorno del settimo mese successivo a quello di chiusura del periodo di imposta.

L'art. 37, comma 11, del D.L. n. 223/2006 modifica l'art. 17, comma 1, del d.p.r. 7 dicembre 2001 n. 435, stabilendo che il versamento del saldo dovuto con riferimento alla dichiarazione dei redditi ed a quella dell'Irap da parte delle persone fisiche e delle società o associazioni di cui all'articolo 5 del t.u.i.r., compresa quella unificata, è effettuato entro il 16 giugno dell'anno di presentazione della dichiarazione stessa. Il versamento del saldo dovuto in base alla dichiarazione relativa all'imposta sul reddito delle persone giuridiche ed a quella dell'imposta regionale sulle attività produttive, compresa quella unificata, è effettuato entro il giorno 16 del sesto mese successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta. I soggetti che in base a disposizioni di legge approvano il bilancio oltre il termine di quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio, versano il saldo dovuto in base alla dichiarazione relativa all'imposta

sul reddito delle persone giuridiche ed a quella dell'imposta regionale sulle attività produttive, compresa quella unificata, entro il giorno 16 del mese successivo a quello di approvazione del bilancio. Se il bilancio non è approvato nel termine stabilito, in base alle disposizioni di legge di cui al precedente periodo, il versamento è comunque effettuato entro il giorno 16 del mese successivo a quello di scadenza del termine stesso.

### **SOSTITUTI D'IMPOSTA E OBBLIGO DI RITENUTA D'ACCONTO**

Secondo la nuova formulazione dell'art. 25, comma 1, del d.p.r. n. 600/1973, come modificato dall'art. 36, comma 24, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, i soggetti indicati nel primo comma dell'art. 23 (cioè gli enti e le società soggetti ad Ires, le società di persone e associazioni indicate nell'articolo 5 del t.u.i.r., e le persone fisiche che esercitano imprese commerciali o imprese agricole, le persone fisiche che esercitano arti e professioni, il condominio quale sostituto di imposta, il curatore fallimentare), che corrispondono a soggetti residenti nel territorio dello Stato compensi comunque denominati, anche sotto forma di partecipazione agli utili, per prestazioni di lavoro autonomo, ancorché non esercitate abitualmente ovvero siano rese a terzi o nell'interesse di terzi, o per l'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere, devono operare all'atto del pagamento una ritenuta del 20 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito delle persone fisiche dovuta dai percipienti, con l'obbligo di rivalsa.

Pertanto, per effetto della modifica legislativa, i suindicati soggetti - tra cui rientrano i professionisti - sono obbligati ad operare la ritenuta d'acconto non più soltanto in relazione ai compensi dovuti per prestazioni di lavoro autonomo, ma altresì per l'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere.

A norma dell'art. 37, comma 1, del decreto legge, rientra ora tra i sostituti d'imposta anche il curatore fallimentare: le parcelle professionali emesse nei confronti della procedura fallimentare devono essere quindi assoggettate a ritenuta d'acconto.

L'art. 37, comma 10, del decreto legge modifica alcuni termini previsti dal d.p.r. 22 luglio 1998 n. 322. In particolare i sostituti d'imposta che effettuano le ritenute sui redditi a norma degli articoli 23, 24, 25, 25-bis e 29 del d.p.r. n. 600/1973, tenuti al rilascio della relativa certificazione, trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate i dati fiscali e contributivi contenuti nella predetta certificazione, nonché gli ulteriori dati necessari per l'attività di liquidazione e controllo dell'Amministrazione finanziaria e degli enti previdenziali e assicurativi, entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di erogazione. Viene poi previsto che le certificazioni di ritenuta d'acconto, sottoscritte anche mediante sistemi di elaborazione automatica, sono consegnate agli interessati entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui le somme e i valori sono stati corrisposti.

### **NUOVE DISPOSIZIONI SUI COMPONENTI ATTIVI E PASSIVI DEI REDDITI DI LAVORO AUTONOMO**

L'art. 36, comma 29, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, modifica l'art. 54 del d.p.r. n. 917/1986 (relativo ai redditi di lavoro autonomo), disponendo tra l'altro:

- 1) - che concorrono a formare il reddito professionale le plusvalenze e le minusvalenze dei beni strumentali, esclusi gli immobili e gli oggetti d'arte, di antiquariato o da collezione, se:
  - a) sono realizzate mediante cessione a titolo oneroso;
  - b) sono realizzate mediante il risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento dei beni;
  - c) i beni vengono destinati al consumo personale o familiare dell'esercente l'arte o la professione o a finalità estranee all'arte o professione;
- 2) - si considerano plusvalenza o minusvalenza la differenza, positiva o negativa, tra il corrispettivo o l'indennità percepiti e il costo non ammortizzato ovvero, in assenza di corrispettivo, la differenza tra il valore normale del bene e il costo non ammortizzato;
- 3) - viene prevista l'integrale deducibilità delle spese di viaggio e soggiorno se sostenute dal committente per conto del professionista e da questi addebitate nella fattura;

4) - concorrono a formare il reddito i corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale (la disposizione, unitamente alle altre contenute nell'art. 2 del decreto legge, sembra presupporre la liceità, sul piano civilistico, della cessione dello studio professionale, finora considerata illecita dalle vigenti norme deontologiche);

5) - viene prevista la tassazione separata dei corrispettivi percepiti a seguito di cessione della clientela o di elementi immateriali, sopra descritti, se percepiti in unica soluzione.

### **PAGAMENTI TELEMATICI DI IMPOSTE E CONTRIBUTI**

Ai sensi dell'art. 37, comma 49, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, a partire dal 1° ottobre 2006, "i soggetti titolari di partita IVA sono tenuti ad utilizzare, anche tramite intermediari, modalità di pagamento telematiche delle imposte, dei contributi e dei premi di cui all'articolo 17, comma 2, del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e delle entrate spettanti agli enti ed alle casse previdenziali di cui all'articolo 28, comma 1, dello stesso decreto legislativo n. 241 del 1997". Per quanto riguarda il notaio, detti pagamenti telematici riguarderanno essenzialmente le imposte sui redditi, l'Irap, l'imposta sul valore aggiunto ed i contributi previdenziali per il personale dipendente.

### **PROGRAMMAZIONE FISCALE**

L'art. 37, comma 51, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 abroga, con decorrenza immediata, l'istituto della programmazione fiscale, quale disciplinato dall'art. 1, commi da 499 a 519, della legge 23 dicembre 2005 n. 266.

### **STUDI DI SETTORE**

L'art. 37, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, abroga i commi 2 e 3 dell'art. 10 della legge 8 maggio 1998 n. 146, che - relativamente alle imprese in contabilità ordinaria ed ai liberi professionisti - subordinava l'esecuzione degli accertamenti, ai contribuenti non congrui in base agli studi di settore, allo scostamento per almeno un biennio. L'abrogazione comporta la possibilità di sottoporre ad accertamento i suddetti contribuenti anche in caso di scostamento limitato ad un solo periodo d'imposta.

### **DETRAZIONE IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

Ai sensi dell'art. 35, comma 35-*quater*, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto dalla legge di conversione n. 248/2006, all'articolo 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, dopo il comma 121-*bis* è inserito il seguente: «121-*ter*. Per il periodo dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006 la quota di cui al comma 121 è pari al 36 per cento nei limiti di 48.000 euro per abitazione». Ne consegue, pertanto, che la percentuale di detrazione Irpef rimane fissata al 41 per cento per le spese sostenute fino al 30 settembre 2006, mentre viene ridotta al 36 per cento per le spese effettuate successivamente.

Ai sensi dell'art. 35, commi 19 e 20, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, "nell'articolo 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, dopo il comma 121 è inserito il seguente: "121-*bis*. Le agevolazioni di cui al precedente comma spettano a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura. La disposizione del comma precedente si applica in relazione alle spese sostenute a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto". Da rilevare che il precedente comma 121 proroga anche la detrazione Irpef spettante nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (art. 31, lettere c) e d), della legge 457/1978) di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione, o di ristrutturazione immobiliare, o cooperative edilizie (articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448). Detta detrazione compete per il 41 % delle spese sostenute, che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di vendita o assegnazione. Ne consegue che anche le fatture relative alla vendita dei suddetti fabbricati devono riportare distintamente il costo della relativa manodopera ai fini della

detrazione.

### **IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)**

L'art. 37, comma 13, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 modifica l'art. 10, comma 2, del d. lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, disponendo che i versamenti dell'ICI devono essere effettuati in due rate scadenti, rispettivamente, il 16 giugno ed il 16 dicembre di ciascun anno.

Ai sensi del successivo comma 53 dell'art. 37, a decorrere dall'anno 2007 è soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'ICI. Il comma 55 stabilisce che l'ICI può essere liquidata in sede di dichiarazione ai fini delle imposte sui redditi, ed è versata con le modalità di cui al d. lgs. n. 241/1997. Tuttavia, fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, rimane in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ovvero della comunicazione prevista dall'art. 59, comma 1, lettera l), n. 1), del d. lgs. 15 dicembre 1997, n. 446.

### **ATTRIBUZIONE DEL NUMERO DI PARTITA IVA**

L'art. 37, comma 18, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 modifica l'art. 35 del d.p.r. n. 633/1972, stabilendo che l'attribuzione del numero di partita Iva è subordinato all'esecuzione di riscontri automatizzati per l'individuazione di eventuali elementi di rischio, nonché all'eventuale preventiva effettuazione di accessi nel luogo di esercizio dell'attività. Tali disposizioni si applicano, ai sensi del comma 19, alle richieste di attribuzione del numero di partita Iva effettuate a decorrere dal 1° settembre 2006. Non è chiaro come potrà essere coordinata l'esigenza di tali controlli con quella di tempestivo rilascio del numero di partita Iva ai fini della registrazione degli atti costitutivi di società.

### **CONTRATTI BANCARI**

L'art. 10 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, sotto la rubrica "modifica unilaterale delle condizioni contrattuali", modifica in realtà l'art. 118 del d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385 (testo unico bancario), che riguarda tutti i contratti bancari.

Il nuovo art. 118, comma 1, stabilisce che "Nei contratti di durata può essere convenuta la facoltà di modificare unilateralmente i tassi, i prezzi e le altre condizioni di contratto qualora sussista un giustificato motivo nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 1341, secondo comma, del codice civile".

La norma richiede quindi, a differenza che in passato, un "giustificato motivo" al fine di esercitare lo *ius variandi* unilaterale, che riguarda espressamente anche i tassi di interesse. In assenza di distinzioni nella lettera della legge, la previsione non appare applicabile alla variazione dei tassi dipendente dall'aggancio a parametri di indicizzazione (che non è *ius variandi* in senso proprio).

Sono invece ricomprese nella nuova disciplina dello *ius variandi* - e richiedono quindi l'indicazione di un giustificato motivo - le clausole, ricorrenti nei mutui bancari, che prevedono la variazione unilaterale delle spese e commissioni accessorie del mutuo (avvisi di scadenza rate, compensi per cancellazioni, frazionamenti e svincoli di ipoteche, ecc.).

Ai sensi dei successivi commi del medesimo art. 118, "Qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente al cliente secondo modalità contenenti in modo evidenziato la formula: 'Proposta di modifica unilaterale del contratto', con preavviso minimo di trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente. La modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro sessanta giorni. In tal caso, in sede di liquidazione del rapporto, il cliente ha diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. Le variazioni contrattuali per le quali non siano state osservate le prescrizioni del

presente articolo sono inefficaci, se sfavorevoli per il cliente. Le variazioni dei tassi di interesse conseguenti a decisioni di politica monetaria riguardano contestualmente sia i tassi debitori che quelli creditori, e si applicano con modalità tali da non recare pregiudizio al cliente. In ogni caso, nei contratti di durata, il cliente ha sempre la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura.

### **SOCIETA' PUBBLICHE E MISTE**

L'art. 13 del d.l. D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione, stabilisce che le società, a capitale interamente pubblico o misto, costituite o partecipate dalle amministrazioni pubbliche regionali e locali per la produzione di beni e servizi strumentali all'attività di tali enti in funzione della loro attività, con esclusione dei servizi pubblici locali, nonché, nei casi consentiti dalla legge, per lo svolgimento esternalizzato di funzioni amministrative di loro competenza, devono operare esclusivamente con gli enti costituenti o partecipanti o affidanti, non possono svolgere prestazioni a favore di altri soggetti pubblici o privati, né in affidamento diretto né con gara, e non possono partecipare ad altre società o enti. Le società che svolgono l'attività di intermediazione finanziaria prevista dal d. lgs. 1° settembre 1993 n. 385, sono escluse dal divieto di partecipazione ad altre società o enti. Le società suddette sono ad oggetto sociale esclusivo e non possono agire in violazione delle suddescritte regole.

Al fine di assicurare l'effettività delle precedenti disposizioni, le società suddette cessano entro il 4 luglio 2007 le attività non consentite. A tale fine possono cedere, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica, le attività non consentite a terzi ovvero scorporarle, anche costituendo una separata società da collocare sul mercato, secondo le procedure del d.l. 31 maggio 1994, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 1994 n. 474, entro ulteriori diciotto mesi.

### **SOCIETA' DI GESTIONE DI FARMACIE**

Ai sensi dell'art. 5, commi 5 e 6, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, "Al comma 1 dell'articolo 7 della legge 8 novembre 1991, n. 362 è soppresso il seguente periodo: "che gestiscano farmacie anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge"; al comma 2 del medesimo articolo è soppresso il seguente periodo "della provincia in cui ha sede la società"; al comma 1, della lettera a) dell'articolo 8 della medesima legge è soppressa la parola "distribuzione". Sono abrogati i commi 5, 6 e 7 dell'articolo 7 della legge 8 novembre 1991 n. 362".

Si precisa poi che a seguito di acquisto a titolo di successione di una partecipazione in una società di gestione di farmacie, qualora vengano meno i requisiti di idoneità di cui al secondo periodo del comma 2, l'avente causa cede la quota di partecipazione nel termine di due anni dall'acquisto medesimo. Il medesimo termine si applica anche alla vendita della farmacia privata da parte degli aventi causa ai sensi del dodicesimo comma dell'articolo 12 della legge 2 aprile 1968, n. 475.

Quanto sopra comporta:

- che la gestione di farmacie, a partire dalla pubblicazione in G.U. del decreto legge, può essere prevista quale oggetto sociale di nuove società di persone o nuove società cooperative (regolate, queste ultime, indifferentemente dalle norme sulla s.p.a. o sulla s.r.l.);
- soci delle suddette società devono essere comunque farmacisti, ma non necessariamente iscritti nell'albo della provincia in cui ha sede la società;
- la partecipazione a tali società non è più incompatibile con attività esplicate nel settore della distribuzione dei farmaci;
- una società potrà essere anche titolare di più farmacie, nella provincia in cui la società stessa ha la sede legale, con un massimo di quattro;
- ciascun farmacista potrà partecipare anche a più società;
- non sussistono più limiti temporali al trasferimento della titolarità dell'esercizio delle

farmacie (e relative aziende commerciali);

- sono abrogate, salvo quanto sopra precisato, anche le specifiche disposizioni che disciplinavano la successione nelle partecipazioni sociali o nella titolarità delle farmacie.

A norma del successivo comma 7, che abroga l'art. 100, comma 2, del d. lgs. n. 219/2006, le attività di distribuzione all'ingrosso di medicinali e quella di fornitura al pubblico di medicinali in farmacia sono ora tra loro compatibili anche se svolte dal medesimo soggetto imprenditoriale; ciò significa che possono essere entrambe ricomprese nell'oggetto sociale di una stessa società.

#### **NORMA TRANSITORIA RELATIVA AL D.L. N. 223/2006**

Ai sensi dell'art. 40 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come introdotto dalla legge di conversione, gli atti ed i contratti, pubblici e privati, emanati, stipulati o comunque posti in essere il giorno 4 luglio 2006 in applicazione ed osservanza della disciplina normativa previgente non costituiscono in nessun caso ipotesi di violazione della disciplina recata dal decreto stesso. In tali casi, le disposizioni del decreto si considerano entrate in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (quindi il 5 luglio 2006).

**APPENDICE**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE**  
**PER I PIU' FREQUENTI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**

A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI:

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro: 3 %
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze, venduti da privato (diverso dalla prima casa)

- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

B) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI \*:

3) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa costruttrice \* (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

4) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze venduti da impresa costruttrice \* (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 20%)
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

5) - Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice \* (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

6) - Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (entro quattro anni dall'ultimazione)

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 20% nei rimanenti casi
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

7) - Fabbricato non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo quattro anni dall'ultimazione) (5) (6)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

8) - Fabbricato non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo quattro anni dall'ultimazione), nel caso in cui parte acquirente sia un'impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili (4), a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 1%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

9) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (entro quattro anni dall'ultimazione, oppure anche dopo i quattro anni se a favore di privati o se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero;

20% nei rimanenti casi

- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

10) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo quattro anni dall'ultimazione, a favore di soggetto IVA che abbia diritto a detrazione dell'Iva in misura superiore al 25%, ed in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

11) - Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di *leasing* (dal 1° ottobre 2006):

- Imposta di registro o IVA: vedi sopra, rispettivamente numeri 9 e 10
- Imposta ipotecaria: 1,5%
- Imposta catastale: 0,5%

C) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

12) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice \* (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 3%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

13) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice \* (a favore di privati, o se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 20 %
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

14) - Fabbricato non abitativo e strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice \* (a favore di soggetto IVA che abbia diritto a detrazione dell'Iva in misura superiore al 25%, ed in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: 3%
- Imposta catastale: 1%

15) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice \* (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 7%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

16) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice \*, nel caso in cui parte acquirente sia un'impresa che abbia per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di beni immobili (4), a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferirli entro tre anni (5)

- Esente da IVA
- Imposta di registro: 1%
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

17) - Fabbricati strumentali per natura ceduti a società di *leasing* - nonché riscatto di immobili in *leasing* (dal 1° ottobre 2006):

- Imposta di registro o IVA: vedi sopra, rispettivamente numeri 13 e 14
- Imposta ipotecaria: 1,5%
- Imposta catastale: 0,5%

D) - VENDITE DI TERRENI:

18) - Terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- Imposta di registro: 8%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

19) - Terreni edificabili (2) e relative pertinenze venduti da impresa:

- Iva: 20%
- Imposta di registro: € 168
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

20) - Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa:

- Imposta di registro: 8%
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

21) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato:

- Imposta di registro: 15% (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

22) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da impresa:

- Imposta di registro: 15 % (se acquista imprenditore agricolo professionale, 8% oppure agevolazioni per la piccola proprietà contadina)
- Imposta ipotecaria: 2 %
- Imposta catastale: 1 %

E) - DONAZIONI:

23) - Donazione della prima casa al coniuge, a parenti in linea retta, a parenti in linea collaterale fino al quarto grado:

- Imposta di donazione e di registro: esente
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

24) - Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo al coniuge, a parenti in linea retta, a parenti in linea collaterale fino al quarto grado:

- Imposta di donazione e di registro: esente
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

25) - Donazione della prima casa a parenti oltre il quarto grado o ad estranei:

- Imposta di registro: 3% (oltre l'importo di € 180.759,91, o di € 516.456,90 se soggetto con handicap grave, altrimenti esente).
- Imposta ipotecaria: € 168
- Imposta catastale: € 168

26) - Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a parenti oltre il quarto grado o ad estranei:

- Imposta di registro: come gli atti a titolo oneroso (oltre l'importo di € 180.759,91, o di € 516.456,90 se soggetto con handicap grave, altrimenti esente).
- Imposta ipotecaria: 2%
- Imposta catastale: 1%

27) - Donazione ad enti pubblici o altri enti ex art. 3 del D. Lgs. 346/1990:

- Imposta di donazione e di registro: esente.
- Imposta ipotecaria: esente.
- Imposta catastale: esente.

28) - Donazione di quote o azioni sociali al coniuge, a parenti in linea retta, a parenti in linea collaterale fino al quarto grado:

- Imposta di donazione: esente.
- Tassa sui contratti di borsa: non dovuta.
- Imposta di bollo: in misura ordinaria.

29) - Donazione di quote o azioni sociali a parenti oltre il quarto grado o ad estranei, fino all'importo di € 180.759,91 (o fino a € 516.456,90 se a favore di soggetto con handicap grave):

- Imposta di donazione: esente.
- Tassa sui contratti di borsa: non dovuta.
- Imposta di bollo: in misura ordinaria.

30) - Donazione di quote o azioni sociali a parenti oltre il quarto grado o ad estranei, oltre l'importo di € 180.759,91 (o oltre € 516.456,90 se a favore di soggetto con handicap grave):

- Imposta di registro: € 168
- Tassa sui contratti di borsa: non dovuta.
- Imposta di bollo: in misura ordinaria.

31) - Donazione di azienda al coniuge, a parenti in linea retta, a parenti in linea collaterale

fino al quarto grado:

- Imposta di donazione: esente.
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili),
- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili).

32) – Donazione di azienda a parenti oltre il quarto grado o ad estranei:

- Imposta di registro: 3% (oltre l'importo di € 180.759,91, o oltre € 516.456,90 se soggetto con handicap grave, altrimenti esente).
- Imposta ipotecaria: 2% (sul valore degli immobili).
- Imposta catastale: 1% (sul valore degli immobili).

F) - TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NEL SETTORE AGRICOLO:

33) - *Acquisto da parte di coltivatore diretto con le agevolazioni della piccola proprietà contadina (attualmente in scadenza il 31 dicembre 2006):*

- imposta di registro fissa;
- imposta ipotecaria fissa;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo esente (anche per le copie).

34) - *Acquisto da parte di coltivatore diretto in territori montani (art. 9 d.p.r. 601/1973):*

- imposta di registro fissa;
- imposta ipotecaria fissa;
- imposta catastale esente;
- imposta di bollo esente (anche per le copie).

35) - *Acquisto da parte di imprenditore agricolo professionale non iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale:*

- imposta di registro 8%;
- imposta ipotecaria 2%;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo normale.

36) - *Acquisto da parte di imprenditore agricolo professionale iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale:*

- vedi le agevolazioni dei coltivatori diretti (piccola proprietà contadina e territori montani).

37) - *Acquisto da parte di giovane imprenditore agricolo (d. lgs. 18 maggio 2001 n. 228):*

- imposta di registro 6%;
- imposta ipotecaria 2%;
- imposta catastale 1%;
- imposta di bollo normale.

38) - *Acquisto di fondi rustici con costituzione di compendio unico indivisibile:*

- imposta di registro esente;
- imposta ipotecaria esente;
- imposta catastale esente;
- imposta di bollo esente.

\* Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 31, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.

(1) Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché:

- ha più del cinquanta per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni;
- ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

(2) Un terreno si considera edificabile, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (ancorché manchi lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.

(3) Per fabbricato "strumentale per natura" si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi "impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita di fabbricati solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolge effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti".

(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l'importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l'imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(6) Nel caso di fabbricato abitativo per cui ricorrano i presupposti per l'applicazione delle agevolazioni per la prima casa, ovviamente sarà dovuta l'imposta di registro con l'aliquota del 3%, e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

Gaetano Petrelli