



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

E-mail: 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 2007

CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA DELLE IPOTECHE A GARANZIA DI MUTUI.....	3
ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI CONTRATTI PER L'ACQUISTO DI DETERMINATI IMMOBILI, E CLAUSOLE PENALI.....	8
PORTABILITA' DEL MUTUO - SURROGAZIONE PER PAGAMENTO.....	9
ADEMPIMENTO UNICO NOTARILE	12
IMPOSTA DI BOLLO PER ADEMPIMENTO UNICO.....	13
NUOVA AUTOMAZIONE DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE	15
VISURE IPOTECARIE E CATASTALI PER VIA TELEMATICA.....	16
RICHIESTA DI REGISTRAZIONE (MOD. 69)	17
IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI	17
REQUISITI DI RURALITA' DEI FABBRICATI E CATASTO FABBRICATI.....	18
FONDO DI GARANZIA PER L'ATTIVITA' NOTARILE.....	19
CODICE DEONTOLOGICO NOTARILE	20
TASSI USURARI.....	20
INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI	21
ACQUISTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE.....	21
NORME IN TEMA DI PRIVACY	21
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	21
NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	31
SOGGIORNO DI STRANIERI IN ITALIA.....	31
DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE	32

RACCOLTA DEL RISPARMIO DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE BANCHE.....	33
SOCIETA' QUOTATE.....	36
DISCIPLINA DELLE BANCHE E DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI	37
GOLDEN SHARE NELLE SOCIETA' CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA.....	37
CENTRI DI ELABORAZIONE DATI E CONSULENZA DEL LAVORO	38
FORME PENSIONISTICHE COMPLEMENTARI	38
NORME IN TEMA DI BILANCIO E COLLEGIO SINDACALE	38
CONSORZI AGRARI	38
SOCIETA' COOPERATIVA EUROPEA.....	39
LIBERALIZZAZIONE DEI MERCATI DELL'ENERGIA.....	39
STRUMENTI FINANZIARI.....	39
OFFERTA PUBBLICA DI STRUMENTI FINANZIARI.....	39
CARTOLARIZZAZIONI E OBBLIGAZIONI BANCARIE GARANTITE.....	40
DEFINIZIONE COMUNITARIA DI PICCOLA E MEDIA IMPRESA	40
CERTIFICAZIONE DI BILANCIO PER GLI ENTI COOPERATIVI.....	40
COMMISSARIO LIQUIDATORE DI SOCIETA' COOPERATIVE.....	41
COMUNICAZIONE UNICA PER LA NASCITA DELLE IMPRESE.....	41
ELENCO CLIENTI E FORNITORI.....	41
ATTRIBUZIONE DEL NUMERO DI PARTITA IVA E FIDEIUSSIONE	42
SOCIETA' MADRI E FIGLIE DI STATI MEMBRI DIVERSI	43
CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE.....	43
CAMERA NAZIONALE ARBITRALE IN AGRICOLTURA.....	43
MARCHE DA BOLLO.....	43
AGGIORNAMENTO DEI REDDITI CATASTALI	43
MODELLO UNICO CATASTALE	43
ACCESSO AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL DEMANIO	44
INGRESSO DELLA BULGARIA E DELLA ROMANIA NELL'UNIONE EUROPEA	44
CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI.....	44
IMPORTAZIONE O ESPORTAZIONE DI DENARO CONTANTE	44

CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA DELLE IPOTECHE A GARANZIA DI MUTUI

L'art. 13, commi 8-*sexies* e seguenti, del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 (in G.U. n. 26 del giorno 1.2.2007), convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40 (in G.U. n. 77 del 2.4.2007), contiene una nuova disciplina della procedura di cancellazione di determinate ipoteche a garanzia di mutui. Disposizioni attuative sono state dettate con Decreto direttoriale del 23 maggio 2007 (in G.U. n. 123 del 29.5.2007), nonché con Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 25 maggio 2007 (nella medesima G.U. n. 123 del 29.5.2007). Altri chiarimenti sono stati forniti con Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 1 giugno 2007, n. 5/T.

La disciplina in oggetto deroga sia al sistema generale delle cause di estinzione dell'ipoteca (*ex art. 2878 c.c.*), sia al principio di autenticità del titolo ai fini della cancellazione: con ciò qualificandosi come disposizione eccezionale, non suscettibile di interpretazione analogica.

- *Ambito oggettivo di applicazione.*

Dal comma 8-*sexies* risulta, innanzitutto, che la "semplificazione" in oggetto riguarda solo le ipoteche a garanzia di "mutui". Sono quindi escluse dalla nuova disposizione le ipoteche legali e giudiziali, e le ipoteche volontarie a garanzia di debiti non nascenti da contratto di mutuo (come, ad esempio, quelle che garantiscono altri finanziamenti qualificabili come aperture di credito e simili; o quelle a garanzia di obbligazioni non nascenti da un contratto di finanziamento). In tal senso cfr. anche la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T.

La "semplificazione" non riguarda, poi, le fattispecie di estinzione parziale dell'obbligazione garantita, a fronte delle quali la legge prevede (agli artt. 2872 ss. c.c.) l'obbligo o la facoltà del creditore di consentire alla riduzione dell'ipoteca (in forma di riduzione della somma iscritta, o di restrizione riguardo ai beni ipotecati). Nel medesimo senso la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T.

Sono, ancora, escluse dalla nuova disciplina le cancellazioni di trascrizioni di qualsiasi tipo (in particolare le trascrizioni di domande giudiziali, di pignoramenti, sequestri), la cui disciplina rimane integralmente regolata dalle disposizioni codicistiche (in particolare, l'art. 2668 c.c.).

Per estinzione - stante l'ampia portata delle norme in esame - deve intendersi qualsiasi causa di estinzione, anche se non satisfattiva, e quindi anche se diversa dall'adempimento (quindi anche la transazione, la remissione del debito totale o parziale, la compensazione, la confusione, la prescrizione estintiva, ecc.).

Si ha, infine, estinzione della "obbligazione garantita" dall'ipoteca solo nel momento in cui tutte le componenti del credito (non solo il debito principale, ma anche interessi e spese, nella misura e nei limiti previsti, in particolare, dall'art. 2855 c.c.) risultino estinte.

- *Ambito soggettivo di applicazione.*

La "semplificazione" in esame opera, ai sensi del comma 8-*sexies*, solo nel caso in cui il creditore mutuante sia un "soggetto esercente attività bancaria o finanziaria", ovvero un "ente di previdenza obbligatoria" che concede un finanziamento ad un proprio iscritto (il termine "finanziamento" deve ritenersi riferibile, in via di interpretazione restrittiva, unicamente al mutuo). Tutti gli altri mutui, concessi quindi da operatori non professionali, non sono ricompresi nell'ambito di applicazione della nuova disciplina.

Quanto al soggetto mutuatario, il trasferimento delle disposizioni in esame, in sede di conversione in legge, dall'art. 6 (sotto il capo I, intitolato alle misure a tutela dei consumatori) all'art. 13 (sotto il capo II, riguardante le misure a tutela dello sviluppo imprenditoriale e della concorrenza), elimina ogni dubbio consentendo di applicare la nuova disciplina anche all'ipotesi di mutuatario non consumatore.

- *L'estinzione "automatica" dell'ipoteca.*

Il comma 8-*sexies* dell'art. 13 parla di estinzione automatica dell'ipoteca alla data dell'estinzione dell'obbligazione; in realtà dal combinato disposto con il successivo comma 8-*novies* risulta che tale estinzione è condizionata alla mancata comunicazione, entro trenta giorni dalla suddetta estinzione, della dichiarazione di permanenza dell'ipoteca.

La disposizione deroga quindi evidentemente - nell'interesse del creditore mutuante - all'art. 2878, n. 3, c.c., per il quale invece l'estinzione dell'obbligazione comporta automaticamente estinzione dell'ipoteca, senza necessità di ulteriore lasso di tempo o condizioni sospensive o risolutive. Sembra invece superflua la precisazione della deroga all'art. 2847 c.c. (cioè al termine ventennale di durata dell'ipoteca). Nel senso che si tratti di una nuova ipotesi di perenzione legale dell'ipoteca, la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T.

- La comunicazione al conservatore dell'estinzione dell'obbligazione garantita.

Ai sensi dell'art. 13, comma 8-*septies*, il creditore è tenuto a rilasciare al debitore quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione, e a trasmettere al conservatore la relativa comunicazione entro 30 giorni dalla stessa data. Questa comunicazione è un obbligo del creditore, che non richiede - salvo che nella disciplina transitoria - un'iniziativa del mutuatario, e la cui violazione determina solo responsabilità civile per danni.

Ai sensi dell'art. 13, comma 8-*septies*, la comunicazione deve essere effettuata senza oneri per il debitore: da cui la nullità delle clausole che addossino al mutuatario le spese di tale comunicazione (mentre sono invece valide le clausole che, riguardo alla procedura tradizionale di cancellazione, continuino a prevedere le spese a carico del mutuatario).

La comunicazione in oggetto ha natura di dichiarazione di scienza: come tale, essa è revocabile nel caso di errore o comunque di non veridicità della stessa (con evidenti problemi di tutela del debitore e soprattutto dei terzi).

La comunicazione in oggetto non deve essere riportata nel registro generale d'ordine (non essendo né una nota né una domanda di annotazione).

Il decreto direttoriale del 23 maggio 2007 ha istituito il registro delle comunicazioni (da tenersi transitoriamente, *ex art. 1 comma 5*, in forma cartacea, quale semplice raccolta delle comunicazioni pervenute al conservatore, e successivamente con modalità informatiche). Il registro contiene per ciascuna comunicazione il numero di protocollo, il numero progressivo annuale attribuito in base all'ordine di ricezione, la data di ricezione, i numeri di registro generale e particolare, nonché l'anno di iscrizione dell'ipoteca cui la comunicazione è riferita, la denominazione ed il codice fiscale della società o ente nel cui nome è stata trasmessa, la data di estinzione dell'obbligazione, nonché le annotazioni di cui al successivo art. 3 (art. 1, comma 3). Il responsabile del servizio di pubblicità immobiliare dà menzione nel medesimo registro anche delle comunicazioni di permanenza dell'ipoteca, di cui all'art. 13, comma 8-*novies*, del d.l. n. 7/2007 (art. 3, comma 2).

L'Agenzia del territorio garantisce la conoscibilità delle comunicazioni di estinzione dell'obbligazione e delle relative annotazioni anche attraverso il servizio informatizzato di «ispezioni ipotecarie» (art. 4, comma 2).

Il provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 25 maggio 2007 disciplina il contenuto della comunicazione (art. 1), e rinvia ad un provvedimento direttoriale da emanarsi entro il 30 settembre 2007 la determinazione delle modalità di trasmissione telematica, attivata in regime facoltativo a decorrere dal 15 ottobre 2007, nonché della data dalla quale tale modalità di trasmissione verrà resa obbligatoria (art. 2).

La comunicazione viene sottoscritta esclusivamente da persona preventivamente individuata dal creditore in uno specifico documento, depositato presso il competente servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio. Detto documento, contenente l'elencazione delle persone abilitate alla sottoscrizione della comunicazione, dovrà essere sottoscritto dal rappresentante legale del creditore ovvero da altra persona munita di idonei poteri e depositato in forma autentica, anche in via amministrativa ai sensi dell'art. 21, comma 2, del d.p.r. n. 445/2000 (art. 4, comma 2). In mancanza del deposito preventivo, presso il competente servizio di pubblicità immobiliare, del documento contenente l'elenco delle persone abilitate alla sottoscrizione della comunicazione, quest'ultima dovrà essere corredata dalla documentazione, in forma autentica, anche con le modalità di cui all'art. 21, comma 2, del d.p.r. n. 445/2000, da cui risulti l'abilitazione a sottoscrivere la comunicazione (art. 4, comma 3). I file contenenti le comunicazioni di cui al comma 1 sono sottoscritti con

firma digitale (art. 4, comma 4).

La sottoscrizione della comunicazione di estinzione dell'obbligazione, cui all'allegato «B» del provvedimento del 25 maggio 2007, deve essere autenticata, anche in forma amministrativa, ed anche dal responsabile del servizio di pubblicità immobiliare competente, o da persona da questi delegata (art. 4, comma 6).

Qualora un soggetto sottoscriva più comunicazioni da trasmettere contestualmente ad uno stesso servizio di pubblicità immobiliare, l'autenticazione della sottoscrizione della comunicazione può essere sostituita dall'autenticazione, nelle medesime forme, della sottoscrizione di un apposito elenco, da presentare unitamente alle comunicazioni, ove le stesse siano elencate, in numero progressivo, con indicazione degli estremi delle formalità cui si riferiscono (art. 4, comma 7).

La comunicazione priva di uno dei requisiti di cui al provvedimento suindicato è inefficace ai fini della cancellazione di cui all'art. 13, comma 8-*decies* (art. 4, comma 8).

La comunicazione è trasmessa tramite raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero consegnata di persona al competente servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio (art. 4, comma 9).

- *L'annotazione di permanenza dell'ipoteca.*

Ai sensi del comma 8-*novies* dell'art. 13, l'estinzione dell'ipoteca non si verifica se il creditore, ricorrendo un giustificato motivo ostativo, comunica all'Agenzia del territorio ed al debitore, entro il medesimo termine di trenta giorni successivi alla scadenza dell'obbligazione, con le modalità previste dal codice civile per la rinnovazione dell'ipoteca (quindi presentando una domanda di annotazione in doppio originale, senza titolo, da annotarsi innanzitutto nel registro generale d'ordine), che l'ipoteca permane. In tal caso l'Agenzia, entro il giorno successivo al ricevimento della dichiarazione, procede all'annotazione in margine all'iscrizione dell'ipoteca e fino a tale momento rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al presente comma.

Pur in assenza di espressa previsione normativa, pare evidente che per effetto dell'annotazione di permanenza l'ipoteca perdura fino alla sua naturale scadenza ventennale, salve ulteriori successive cause di estinzione. L'efficacia di tale annotazione sembra di natura costitutiva, rilevante quindi sia per l'opponibilità ai terzi, sia nei rapporti tra creditore e debitore.

Il giustificato motivo ostativo (es., il giustificato timore di azione revocatoria del pagamento) è presupposto da individuarsi da parte del creditore sotto la sua responsabilità; la legge non ne impone l'indicazione nella domanda di annotazione, anche se tale indicazione appare opportuna (nel medesimo senso la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T).

Evidentemente, in assenza di tale giustificato motivo il creditore non potrà rifiutarsi di prestare il proprio consenso, con atto notarile, alla cancellazione d'ipoteca (con le modalità tradizionali) se richiesto dal debitore, anche prima della scadenza del termine di trenta giorni. Appare ammissibile anche la clausola con la quale il creditore rinunci preventivamente alla comunicazione della dichiarazione di permanenza; a fortiori è ammissibile la rinuncia successiva a tale diritto.

- *La "cancellazione d'ufficio" dell'ipoteca.*

Ai sensi dell'art. 13, comma 8-*decies*, decorso il termine di trenta giorni il conservatore, accertata la presenza della comunicazione di estinzione ed in mancanza della comunicazione di permanenza dell'ipoteca, procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca entro il giorno successivo e fino all'avvenuta cancellazione rende comunque conoscibile ai terzi richiedenti la comunicazione di cui al comma 8-*septies*.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto direttoriale del 23 maggio 2007, verificate le condizioni di cui all'art. 13, comma 8-*decies*, del d.l. n. 7/2007, il responsabile del servizio di pubblicità immobiliare procede, nel termine prescritto, alla cancellazione dell'ipoteca mediante annotazione a margine nell'elenco in cui risulta registrata la comunicazione

attestante la data di estinzione dell'obbligazione. Si tratta di una modalità di "cancellazione" diversa da quella prescritta dall'art. 2886, comma 2, c.c. (da eseguirsi a margine dell'iscrizione ipotecaria): considerata l'assenza, nella disciplina speciale, di una deroga a tale norma codicistica, deve ritenersi che la "cancellazione d'ufficio" in oggetto, se attuata con le diverse modalità prescritte dal decreto suindicato, non sia idonea a produrre l'effetto della cancellazione (con particolare riguardo agli effetti ex art. 2881 c.c.), ma abbia unicamente effetto di pubblicità notizia, come tale idonea a tutelare le ragioni dei terzi. In questo senso è la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T, in cui si afferma che "il termine "cancellazione" rinvenibile nella seconda parte della disposizione sia da ritenere utilizzato secondo una accezione diversa, quanto agli aspetti procedurali, da quella attribuita nell'ambito del sistema di pubblicità immobiliare vigente". Pur potendosi convenire sull'inefficacia ai fini dell'art. 2881 c.c. della cancellazione in oggetto, deve rimarcarsi la probabile illegittimità del decreto in oggetto, in quanto nessuna disposizione del d.l. n. 7/2007 sembra prevedere una diversa disciplina della cancellazione ipotecaria in oggetto sotto il profilo effettuale.

D'altra parte, la normativa regolamentare in oggetto trascura un importante aspetto, quale quello disciplinato dall'art. 2843, comma 2, c.c., che impone il consenso alla cancellazione anche del creditore surrogato, cessionario, ecc.: il decreto in esame non si preoccupa di assicurare la "provenienza" della comunicazione da parte del soggetto legittimato ai sensi del suddetto art. 2843, comma 2, c.c., né prevede alcun controllo del conservatore a tal fine; ed è di conseguenza da reputarsi illegittimo per violazione dell'art. 13, comma 8-octies, del d.l. n. 7/2007.

- La disciplina transitoria.

La disciplina transitoria della procedura semplificata di cancellazione ipotecaria è contenuta nei commi 8-*duodecies* e 8-*terdecies* dell'art. 13.

La normativa in esame è entrata in vigore il 2 giugno 2007.

Dalla suddetta data del 2 giugno 2007 decorre il termine di trenta giorni, previsto dai commi 8-*septies* e 8-*novies* (rispettivamente per la comunicazione di estinzione e per la comunicazione di permanenza dell'ipoteca), per i mutui ipotecari estinti subito dopo la data di entrata in vigore della stessa legge n. 40/2007.

Ai sensi del comma 8-*terdecies* dell'art. 13, per i mutui di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*duodecies* estinti prima della data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto legge e la cui ipoteca non sia stata ancora cancellata alla medesima data, il termine di cui al comma 8-*septies* decorre dalla data della richiesta della quietanza da parte del debitore, da effettuarsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Viene, quindi, rimessa all'iniziativa del mutuatario l'attivazione della procedura di cancellazione semplificata.

Ai sensi del comma 8-*duodecies*, ultimo periodo, dell'art. 13, decorsi sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge n. 40/2007, sono abrogate le disposizioni legislative e regolamentari statali incompatibili con le disposizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*undecies* e le clausole in contrasto con le prescrizioni di cui ai commi da 8-*sexies* a 8-*terdecies* sono nulle e non comportano la nullità del contratto. Quale esempio di disposizione regolamentare (parzialmente) abrogata in quanto incompatibile può citarsi quella contenuta nel Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 28 febbraio 2002, che prevede un termine di novanta giorni per eseguire la cancellazione ipotecaria.

- Profili tributari.

La cancellazione d'ufficio in oggetto non è assoggettata né ad imposte di alcun genere né a tasse ipotecarie, in assenza di qualsiasi nota o domanda di annotazione (in tal senso anche la Circ. Agenzia Territorio 1 giugno 2007, n. 5/T).

Per l'annotazione di permanenza dell'ipoteca trovano invece applicazione i tributi ordinari dovuti per le annotazioni (tassa ipotecaria e, in assenza di imposta sostitutiva sul

finanziamento, imposte ipotecaria e di bollo).

- Ruolo del notaio nelle cancellazioni contestuali a vendite e mutui e riguardo agli acquisti di immobili da costruire.

L'estinzione automatica dell'ipoteca, come sopra illustrato, non avviene immediatamente per effetto del pagamento: il creditore, infatti, ha la possibilità, in presenza di un "giustificato motivo ostativo" (quale può essere, ad esempio, il timore di azioni revocatorie riguardanti il pagamento del debito), di comunicare al conservatore dei registri immobiliari ed allo stesso mutuatario, entro trenta giorni dall'estinzione del mutuo, che l'ipoteca "permane" (cioè che la stessa non si estingue, e quindi conserva i propri effetti fino al compimento del ventennio dalla data di iscrizione). Se, invece, il soggetto mutuante non si avvale di tale facoltà, il conservatore ha l'obbligo di cancellare d'ufficio l'ipoteca, non appena decorsi i trenta giorni dall'estinzione.

La nuova procedura "semplificata" può essere utilizzata - con risparmio di spese per il mutuatario - in tutti i casi in cui non vi siano ragioni di urgenza, e sia quindi possibile, a partire dal momento dell'estinzione del debito, attendere almeno trenta giorni da tale data per verificare che il creditore non si sia avvalso della facoltà di far permanere l'ipoteca (oltre all'ulteriore lasso di tempo che sarà necessario al conservatore dei registri immobiliari per cancellare materialmente l'ipoteca).

La procedura semplificata non fornisce, invece, garanzie al mutuatario, all'eventuale terzo acquirente o alla banca che concederà un eventuale nuovo mutuo ipotecario, durante tutto il periodo che va dall'estinzione del mutuo alla effettiva cancellazione dell'ipoteca. Ciò per diverse ragioni:

1) - la comunicazione dell'estinzione del debito, da parte del soggetto mutuante, viene effettuata senza autentica notarile; quindi non si ha alcuna certezza che sia stata firmata da un soggetto avente i poteri di firma per conto della banca mutuante, né della sua identità personale;

2) - la medesima comunicazione, ove successivamente il mutuante si accorgesse di un errore di calcolo o vi fosse un altro inconveniente (ad esempio, l'assegno bancario con cui è effettuato il pagamento risultasse scoperto), può essere revocata; in generale, se il debito non è effettivamente estinto, detta comunicazione non ha alcun valore;

3) - ai sensi dell'art. 2881 del codice civile, se il pagamento è invalido o inefficace per qualsiasi motivo, l'ipoteca permane con l'originario grado se non è stata nel frattempo cancellata (secondo la giurisprudenza, ciò avviene anche in caso di revocatoria del pagamento): di conseguenza il terzo acquirente o il mutuatario non ha alcuna certezza che il mero pagamento dia luogo all'estinzione definitiva dell'ipoteca, e non è quindi in alcun modo tutelato;

4) - come già detto, entro trenta giorni il mutuante può avvalersi della facoltà di far "permanere" l'ipoteca nonostante l'estinzione del debito.

Tutto ciò considerato, l'atto notarile di consenso a cancellazione - che è irrevocabile e assicura un'effettiva tutela al terzo acquirente ed alla nuova banca mutuante - rimane l'unico strumento utile a fornire certezza e tutela alle parti nei casi:

a) - di estinzione del debito ipotecario contestuale alla compravendita dell'immobile ed al nuovo mutuo contratto dall'acquirente;

b) - di vendita dell'immobile da parte di un'impresa ad una persona fisica (caso nel quale l'art. 8 del d. lgs. n. 122/2005, a tutela dell'acquirente, vieta al notaio di ricevere l'atto di vendita se non è preventivamente o contestualmente posto in essere un titolo utile alla cancellazione dell'ipoteca: deve trattarsi, alla luce dello spirito della normativa di tutela, di un titolo che dia effettive garanzie all'acquirente, cosa che non avviene nella procedura semplificata di cancellazione stante l'incertezza nel lasso temporale di trenta giorni dal pagamento).

E' compito del notaio informare diligentemente le parti di tutti i suddetti aspetti, pena la responsabilità civile nei loro confronti nell'ipotesi in cui, per effetto della violazione del

dovere di informazione, le parti medesime dovessero subire dei danni.

L'atto notarile di consenso a cancellazione può ben essere stipulato contestualmente all'estinzione del mutuo, e quindi prima del termine di trenta giorni: infatti nessuna disposizione di legge vieta al soggetto mutuante di rinunciare, a seguito di detta estinzione, alla facoltà di far permanere l'ipoteca, laddove vi sia una richiesta in tal senso del mutuatario (per ragioni di urgenza o per altro motivo), e il mutuante ritenga di dover aderire.

ESTINZIONE ANTICIPATA DEI MUTUI CONTRATTI PER L'ACQUISTO DI DETERMINATI IMMOBILI, E CLAUSOLE PENALI

L'art. 7, comma 1, del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 (in G.U. n. 26 del giorno 1.2.2007), convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40 (in G.U. n. 77 del 2.4.2007), prevede la nullità di "qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario, che richieda l'estinzione anticipata o parziale di un contratto di mutuo per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, sia tenuto ad una determinata prestazione a favore del soggetto mutuante".

Si evidenzia, sinteticamente:

- la previsione di nullità di pattuizioni e clausole penali a carico del mutuatario in dipendenza dell'estinzione anticipata del debito;
- la nullità riguarda solo le clausole relative ai mutui (con esclusione quindi degli altri finanziamenti);
- nel testo originario del decreto legge veniva effettuato un riferimento espresso alla "banca mutuante", mentre nel nuovo testo risultante dalla legge di conversione si parla più genericamente di "soggetto mutuante". Ciò conduce alla conclusione che la sanzione di nullità riguarda le clausole eventualmente contenute in qualsiasi contratto di mutuo, stipulato sia con una banca, sia con altri soggetti "non bancari" (ad esempio, enti previdenziali, società finanziarie, soggetti privati). Un richiamo espresso al divieto *ex art. 7*, relativamente ai mutui concessi da enti previdenziali ai propri iscritti è contenuto nell'art. 13, comma 8-*quaterdecies*, del d.l. n. 7/2007;
- la nullità opera sia in relazione all'estinzione totale che a quella parziale;
- la medesima nullità riguarda tutti i contratti di mutuo stipulati dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 7/2007, e quindi a partire dal 2 febbraio 2007 (art. 7, comma 3);
- la nullità è parziale e - ai sensi dell'art. 7, comma 2 - non importa comunque mai la nullità del contratto (non deve essere quindi operata la valutazione di "essenzialità" ordinariamente richiesta dall'art. 1419, comma 1, c.c.); peraltro, in base all'orientamento della Corte di Cassazione, tale nullità parziale implica comunque illecito disciplinare del notaio ai sensi dell'art. 28 della legge notarile;
- in base alla previsione del comma 1 dell'art. 7, come modificato dalla legge n. 40/2007, la nullità riguarda solo i mutui che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - 1) - deve trattarsi di mutui contratti da una persona fisica (che agisca o meno nell'esercizio di impresa, arte o professione);
 - 2) - devono essere mutui contratti per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari (non si parla, invece, di mutui contratti per la "costruzione" di unità immobiliari, anche se interpretativamente quest'ultima fattispecie potrebbe, forse, ritenersi ricompresa nel divieto di cui alla disposizione in esame);
 - 3) - le unità immobiliari di cui sopra devono essere adibite, alternativamente, ad abitazione, ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale della persona fisica mutuataria;
- la legge parla, tra l'altro, di "abitazione", senza però richiamare né il concetto di "abitazione principale", né quello di "prima casa": ciò significa che qualsiasi utilizzo abitativo dell'immobile acquistato rientra nella previsione dell'articolo in esame;

- per "svolgimento dell'attività economica" deve intendersi l'attività d'impresa del mutuatario persona fisica (ad esempio, acquisto di locale ad uso negozio, magazzino, capannone, ecc., destinato all'attività d'impresa). L'immobile il cui acquisto è finanziato con il mutuo può essere ancora destinato allo "svolgimento dell'attività professionale" (ad esempio, acquisto di immobile ad uso studio professionale, o relativa pertinenza);
 - al di fuori dei casi sopra previsti, l'inserimento delle clausole penali per anticipata estinzione rimane comunque problematico, alla luce della incerta interpretazione dell'art. 10 del d.l. n. 223/2006;
 - non sembra comunque necessario, in nessun caso, inserire negli atti di mutuo la clausola sulla destinazione della somma mutuata, sia in positivo che in negativo (anche se una tale precisazione appare comunque opportuna);
 - non sembrano in contrasto con la nuova previsione le clausole contrattuali che disciplinano l'imputazione dei pagamenti, anche in deroga all'art. 1194 c.c., ed eventualmente prevedano la necessità di imputare eventuali pagamenti parziali innanzitutto alle spese connesse al finanziamento e/o agli interessi o comunque ratei già scaduti;
 - il riferimento, in alternativa, all'estinzione "anticipata" ovvero "parziale" del mutuo (rectius della "obbligazione") sembra riguardare sia il pagamento anticipato di un credito "non ancora scaduto", sia il pagamento appunto "parziale" dell'obbligazione anche se scaduta (il che consente, probabilmente, di valutare con una certa tranquillità le clausole che condizionano l'estinzione anticipata al pagamento dei "debiti già scaduti", per spese legali e giudiziali, interessi e debito per capitale);
 - i commi da 5 a 7 prevedono una procedura per la rinegoziazione dei mutui precedentemente stipulati, che contengano le suddette penali, precisandosi che in capo al soggetto mutuante sussiste, nei termini ivi previsti, un vero e proprio obbligo di rinegoziazione;
 - ai sensi dell'art. 8-bis del d.l. n. 7/2007, introdotto dalla legge n. 40/2007, "Nell'ambito dei rapporti assicurativi e bancari è fatto assoluto divieto di addebitare al cliente spese relative alla predisposizione, produzione, spedizione, o altre spese comunque denominate, relative alle comunicazioni di cui agli articoli 5, 7, 8 e 13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del presente decreto". Il divieto, come risulta dal testo normativo, riguarda il solo addebito di spese "relative alle comunicazioni" di cui, tra l'altro, all'art. 8 del decreto legge. A dire il vero, l'art. 7 non prevede espressamente alcuna comunicazione: deve ritenersi, peraltro, che l'art. 8-bis faccia riferimento alle sole comunicazioni necessarie per la gestione della "anticipata estinzione" del mutuo, con esclusione di altre non direttamente attinenti.
- Rimane invariata la previsione dell'art. 10, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come modificato dalla legge di conversione n. 248/2006, "*in ogni caso, nei contratti di durata, il cliente ha sempre la facoltà di recedere dal contratto senza penalità e senza spese di chiusura*". La disposizione - a seguito dell'entrata in vigore del d.l. n. 7/2007 - ha portata residuale, e trova applicazione ai soli contratti bancari diversi dai mutui contratti per l'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento di attività imprenditoriali o professionali.

PORTABILITA' DEL MUTUO - SURROGAZIONE PER PAGAMENTO

L'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 (in G.U. n. 26 del giorno 1.2.2007), convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40 (in G.U. n. 77 del 2.4.2007), dispone testualmente:

1. *In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari e finanziari, la non esigibilità del credito o la pattuizione di un termine a favore del creditore non preclude al debitore l'esercizio della facoltà di cui all'articolo 1202 del codice civile.*

2. *Nell'ipotesi di surrogazione ai sensi del comma 1, il mutuante surrogato subentra nelle garanzie accessorie, personali e reali, al credito surrogato. L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di*

surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata.

3. *È nullo ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio della facoltà di surrogazione di cui al comma 1. La nullità del patto non comporta la nullità del contratto.*

4. *La surrogazione per volontà del debitore di cui al presente articolo non comporta il venir meno dei benefici fiscali.*

4-bis. *Nell'ipotesi di cui al comma 2 non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, nè le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto.*

La norma si pone, sostanzialmente, anche qui l'obiettivo di agevolare il procedimento di "sostituzione" di un mutuo con altro concesso da diverso mutuante, eliminando gli ostacoli attualmente esistenti e diminuendone il costo.

Lo strumento a tal fine utilizzato è la surrogazione per pagamento (per volontà del debitore), quale disciplinata dall'art. 1202 del codice civile: meccanismo, questo, il cui funzionamento richiede, ai sensi della suddetta norma codicistica:

1) - che nel nuovo atto di mutuo sia indicata espressamente la relativa destinazione all'estinzione del mutuo precedente;

2) - che nella quietanza, rilasciata dal precedente creditore, si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata (dal nuovo mutuo).

Ricorrendo tali presupposti, il nuovo creditore mutuante è surrogato in tutti i diritti e garanzie già spettanti al precedente creditore. Il vantaggio, quindi, consiste nella possibilità di evitare l'iscrizione di una nuova ipoteca e la cancellazione della precedente (con relativi costi, anche notari), procedendo alla mera surrogazione della seconda banca mutuante in luogo della prima.

Ai fini suddetti, è possibile procedere in due modi alternativi:

a) - facendo intervenire il precedente creditore, al fine di prestare la quietanza, nel nuovo atto di mutuo, in modo quindi da redigere un unico atto notarile, senza spese aggiuntive per la surrogazione che non fossero quelle relative all'annotazione prevista dall'art. 2843 c.c. (V. tale soluzione in PETRELLI, *Formulario notarile commentato*, I, Milano, 2001, formula I.99.2);

b) - in alternativa, redigendo apposito "atto di quietanza", munito di forma autentica per costituire titolo idoneo all'annotazione prevista dal suddetto art. 2843 c.c.

L'art. 8 del d.l. in esame modifica in parte il panorama normativo preesistente, in quanto:

1) - per tutti i finanziamenti da parte di banche o società finanziarie (non solo i mutui, quindi), si prevede il diritto alla surrogazione del debitore senza che il creditore si possa opporre in presenza di un termine di rimborso a suo esclusivo favore o dell'inesigibilità attuale del credito (comma 1);

2) - si prevede espressamente la surrogazione nelle garanzie, con la precisazione che *"L'annotamento di surrogazione può essere richiesto al conservatore senza formalità, allegando copia autentica dell'atto di surrogazione stipulato per atto pubblico o scrittura privata"* (comma 2);

3) - si dichiara la nullità delle eventuali clausole che impediscano o rendano onerosa la suddetta surrogazione (ad esempio attribuendosi alla banca creditrice un potere di opporsi alla surrogazione per timore di azioni revocatorie relative al pagamento o per altre cause; o con la previsione contrattuale di clausole penali o simili) (comma 3). Non sembrano invece illegittime le clausole contrattuali che precludano l'adempimento del terzo (*ex art. 1181 c.c.*), considerato che, nella fattispecie disciplinata dall'art. 1202 c.c., il pagamento avviene ad opera del debitore, sia pure con provvista ricavata da un finanziamento concesso da un terzo;

4) - si prevede espressamente che la surrogazione non comporta "il venir meno dei benefici fiscali" (comma 4, che nella versione successiva alla conversione in legge non richiama più i benefici per la "prima casa").

La nullità dei patti ostantivi alla surrogazione non risolve, però, il problema della disponibilità della nuova banca mutuante alla concessione di un mutuo garantito solo da ipoteca "surrogata" (situazione che potrebbe presentare rischi per la nuova banca, connessi all'opponibilità delle eccezioni relative al precedente rapporto). Ciò significa che la pratica operatività dell'istituto è comunque subordinata alla libera decisione del nuovo mutuante.

I problemi interpretativi nascono essenzialmente dalle disposizioni sopra indicate ai commi 2 e 4.

Quanto al comma 2, da un lato la previsione "senza formalità" sembrerebbe far intendere, a prima vista, che la quietanza del primo creditore non debba essere più redatta per atto notarile; ma tale lettura sembra poi smentita dalla successiva previsione che richiede "copia autentica" di atto pubblico o scrittura privata. Anche se la legge non lo dice espressamente, si ritiene comunque che debba trattarsi di scrittura privata autenticata: infatti il principio di autenticità è espressamente sancito - anche per le annotazioni - dagli artt. 2657 e 2656, e specificamente per le annotazioni ipotecarie dall'art. 2843, comma 3, c.c., e senza una deroga espressa (del tipo di quella prevista dall'art. 6 del decreto legge n. 7/2007 che espressamente menziona la "autentica notarile") non può ritenersi accantonato tale principio fondamentale, vero e proprio cardine del sistema ipotecario italiano. Anche perché sorgerebbero notevoli problemi connessi al controllo di legalità e di legittimazione del soggetto che rilascia la quietanza, non dissimili da quelli già descritti a proposito dell'art. 6, che rendono implausibile una tale lettura. D'altra parte, la legge richiede una "copia autentica", che non avrebbe senso se il documento originale non fosse autentico. In tal senso, del resto, è sempre stato interpretato il disposto dell'art. 2300, secondo comma, del codice civile, in base al quale - riguardo agli atti modificativi di società di persone - "se la modificazione dell'atto costitutivo risulta da deliberazione dei soci, questa deve essere depositata in copia autentica". Anche in questo caso non si dice che forma deve avere l'originale e si parla solo dell'autenticità della copia, eppure da sempre si ritiene, in conformità ai principi generali, che debba trattarsi di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio, ed in conformità a ciò si è orientata la prassi amministrativa. Infine, anche l'art. 2821 c.c., a proposito del titolo per l'iscrizione ipotecaria, parla di "scrittura privata" *tout court*, essendo l'autenticazione della medesima richiesta, in conformità al più volte richiamato principio generale, dal successivo art. 2835 c.c. Questa lettura è stata accolta espressamente dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 23 maggio 2007, prot. n. 41076.

La dizione "senza formalità", quindi, non può che riguardare gli altri aspetti del procedimento di annotazione; sembra che la disposizione implichi la non necessità della redazione, sull'apposito supporto informatico, della domanda di annotazione, e che quindi il conservatore debba procedere alla medesima annotazione sulla base di qualsiasi richiesta, presentata anche "informalmente", redigendo quindi "d'ufficio" la nota; ciò al fine di facilitare al mutuatario il perfezionamento dell'operazione di surrogazione. In questo senso anche la richiamata Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 23 maggio 2007, prot. n. 41076.

Quanto all'efficacia dell'annotazione di surrogazione, secondo la giurisprudenza essa ha valore costitutivo del trasferimento dell'ipoteca (con la conseguenza, ad esempio, che in caso di fallimento il suddetto trasferimento è inefficace nei confronti dei creditori concorrenti, ove non sia stata effettuata l'annotazione della surrogazione, o nel caso in cui essa sia stata effettuata dopo il fallimento): cfr. Cass. 26 luglio 2004 n. 14003, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Credito fondiario*, n. 5; Cass. 9 settembre 2004 n. 18188, in *Foro it.*, 2004, I, c. 2689; Cass. 21 marzo 2003 n. 4137, in *Fallimento*, 2004, p. 164; Cass. 12 settembre 1997 n. 9023, in *Vita not.*, 1998, p. 929; Cass. 7 maggio 1992 n. 5420, in *Vita not.*, 1992, p. 1172.

La suddetta efficacia costitutiva dell'annotazione comporta per il resto come conseguenza che il creditore surrogato beneficia della posizione e del grado che competeva al creditore surrogante: cosicché non sono opponibili al nuovo creditore le iscrizioni e trascrizioni prese

successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, anche se anteriormente all'annotazione di surrogazione.

L'ulteriore aspetto problematico è quello desumibile dal comma 4, sopra riportato: poiché non può, evidentemente, trattarsi delle "agevolazioni per l'acquisto della prima casa" relative all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto. Ma non può trattarsi neanche del trattamento di favore relativo all'imposta sostitutiva del mutuo (fissata nel 2% nel caso di mutuo contratto per l'acquisto di abitazione diversa dalla prima): infatti il trattamento dello 0,25% non è trattamento agevolato ma ordinario (semmai è maggiorato quello fissato al 2%), e soprattutto l'aliquota ridotta non è condizionata dal mantenimento di un determinato mutuo per un certo periodo di tempo, ma riguarda il diverso profilo della natura di prima o ulteriore abitazione del fabbricato al cui acquisto è finalizzato il mutuo. Neanche la disposizione può riguardare l'estinzione anticipata del finanziamento prima del termine di diciotto mesi e un giorno dalla sua accensione, perché è stato più volte chiarito che le successive vicende del finanziamento non incidono sul trattamento previsto dall'art. 15 del d.p.r. n. 601/1973.

Potrebbe, allora, venire in considerazione l'art. 15, comma 1, lett. b), del d.p.r. 22 dicembre 1986 n. 917 (testo unico in materia di imposte sui redditi), a proposito della detrazione fiscale relative ad interessi ed oneri accessori, spettante in relazione al mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione principale, secondo cui "L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati". Potrebbe, cioè, darsi che il legislatore abbia voluto consentire la perdurante detraibilità degli interessi contratti per il nuovo mutuo anche in assenza delle condizioni richieste dal suddetto art. 15, comma 1, lett. b) (quindi anche se il nuovo mutuo sia "superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati". Ed in effetti, questa sembrerebbe l'unica spiegazione plausibile per una disposizione - altrimenti destinata a rimanere priva di effetto - la cui adozione sembrerebbe imposta dall'esigenza di assicurare, in conformità al principio di conservazione degli atti normativi, un significato alla previsione legislativa.

Sempre sotto il profilo tributario, occorre infine rilevare che - secondo l'attuale orientamento dell'amministrazione finanziaria (Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 27 dicembre 2002, n. 12/T) - l'operazione di surrogazione usufruisce del trattamento tributario agevolato previsto dall'art. 15 del d.p.r. n. 601/1973 (anche ai fini dell'annotazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 2843 c.c.), unicamente nel caso in cui la nuova operazione di finanziamento che dà luogo alla surrogazione usufruisca, in quanto finanziamento bancario a medio o lungo termine, delle suddette agevolazioni.

Occorre infine rilevare che, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 8 in commento, "Nell'ipotesi di cui al comma 2 non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, nè le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto". Ciò sembra comportare - nell'ottica della tutela del soggetto finanziato, propria del decreto in commento - la conseguenza che il nuovo mutuo sia esente sia da imposta sostitutiva, sia dalle altre imposte (registro, ipotecaria, bollo, ecc.) "sostituite" ai sensi degli artt. 15 e seguenti del d.p.r. n. 601/1973. Secondo la Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 23 maggio 2007, prot. n. 41076, trova unicamente applicazione la tassa ipotecaria dovuta per l'annotazione a margine dell'iscrizione.

ADEMPIMENTO UNICO NOTARILE

Con Provvedimento interdirigenziale del 14 marzo 2007 (in G.U. n. 63 del 16.3.2007) è stato disposto (art. 1) che:

- dal 1° aprile 2007, per la trasmissione telematica degli atti possono essere utilizzate le

specifiche tecniche modificate dal medesimo provvedimento;

- dal 1° giugno 2007, per la trasmissione telematica degli atti devono essere utilizzate le specifiche tecniche modificate dal medesimo provvedimento.

Il successivo art. 3 dispone che - fermo restando quanto previsto dall'art. 3 del Provvedimento interdirigenziale del 6 dicembre 2006, per gli adempimenti relativi agli atti aventi ad oggetto immobili o diritti sugli immobili, per gli altri atti formati o autenticati dai notai, nonché per gli atti aventi ad oggetto immobili siti nei territori in cui vige il sistema del libro fondiario, l'utilizzo obbligatorio del c.d. modello unico informatico decorre dal 1° giugno 2007.

Con Provvedimento interdirigenziale del 14 marzo 2007 (in G.U. n. 63 del 16.3.2007) è stato disposto (art. 2) che la segnalazione di cui all'art. 35, comma 22.1, del d.l. n. 223/2006, convertito in legge n. 248/2006, relativamente ai mediatori di cui non siano state dichiarate l'iscrizione nel relativo ruolo o gli altri elementi richiesti, è assolta da parte del notaio mediante l'uso delle procedure telematiche di cui al Provvedimento interdirigenziale del 6 dicembre 2006 (e quindi mediante utilizzo del c.d. modello unico informatico).

Per l'analisi del panorama normativo quale risultante dal Provvedimento interdirigenziale in data 6 dicembre 2006, cfr. la Rassegna normativa relativa al secondo semestre 2006, reperibile in <http://www.gaeetanopetrelli.it>

IMPOSTA DI BOLLO PER ADEMPIMENTO UNICO

Il D.M. 22 febbraio 2007 (in G.U. n. 51 del 2.3.2007) ha approvato la nuova tariffa dell'imposta di bollo sugli atti trasmessi per via telematica (c.d. modello unico informatico), in vigore dal 17 marzo 2007.

Si riporta di seguito un prospetto sinottico di applicazione dell'imposta forfettaria di bollo di cui sopra.

1-bis, n. 1) - **Euro 230.**

Atti aventi ad oggetto il trasferimento ovvero la costituzione di diritti reali di godimento su beni immobili, comprese le modificazioni o le rinunce di ogni tipo agli stessi, nonché atti aventi natura dichiarativa relativi ai medesimi diritti, che non comportano iscrizione nel registro delle imprese.

AD ESEMPIO:

- COMPRAVENDITE, DONAZIONI, PERMUTE, E ALTRI ATTI DI TRASFERIMENTO
- COSTITUZIONI DI SERVITU', USUFRUTTO, ECC.
- RINUNCE A USUFRUTTO, ABITAZIONE, SERVITU', ECC.
- DIVISIONI ED ATTI EQUIPARATI

1-bis, n. 2) - **Euro 300.** *In aggiunta vanno normalmente liquidate le imposte di bollo per il registro delle imprese (euro 42, 59 o 65, a seconda della tipologia di impresa), dovute per la copia trasmessa alla CCIAA e per la domanda di iscrizione, previste dal n. 1-ter dell'art. 1 della tariffa, allegata al d.p.r. n. 642/1972.*

Atti aventi ad oggetto il trasferimento ovvero la costituzione di diritti reali di godimento su beni immobili, comprese le modificazioni o le rinunce di ogni tipo agli stessi, nonché atti aventi natura dichiarativa relativi ai medesimi diritti, che comportano iscrizione nel registro delle imprese.

AD ESEMPIO:

- CONFERIMENTI DI IMMOBILI IN SOCIETA', ASSOCIAZIONI O ALTRI ENTI, in sede di costituzione o successivamente
- CESSIONI DI AZIENDE COMPRENSIVE DI IMMOBILI
- SCISSIONE DI SOCIETA' CON IMMOBILI

1-bis, n. 3) - **Euro 155.**

Tutti gli altri atti che comportano formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione) nei registri immobiliari, con esclusione quindi di quelli con effetti traslativi, costitutivi o

dichiarativi, e che non comportano iscrizione nel registro delle imprese.

AD ESEMPIO:

- ATTI DI CONCESSIONE DI IPOTECA (contestuali o meno al mutuo o altro finanziamento), *SOLO QUANDO NON SI APPLICA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA*

- ATTI D'OBBLIGO UNILATERALI

- CONVENZIONI URBANISTICHE

- CONTRATTI PRELIMINARI TRASCRITTI

- ATTI DI RETTIFICA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- ATTI DI CONFERMA E CONVALIDA (se autonomi, e quindi se non contenuti in un atto traslativo o dichiarativo)

- ATTI DI RICOGNIZIONE O RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA' O DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI

- ATTI DI ACCETTAZIONE *ESPRESSA* DI EREDITA', PURA E SEMPLICE O CON BENEFICIO D'INVENTARIO

- PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO PORTANTE LEGATO IMMOBILIARE

- ATTI COSTITUTIVI DI FONDO PATRIMONIALE CON IMMOBILI

- ATTI COSTITUTIVI DI VINCOLI DI DESTINAZIONE SU IMMOBILI

- LOCAZIONI ULTRANOVENNALI DI IMMOBILI

1-bis, n. 4) - **Euro 225.** *In aggiunta vanno normalmente liquidate le imposte di bollo per il registro delle imprese (euro 42, 59 o 65, a seconda della tipologia di impresa), dovute per la copia trasmessa alla CCIAA e per la domanda di iscrizione, previste dal n. 1-ter dell'art. 1 della tariffa, allegata al d.p.r. n. 642/1972.*

Tutti gli altri atti che comportano formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione) nei registri immobiliari, con esclusione quindi di quelli con effetti traslativi, costitutivi o dichiarativi, e che comportano iscrizione nel registro delle imprese.

AD ESEMPIO:

- AFFITTI DI AZIENDE DI DURATA ULTRANOVENNALE CON IMMOBILI

- TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE CON IMMOBILI

- MODIFICA RAGIONE SOCIALE CON IMMOBILI (SALVO CHE SI TRATTI DI CESSIONE DI QUOTA SOCIALE, PER CUI V. L'APPOSITA PREVISIONE)

- TRASFORMAZIONE SOCIALE CON IMMOBILI

- FUSIONE DI SOCIETA' CON IMMOBILI

1-bis-1, n. 1) - **Euro 156.** *In questo caso non bisogna liquidare alcuna imposta di bollo all'atto della trasmissione al registro delle imprese, in quanto l'importo forfettario previsto al n. 1-bis-1, punto 1, è comprensivo del bollo per la copia per il registro delle imprese e la domanda di iscrizione.*

"Atti propri" delle società e degli enti non societari, senza immobili.

AD ESEMPIO:

- COSTITUZIONI E MODIFICHE DI SOCIETA', ASSOCIAZIONI E ALTRI ENTI, SENZA IMMOBILI

1-bis-1, n. 2) - **Euro 30.**

In aggiunta vanno normalmente liquidate le imposte di bollo per il registro delle imprese (euro 42, 59 o 65, a seconda della tipologia di impresa), dovute per la copia trasmessa alla CCIAA e per la domanda di iscrizione, previste dal n. 1-ter dell'art. 1 della tariffa, allegata al d.p.r. n. 642/1972.

Procure, deleghe e simili, purché registrate.

1-bis-1, n. 3) - **Euro 15.**

In aggiunta vanno normalmente liquidate le imposte di bollo per il registro delle imprese (euro 59 o 65, a seconda della tipologia di impresa), dovute per la copia trasmessa alla CCIAA e per la domanda di iscrizione, previste dal n. 1-ter dell'art. 1 della tariffa, allegata al d.p.r. n. 642/1972.

Cessioni di quote sociali (sia di società di persone che di capitali, sia a titolo oneroso che gratuito).

1-bis-1, n. 4) - **Euro 45.**

In aggiunta vanno normalmente liquidate le imposte di bollo per il registro delle imprese (euro 42, 59 o 65, a seconda della tipologia di impresa), dovute per la copia trasmessa alla CCIAA e per la domanda di iscrizione, previste dal n. 1-ter dell'art. 1 della tariffa, allegata al d.p.r. n. 642/1972.

Per tutti gli altri atti (non immobiliari né societari), in sede di registrazione.

AD ESEMPIO:

- CESSIONI DI AZIENDE *SENZA IMMOBILI*
- AFFITTI DI AZIENDE *SENZA IMMOBILI O COMUNQUE INFRANOVENNALI*
- CONVENZIONI MATRIMONIALI (compresi gli atti costitutivi di fondo patrimoniale senza immobili)
- ATTI DICHIARATIVI DI IMPRESE FAMILIARI
- ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI IMPRESE
- RINUNZIE AD EREDITA'
- ATTI NOTORI
- VERBALI DI INVENTARIO
- ACCERTAMENTO DELL'AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA, SALVA LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE (fino ad euro 155, e quindi di euro 110), A SEGUITO DELLA COMUNICAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ai fini dell'esecuzione della formalità di annotazione
- ATTI DI CONCESSIONE DI IPOTECA, *IN ASSENZA DI IMPOSTA SOSTITUTIVA*, NEL CASO DI FINANZIAMENTO AD AGGIUDICATARIO NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA, E SALVA LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE (fino ad euro 155, e quindi di euro 110), A SEGUITO DELLA COMUNICAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ai fini dell'esecuzione della formalità di annotazione
- ATTI DI CONSENSO A CANCELLAZIONE IPOTECARIA, *IN ASSENZA DI IMPOSTA SOSTITUTIVA*, E SALVA LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE (fino ad euro 155, e quindi di euro 110), A SEGUITO DELLA COMUNICAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ai fini dell'esecuzione della formalità di annotazione
- ATTI CHE DANNO LUOGO AD ANNOTAZIONI IPOTECARIE IN GENERE, *IN ASSENZA DI IMPOSTA SOSTITUTIVA*, E SALVA LA SUCCESSIVA INTEGRAZIONE (fino ad euro 155, e quindi di euro 110), A SEGUITO DELLA COMUNICAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ai fini dell'esecuzione della formalità di annotazione

2-ter, n. 1) - **Euro 108.**

Formalità nei registri immobiliari richieste separatamente rispetto alla richiesta di registrazione, per gli atti registrati ai sensi dell'art. 1, comma 1-bis. 1, numeri 1 e 4, ovvero non soggetti a registrazione (questa imposta di bollo - riguardando la "formalità" - deve essere liquidata all'Agenzia del Territorio).

AD ESEMPIO:

- TRASCRIZIONE DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- TRASCRIZIONI IN RETTIFICA (rettifica alla nota, in assenza di un nuovo titolo soggetto a registrazione)

2-ter, n. 2) - **Euro 15.**

Richiesta in via telematica di voltura catastale, dipendente da atti che non comportano formalità nei registri immobiliari (questa imposta di bollo - riguardando la "formalità" di voltura catastale - deve essere liquidata all'Agenzia del Territorio).

AD ESEMPIO:

- VOLTURA PER RIUNIONE DI USUFRUTTO
- VOLTURA IN DIPENDENZA DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA

NUOVA AUTOMAZIONE DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Con decreto direttoriale 14 giugno 2007 (in G.U. n. 139 del 18.6.2007), in vigore dal 19 giugno 2007, sono state dettate disposizioni dirette a modificare il sistema di elaborazione dei servizi di pubblicità immobiliare presso gli uffici del territorio, in coerenza con le disposizioni del Codice dell'amministrazione digitale (d. lgs. 7 marzo 2005 n. 82), nonché a modificare i modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e di domanda di annotazione.

La nuova automazione dei servizi di pubblicità immobiliare negli uffici provinciali

dell'Agenzia del territorio è realizzata mediante un sistema informatico centralizzato, installato presso il Centro di elaborazione dell'anagrafe tributaria, organizzato in base alla competenza territoriale di ciascun servizio di pubblicità immobiliare (art. 1, comma 1).

L'automazione di cui al comma precedente è attivata, per ciascun ufficio, a decorrere dalla data stabilita con decreto del direttore dell'Agenzia del territorio, di concerto con il capo del Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia (art. 1, comma 2). Con decreto direttoriale del 15 giugno 2007 (in G.U. n. 139 del 18.6.2007) è stata attivata la nuova automazione relativamente all'ufficio provinciale di Bologna.

Sono stati approvati i nuovi modelli di nota di trascrizione, di iscrizione e domanda di annotazione, secondo le specifiche di cui all'allegato A al decreto. I nuovi modelli sono utilizzati a decorrere dalla data stabilita per ciascun ufficio con il decreto direttoriale di cui all'art. 1, comma 2 (art. 2). Peraltro, fino alla data stabilita con decreto direttoriale, le note su supporto informatico possono essere redatte anche in conformità alle specifiche tecniche previgenti, di cui all'allegato A al decreto 10 marzo 1995, come modificate dal decreto 6 dicembre 2001 (art. 3, comma 2).

Ai fini della conservazione delle note nei registri particolari di cui all'art. 2679 c.c., delle ispezioni, delle certificazioni ipotecarie e per i dovuti controlli stabiliti dalla legge, gli uffici nei quali è attivata la nuova automazione procedono con le proprie apparecchiature alla stampa delle note di trascrizione, iscrizione e domande di annotazione secondo le specifiche di cui all'allegato A del decreto del 14 giugno 2007 (art. 4).

VISURE IPOTECARIE E CATASTALI PER VIA TELEMATICA

Il decreto direttoriale 4 maggio 2007 (pubblicato in G.U. n. 107 del 10.5.2007) ha disciplinato le modalità e le convenzioni per l'accesso al sistema telematico dell'Agenzia del territorio per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale.

L'accesso al sistema telematico dell'Agenzia del territorio per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale è consentito a chiunque con accesso diretto o su base convenzionale (art. 1, comma 1).

La consultazione telematica della banca dati ipotecaria effettuata in esenzione da tributi, in virtù di espressa disposizione di legge, è consentita esclusivamente su base convenzionale (art. 1, comma 2).

L'Agenzia del territorio rende disponibili, sul proprio sito internet, le sole informazioni relative al classamento e alla rendita degli immobili, individuati esclusivamente tramite gli estremi di identificazione catastale (art. 2).

Dal 1° giugno 2007, l'accesso diretto al sistema telematico dell'Agenzia del territorio per la consultazione della banca dati ipotecaria è consentito, in via sperimentale, previa registrazione del richiedente tramite il servizio «Porta dei pagamenti» di Poste italiane S.p.a., con il pagamento telematico delle tasse ipotecarie previste dalla normativa vigente per ogni consultazione effettuata, aumentate del cinquanta per cento (art. 3, comma 1).

Dal 1° giugno 2007, l'accesso diretto al sistema telematico dell'Agenzia del territorio per la consultazione della banca dati catastale è consentito, in via sperimentale, previo accreditamento del richiedente con le modalità previste per i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate (art. 3, comma 2).

Le condizioni generali di accesso sono quelle risultanti dagli schemi annessi al decreto (allegati A1 e A2).

La violazione degli obblighi di cui al presente decreto e delle obbligazioni assunte con l'accettazione delle condizioni generali comporta l'inibizione all'accesso telematico (art. 4).

Dal 1° gennaio 2008 l'accesso telematico alle banche dati ipotecaria e catastale su base convenzionale è consentito dall'Agenzia del territorio, su istanza di parte, mediante la stipulazione di apposita convenzione, conforme allo schema di cui all'allegato B al presente decreto (art. 5). Il relativo costo è disciplinato dall'art. 7 del decreto.

I dati acquisiti per via telematica ai sensi del presente decreto possono essere utilizzati

esclusivamente per i fini consentiti dalla legge e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia protezione dei dati personali, nonché in materia di riutilizzazione commerciale dei dati e delle informazioni ipotecari e catastali (art. 14).

La consultazione della banca dati ipotecaria è consentita previo pagamento delle tasse ipotecarie previste dalla normativa vigente per ogni consultazione effettuata, aumentate del cinquanta per cento, come da apposito listino (art. 3 delle Condizioni generali annesse al decreto).

Le tasse ipotecarie sono versate anticipatamente con modalità telematiche sul conto corrente postale unico a livello nazionale (art. 12, comma 3). Tale conto corrente unico è stato disciplinato dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 2 marzo 2007 (in G.U. n. 59 del 12.3.2007). In particolare, il pagamento dei tributi dovuti per i servizi ipotecari e catastali richiesti ed erogati tramite il sistema telematico dell'Agenzia del territorio può essere effettuato mediante l'utilizzo di somme versate preventivamente con modalità telematiche sul conto corrente postale unico a livello nazionale, intestato alla medesima Agenzia.

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE (MOD. 69)

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 15 gennaio 2007 (in G.U. n. 18 del 23.1.2007), in vigore dal 23 gennaio 2007, sono state apportate modificazioni ed integrazioni al sistema di codificazione, da adottare per la compilazione del quadro C della richiesta di registrazione, prevista dall'articolo 6 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 605, e successive modificazioni.

In particolare:

- la descrizione relativa alla categoria contraddistinta dal codice 01 è sostituita con le seguenti parole «Terreni agricoli comprese le scorte, i fabbricati rurali e le altre pertinenze, situati nel territorio dello Stato»;
- la descrizione relativa alla categoria contraddistinta dal codice 19 è sostituita con le seguenti parole «Terreni edificabili o suscettibili di utilizzazione edificatoria, e relative pertinenze, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;
- dopo il codice 19 è inserito il codice 20 per la seguente ulteriore categoria: «Terreni non edificabili e non suscettibili di utilizzazione edificatoria, diversi da terreni agricoli e relative pertinenze».

Cosicché, ad esempio, la compravendita del diritto di piena proprietà deve essere codificata, rispettivamente, con i codici 1101, 1119 e 1120, a seconda che il terreno sia non edificabile, edificabile, ovvero non agricolo né edificabile.

- è stato poi creato un nuovo codice specifico per la quietanza, e precisamente il codice 7009, con indicazione del creditore come dante causa e del debitore come avente causa.

IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE PLUSVALENZE IMMOBILIARI

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 gennaio 2007 (in G.U. n. 19 del 24 gennaio 2007) è stato approvato il modello di comunicazione dei dati relativi alle cessioni immobiliari, indicate nell'articolo 67, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, al fine di consentire ai notai di comunicare all'Agenzia delle entrate i predetti dati, contenuti nei contratti stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2006, a seguito della richiesta, da parte del cedente, dell'applicazione, sulle plusvalenze realizzate, di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito (comunicazione prescritta dall'art. 1, comma 496, della legge 23 dicembre 2005 n. 266).

A norma dell'art. 2, i notai, tenuti a comunicare all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni immobiliari indicate nell'art. 67, comma 1, lettera *b*), del testo unico delle imposte sui redditi, presentano il modello suddescritto ed eseguono il relativo versamento

dell'imposta sostitutiva per via telematica, utilizzando il c.d. modello unico informatico.

Il modello unico, da trasmettere all'Agenzia delle entrate con le modalità telematiche previste, è inviato unitamente al contratto di compravendita trasmesso ai fini della registrazione dell'atto, salvo quanto previsto nel punto 2.4. Pertanto, il notaio è tenuto ad eseguire il versamento dell'imposta sostitutiva applicata alla plusvalenza entro il termine previsto per la registrazione dell'atto (30 giorni dalla data di quest'ultimo).

Nell'ipotesi in cui le parti abbiano convenuto una rateizzazione del prezzo, in deroga al "principio di cassa" l'imposta sostitutiva deve essere comunque applicata sull'intero ammontare della plusvalenza all'atto della cessione dell'immobile, a nulla rilevando i successivi pagamenti.

I notai utilizzano l'adempimento unico a decorrere dalla data del 1° aprile 2007 per l'invio della comunicazione dei dati relativi alle cessioni immobiliari concluse dalla medesima data. La comunicazione dei dati relativi alle cessioni immobiliari concluse nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2006 e il 31 marzo 2007, è effettuata entro novanta giorni da quest'ultima data (quindi entro il 28 giugno 2007).

Con riferimento alla comunicazione dei dati relativi alle cessioni immobiliari concluse nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2006 ed il 24 gennaio 2007, nel modello può non essere data evidenza della sottoscrizione del contribuente cedente e i costi inerenti possono essere indicati limitatamente al loro ammontare complessivo.

Il modello di comunicazione deve essere compilato per un solo cedente e per un solo immobile. Nell'ipotesi in cui nell'atto di cessione intervengano più alienanti o vengano trasferiti più immobili, per ciascun cedente che intenda avvalersi della tassazione sostitutiva devono essere compilati tanti modelli quanti sono gli immobili oggetto di cessione.

I dati necessari per determinare la plusvalenza devono essere determinati a cura del cedente, il quale mediante la propria sottoscrizione ne assume la responsabilità (esclusa quindi, sotto questo profilo, la responsabilità del notaio, a meno che lo stesso sia stato incaricato dal medesimo cedente di prestare la propria consulenza a tal fine).

Il modello comprende distinte righe per l'indicazione del prezzo di acquisto o costo di costruzione dell'immobile, delle spese di acquisto, delle spese incrementative, degli altri costi inerenti. Per le spese incrementative è possibile far riferimento alla casistica elaborata in passato riguardo all'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (Invim). Vengono espressamente indicate come costi deducibili, ad esempio, le spese di progettazione; non lo è invece l'Ici (espressamente dichiarata indetraibile dalla legge).

Il notaio, prima della trasmissione telematica, compila e sottoscrive due esemplari del modello, uno dei quali deve essere consegnato al cedente che parimenti li sottoscrive entrambi.

Per ulteriori cenni sulla suddetta imposta sostitutiva sulle plusvalenze, cfr. la Rassegna normativa relativa al secondo semestre 2006, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

REQUISITI DI RURALITA' DEI FABBRICATI E CATASTO FABBRICATI

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 9 febbraio 2007 (in G.U. n. 42 del 20.2.2007) sono state definite le modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, in attuazione del disposto dell'art. 2, commi 36 e seguenti, del D.L. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dall'art. 1, comma 339, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (ai sensi del quale l'Agenzia del Territorio individua i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità, e richiede ai relativi titolari la presentazione dei relativi atti di aggiornamento catastale, provvedendovi in caso di inerzia a spese dei titolari medesimi).

A chiarimento della suddetta normativa è stata emanata la Circolare dell'Agenzia del Territorio in data 15 giugno 2007, n. 7/T.

Sono oggetto del provvedimento direttoriale in commento i fabbricati iscritti al catasto

terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano, in tutto o in parte, dichiarati al catasto (art. 1, comma 1).

Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o le porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le condizioni previste dall'art. 9, commi 3, 4 e 5, del d.l. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994 n. 133: quindi, tra l'altro, deve trattarsi di fabbricati posseduti dal titolare del fondo agricolo, di superficie non inferiore a 10.000 metri quadri (o in alcuni casi a 3.000 metri quadri), adibiti ad abitazione dal medesimo titolare che sia anche imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese, ovvero da dipendenti esercenti attività agricole, dai familiari conviventi a loro carico, dai titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorativa in agricoltura, a date condizioni, quali riassunte nella suddetta risoluzione n. 7/T del 15 giugno 2007 (art. 1, comma 2).

Ai fini fiscali, deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole anche a seguito di mutazione delle caratteristiche oggettive e di destinazione d'uso dell'immobile, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 3-bis, del d.l. n. 557/1993 (art. 1, comma 3).

I fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali a seguito del disposto dell'art. 2, comma 37, del d.l. n. 262/2007 (cioè i fabbricati abitativi, allorché il titolare degli stessi e del fondo agricolo non sia imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese) devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al catasto edilizio urbano entro il 30 giugno 2007. In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'art. 28 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652 (art. 2, comma 1).

Gli immobili che non risultano dichiarati in tutto o in parte al catasto ovvero i fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quello suindicato, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei soggetti titolari di diritti reali (art. 2, comma 2).

In mancanza di adempimento di parte si applicano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 36, del d.l. n. 262/2006 (art. 2, comma 3). In particolare, qualora gli interessati non abbiano presentato nei termini previsti le dichiarazioni catastali di cui all'art. 2, decorsi novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui all'art. 2, comma 36, del d.l. n. 262/2006, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso, all'accatastamento d'ufficio del fabbricato. Nei casi di mancato o tardivo adempimento di parte si applica la sanzione prevista dall'art. 31 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652, per le violazioni degli artt. 20 e 28 del medesimo decreto (quindi, attualmente, la sanzione amministrativa - come rivalutata ai sensi dell'art. 1, comma 338, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, da euro 258 ad euro 2.066) (art. 5).

Salve, ovviamente, le sanzioni per l'omessa dichiarazione delle imposte sui redditi e dell'ICI. Relativamente ai fabbricati ultimati entro la data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai sensi dell'articolo 52, commi 2 e 3 di quest'ultima legge, è inoltre dovuta a seguito dell'accatastamento tardivo - ricorrendo i presupposti di cui all'art. 52, comma 3, della legge n. 47/1985 - la sanzione di euro 129,11 (lire 250.000) per ciascuna unità immobiliare.

Nessun riflesso ha invece la scadenza del termine per l'accatastamento sulla stipulabilità degli atti aventi ad oggetto fabbricati che non abbiano o abbiano perso i requisiti di ruralità.

FONDO DI GARANZIA PER L'ATTIVITA' NOTARILE

Il D.M. 15 febbraio 2007 (in G.U. n. 63 del 16.3.2007) ha approvato le delibere del Consiglio Nazionale del Notariato, che istituiscono e regolamentano il Fondo di Garanzia per il ristoro dei danni derivanti da reato commesso dal notaio nell'esercizio della sua attività professionale, previsto dall'articolo 21, comma 2, della legge 16 febbraio 1913, n. 89 (legge

notarile), come modificata dal d. lgs. n. 182/2006.

E' stato pertanto istituito il fondo di garanzia determinandone l'entità in un importo non inferiore a euro 7.500.000,00 con versamenti a carico di ciascun notaio pari ad euro 1.500,00, stabilendo che detti versamenti dovranno essere effettuati con le modalità di cui all'art. 21 della legge notarile, ed all'art. 21 della legge n. 220/1991 (quindi mediante versamento all'archivio notarile), in tre rate annuali di euro 500,00 ciascuna entro il 26 gennaio di ciascun anno a decorrere dall'anno 2007 per i notai in esercizio a detta data e dall'anno successivo all'iscrizione a ruolo per i notai di nuova nomina. I notai che cessano dall'attività nel corso del triennio di riferimento sono esentati dai versamenti non ancora scaduti.

CODICE DEONTOLOGICO NOTARILE

E' stata pubblicata sulla G.U. n. 51 del 2 marzo 2007 la Deliberazione del Consiglio Nazionale del Notariato in data 26 gennaio 2007, n. 1/62, che approva i Principi di deontologia professionale dei notai. Per una rapida sintesi cfr. la Rassegna normativa relativa al secondo semestre 2006, in <http://www.gaetanopetrelli.it>

TASSI USURARI

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

- con D.M. 20 marzo 2007 (in G.U. n. 73 del 28.3.2007);
- con D.M. 20 giugno 2007 (in G.U. n. 149 del 29.6.2007).

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 2007:

- relativamente ai mutui a tasso fisso, dell' **8,865 %**;
- relativamente ai mutui a tasso variabile, dell' **8,37 %**;
- relativamente alle aperture di credito in conto corrente, sarà invece – oltre l'importo di 5.000 euro – del **14,94 %**.

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 ministeriale 16 settembre 2004 (in G.U. n. 230 del 30.9.2004), il decreto ministeriale 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), e da ultimo il D.M. 20 settembre 2006 (in G.U. n. 227 del 29.9.2006), che individua all'art. 1 categorie omogenee di operazioni ai fini di cui sopra.

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 **0,72** 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, al **12,015 %**;

- quanto ai mutui a tasso variabile, all' **11,52 %**;

INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI

Giusta il comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 5 febbraio 2007 (in G.U. n. 29 del 5.2.2007), 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 3,58% per il periodo 1° gennaio - 30 giugno 2007. 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 **10,58 %**.

ACQUISTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

Ai sensi dell'art. 6, comma 7-bis, del D.L. 28 dicembre 2006 n. 300 (in G.U. n. 300 del 28.12.2006), convertito in legge 26 febbraio 2007 n. 17 (in Suppl. ord. n. 48 alla G.U. n. 47 del 26.2.2007), il termine di cui al comma 1 dell'articolo 18 del d. lgs. 20 giugno 2005 n. 122, relativo alla domanda di accesso alle prestazioni del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, è differito al 31 dicembre 2007.

Il D.M. 31 ottobre 2006 (in G.U. n. 18 del 23.1.2007) ha determinato - nella misura del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione - il contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione, di cui all'articolo 2 del d. lgs. n. 122/2005, da destinare al fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, istituito dall'articolo 12 del suddetto decreto.

NORME IN TEMA DI PRIVACY

L'art. 6, comma 1, del D.L. 28 dicembre 2006 n. 300 (in G.U. n. 300 del 28.12.2006), convertito in legge 26 febbraio 2007 n. 17 (in Suppl. ord. n. 48 alla G.U. n. 47 del 26.2.2007), ha prorogato al 28 febbraio 2007 il termine per l'adozione, da parte dei soggetti pubblici (tra i quali sono ricompresi i consigli notarili), del regolamento per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, di cui agli artt. 20 e 21 del d. lgs. n. 196/2003).

Con D.M. 12 dicembre 2006, n. 306 (in G.U. n. 11 del 15.1.2007) è stato approvato il Regolamento ai fini della disciplina del trattamento dei dati sensibili e giudiziari da parte del Ministero della giustizia, adottato ai sensi degli articoli 20 e 21 del d. lgs. n. 196/2003 (codice della privacy). Tra i suddetti dati sono ricompresi, tra l'altro, quelli riguardanti il concorso per l'esame di notaio e la vigilanza sui notai, nonché i concorsi per trasferimento, i permessi di assenza, l'applicazione di sanzioni (allegato 17 del decreto).

Con Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 1 marzo 2007 (in G.U. n. 58 del 10.3.2007) sono state dettate disposizioni per il trattamento dei dati personali relativo all'utilizzo di strumenti elettronici da parte dei lavoratori.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Premessa.

Il D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 (in Suppl. ord. n. 26/L alla G.U. n. 26 del giorno 1 febbraio 2007), in vigore dal 2 febbraio 2007, ha modificato alcune disposizioni del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (di seguito "Decreto"), con l'effetto di introdurre, con la suindicata decorrenza, l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica a pena di nullità relativa degli atti di trasferimento a titolo oneroso.

Giova a tal fine ricostruire sistematicamente la disciplina del d. lgs. n. 192/2005, coordinandola con le modifiche apportate dal d. lgs. n. 311/2006.

Occorre peraltro premettere che il Decreto è finalizzato (art. 1, comma 1) a "migliorare le prestazioni energetiche degli edifici", nonché (art. 4, comma 1, lett. a) al "contenimento dei consumi di energia"; alla luce di tale obiettivo devono essere interpretate le sue previsioni, per risolvere i casi dubbi.

L'attestato di certificazione energetica e l'attestato di qualificazione energetica.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. *d*), del Decreto, si intende per «attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio» il "documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel presente decreto, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio".

L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione (art. 6, comma 6, del Decreto).

L'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto, solo "al termine della costruzione". Può porsi il dubbio in ordine alle caratteristiche che l'edificio deve possedere per potersi definire "ultimato" ai fini in oggetto: ai sensi dell'art. 6, comma 6, del Decreto, "l'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento, che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio". Da tale disposizione, comunque, non emerge chiaramente se sia necessario che l'edificio sia dotato di impianti rilevanti al fine di valutare l'efficienza energetica, e quindi per poter rilasciare l'attestato; si pone, in altri termini, il problema se sia obbligatoria la certificazione energetica - e quindi l'allegazione agli atti traslativi onerosi - in presenza di un edificio ultimato privo di impianti (in particolare, di riscaldamento).

Per un verso, l'art. 2, comma 1, lett. *a*), del Decreto definisce come «edificio» è "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno": gli impianti, se esistenti, sono quindi parte integrante dell'edificio. Se, invece, e nella misura in cui detti impianti non siano esistenti, non sembra che ciò condizioni il rilascio dell'attestato (e quindi l'obbligo della relativa allegazione).

La questione non sembra poter essere risolta diversamente sulla base dell'art. 24, comma 1, del d.p.r. n. 380/2001, in base al quale "il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di ... risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati": infatti l'art. 6, comma 1, del Decreto in commento non fa riferimento al presupposto della "agibilità", ma unicamente a quello del "termine della costruzione", e d'altra parte questa ulteriore disposizione fa riferimento ai soli impianti già "installati".

L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto (art. 6, comma 5, del Decreto).

L'attestato di "certificazione energetica" non può essere ancora emesso, in quanto devono essere ancora emanati i decreti attuativi che dovranno, tra l'altro, individuare i soggetti qualificati competenti al relativo rilascio (art. 4, comma 1, lett. *c*), del Decreto), nonché le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (art. 6, comma 9, del Decreto).

Peraltro, l'art. 11, comma 1-*bis*, del Decreto, stabilisce che "fino alla data di entrata in vigore delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di certificazione energetica degli edifici è sostituito a tutti gli effetti dall'attestato di qualificazione energetica rilasciato ai sensi dell'articolo 8, comma 2, o da una equivalente procedura di certificazione energetica stabilita dal comune con proprio regolamento antecedente alla data dell'8 ottobre 2005". Ai sensi del successivo comma 1-*ter* del medesimo art. 11, "trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, l'attestato di qualificazione energetica e la equivalente procedura

di certificazione energetica stabilita dal comune perdono la loro efficacia ai fini di cui al comma 1-bis".

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Decreto, "La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata".

Tale inefficacia "a qualsiasi titolo" sembrerebbe riguardare, quindi, anche il profilo disciplinato dall'art. 15 del d.p.r. n. 380/2001 ("La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire").

Ai sensi dell'art. 6, comma 2-bis, del Decreto, "salvo quanto previsto dall'articolo 8, comma 2, l'attestato di qualificazione energetica può essere predisposto a cura dell'interessato, al fine di semplificare il rilascio della certificazione energetica, come precisato al comma 2 dell'allegato A". Sembra che quest'ultima procedura (predisposizione da parte dell'interessato, e non dal direttore dei lavori) sia utilizzabile solo al fine di "semplificare il rilascio della certificazione energetica"; e che quindi per gli altri scopi - in particolare, per le finalità di cui all'art. 6, comma 3, del Decreto - l'attestato di qualificazione energetica debba essere sempre predisposto da professionista qualificato (arg. ex art. 15 del Decreto) e asseverato dal direttore dei lavori.

In ogni caso, l'attestato di qualificazione energetica può essere rilasciato con decorrenza dal 2 febbraio 2007; e, con la medesima decorrenza, deve essere allegato agli atti di trasferimento a titolo oneroso indicati dall'art. 6, comma 3, a pena di nullità.

In luogo dell'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzata la certificazione rilasciata dal Comune, solo però nel caso in cui vi sia un regolamento comunale, di data anteriore al giorno 8 ottobre 2005, che preveda una specifica procedura di certificazione energetica. La disgiuntiva, utilizzata dall'art. 11, comma 1-bis, del Decreto, fa propendere per l'alternativa, indifferente utilizzabilità dell'attestato di qualificazione energetica rilasciato dal direttore dei lavori, o della certificazione comunale.

Sono previste, dall'art. 15 del Decreto, sanzioni a carico del professionista abilitato e del direttore dei lavori per le violazioni di legge attinenti all'attestato di certificazione o di qualificazione energetica.

Presupposto oggettivo.

L'obbligo in oggetto riguarda gli "edifici", intendendosi per edificio (ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a), del Decreto, "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti".

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c), per «prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio» si intende "la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di

sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico". Da tale disposizione non emerge chiaramente se l'esistenza attuale di impianti di climatizzazione (riscaldamento, raffreddamento) o di illuminazione sia indispensabile per l'applicazione della nuova normativa, essendo sufficiente a tal fine che per i bisogni connessi all'uso standard dell'edificio vi sia una "potenzialità" di utilizzo di tali impianti, e quindi di energia; a tali effetti, rileva anche la "illuminazione".

Si parla di uso "standard": con la conseguenza che eventuali impianti non finalizzati ad assicurare un uso "continuativo" o comunque "abituale" non sembrano rilevare ai fini in oggetto. In tal senso depone anche il punto 11 dell'allegato "A" al Decreto, ove si parla di "regime di attivazione continuo".

La "climatizzazione" rilevante (punto 4 dell'allegato "A") è quella necessaria ad assicurare "il benessere degli occupanti"; con la conseguenza che tale impianto non rileva ai fini in oggetto quando l'edificio non sia destinato ad essere "occupato", in via continuativa, da persone (si pensi a magazzini, cantine, autorimesse, sottotetti non abitabili, fabbricati rurali non abitativi, ecc., i quali per tale motivo non sembrano rientrare come tali nell'ambito di applicazione del Decreto).

Ai fini di quanto sopra, il punto 23 dell'allegato "A" al Decreto precisa che è "occupante" chiunque, "pur non essendone proprietario, ha la disponibilità, a qualsiasi titolo, di un edificio e dei relativi impianti tecnici".

Ai sensi del punto 14 dell'allegato "A" al Decreto, sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre "non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari", i quali peraltro, se fissi, sono assimilati agli impianti termici quando il totale della potenza di tali apparecchi, a servizio di una unità immobiliare, sia maggiore o uguale a 15 kW. Tali precisazioni contribuiscono, quindi, a deporre nel senso dell'inapplicabilità della disciplina del Decreto a quelle tipologie di edifici (quali per l'appunto autorimesse, cantine, magazzini, ecc.), i quali, pur dotati di impianti di illuminazione (ma non di climatizzazione), non siano destinati ad essere occupati in via continuativa e quindi a dar luogo ad un consumo significativo di energia.

Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono poi escluse dall'applicazione del Decreto alcune categorie di edifici e di impianti:

1) - sono esclusi innanzitutto, a determinate condizioni, gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere *b*) e *c*), del D. Lgs. n. 42/244 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Gli immobili indicati nella parte seconda del Codice sono i beni immobili culturali.

I beni immobili paesaggistici indicati nell'art. 136, comma 1, lett. *b*) e *c*), sono:

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni sui beni culturali, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico.

L'esclusione dei suddetti immobili culturali e di valore paesaggistico opera, più precisamente, nei soli casi in cui "il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici".

2) - sono poi esclusi i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Da tale disposizione si desume che gli edifici non residenziali sono normalmente soggetti alla disciplina della certificazione energetica, unitamente a quelli residenziali, salve le eccezioni sopra descritte.

3) - sono ancora esclusi i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri

quadrati, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti.

4) - infine, sono esclusi dall'obbligo di certificazione energetica gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Presupposto negoziale.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del Decreto, l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica - in originale o in copia autenticata - riguarda gli atti "di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari".

Un diverso obbligo è previsto dall'art. 6, comma 4, per i contratti di "locazione di interi immobili o di singole unità immobiliari": in questo caso si prevede l'obbligo del proprietario di mettere "a disposizione" del conduttore o di consegnargli l'attestato, in originale o in copia dallo stesso proprietario dichiarata conforme.

Tralasciando l'esame di questa seconda fattispecie, per atti "di trasferimento a titolo oneroso" devono intendersi tutti quelli per i quali l'alienazione ha luogo a fronte di un sacrificio patrimoniale; sono compresi, a titolo esemplificativo, gli atti di compravendita, permuta, transazione, dazione in pagamento, conferimento in società o altri enti, ecc.

Il riferimento agli "atti" sembra determinare l'inapplicabilità della disciplina in oggetto ai provvedimenti giudiziari (sentenze, decreti di trasferimento), analogamente a quanto comunemente si ritiene riguardo alle dichiarazioni ed allegazioni prescritte in materia edilizia e urbanistica.

Il riferimento espresso al "trasferimento" sembra da un lato determinare l'esclusione dei contratti di divisione; d'altro lato, seppure tecnicamente la nozione di "trasferimento" non comprende quella della "costituzione" di diritti reali di godimento, è da considerare che spesso il termine "trasferimento" viene utilizzato in senso atecnico, e si ritiene comprensivo anche delle fattispecie di acquisto a titolo derivativo-costitutivo (cfr. ad esempio le conclusioni interpretative raggiunte in relazione alla disciplina del d. lgs. n. 122/2005). Di conseguenza, anche a titolo cautelativo, la formalità dell'allegazione deve essere osservata in relazione agli atti di costituzione di diritti di usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù, enfiteusi.

Sembra invece comunque da escludersi la costituzione di diritti reali di garanzia (ipoteche).

Non vi è poi dubbio, alla luce del tenore letterale della disposizione, circa l'esclusione degli obblighi di allegazione della certificazione energetica per gli atti a titolo gratuito (sia donazioni che altri atti liberali, o anche atti gratuiti non liberali).

Gli atti in oggetto possono riguardare - per testuale previsione dell'art. 6, comma 3, del Decreto - il trasferimento sia di "interi immobili" (*rectius* fabbricati), sia di "singole unità immobiliari".

La medesima disposizione, nel riferirsi ai suddetti edifici, richiede che gli stessi siano "già dotati di attestato di certificazione energetica". L'espressione, escluso che possa essere intesa come escludente i fabbricati per cui l'attestato non sia stato di fatto emesso (pur essendo obbligatorio), probabilmente è da interpretarsi in relazione all'indicazione contenuta nel comma 1 dell'art. 6 (in cui si precisa che gli edifici sono dotati, a cura del costruttore, dell'attestato di certificazione energetica "al termine della costruzione"), nonché alla cadenza temporale prevista al comma 1-*bis* dell'art. 6 del Decreto, riguardo cioè all'entrata in vigore degli obblighi di certificazione ed allegazione in relazione alle diverse tipologie di fabbricati ed interventi edilizi. Di conseguenza, deve ritenersi che:

1) - l'obbligo di allegazione non trovi applicazione agli edifici non ultimati (per i quali non esiste l'obbligo di dotarsi di attestato. La qualifica di fabbricato non ultimato può risultare da dichiarazione di parte, ovvero, preferibilmente, da apposita perizia o dichiarazione rilasciata dal direttore dei lavori;

2) - l'obbligo di allegazione trovi applicazione - con le scadenze temporali previste - in tutti i casi in cui, ai sensi dell'art. 3, commi 1 e seguenti, è obbligatoria la certificazione energetica

degli edifici.

L'art. 6, comma 3, del Decreto, richiama i commi 1, 1-*bis*, 1-*ter* e 1-*quater* del precedente art. 3. Ciò comporta che l'obbligo di certificazione e di allegazione riguarda non solo gli atti riguardanti i nuovi edifici e le nuove ristrutturazioni, bensì anche - con il parziale differimento temporale previsto nel comma 1-*bis* - gli atti relativi edifici di vecchia costruzione.

Ad ulteriore precisazione, si evidenzia che:

- il comma 1-*ter* dell'art. 3 condiziona all'ottenimento dell'attestato di certificazione energetica l'ottenimento di agevolazioni, anche fiscali, quando esse siano finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti (il richiamo di detto comma 1-*ter* nell'art. 6, comma 3, implica forse che, quando fossero previste agevolazioni per le imposte indirette "finalizzate" come sopra, sia necessario l'attestato per poterne usufruire). Un caso espressamente previsto - in cui il beneficio fiscale è subordinato alla predisposizione della certificazione energetica - è quello della detrazione fiscale, prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, e dal successivo D.M. 19 febbraio 2007 (in G.U. n. 47 del 26.2.2007);

- più difficile appare l'interpretazione del richiamo del comma 1-*quater* dell'art. 3 (che riguarda i contratti relativi alla gestione di impianti termici o della climatizzazione di edifici pubblici, e non contratti traslativi dei medesimi impianti), e dispone che "a decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale". La disposizione, come quella del comma 1-*ter* dell'art. 6, deve essere coordinata con quella contenuta nel successivo comma 3.

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del Decreto, "Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-*bis*, 1-*ter* e 1-*quater*, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata". Sembra, pertanto, che l'obbligo di allegazione agli atti traslativi riguardi anche i casi:

a) - di avvenuta predisposizione dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica per usufruire di benefici fiscali (anche al di fuori della gradualità temporale prevista dall'art. 3, comma 2);

b) - limitatamente agli edifici pubblici, quando gli stessi siano stati comunque dotati dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica in connessione alla stipula di un contratto di gestione di impianti termici o di climatizzazione (anche al di fuori della gradualità temporale prevista dall'art. 3, comma 2).

Cadenza temporale per gli obblighi di certificazione e di allegazione.

Dal combinato disposto degli artt. 3 (comma 2, lett. a), 2 (comma 1, lett. b), e 6, commi 1, 1-*bis* e 3, del Decreto, si evince il seguente panorama normativo:

A) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 2 FEBBRAIO 2007.

Si tratta degli atti relativi agli edifici indicati dall'art. 6, comma 1, del Decreto, e cioè:

1) - gli edifici di nuova costruzione. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, «edificio di nuova costruzione» è un edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005);

2) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, riguardo ai quali sia avvenuta successivamente la ristrutturazione integrale

degli elementi edilizi costituenti l'involucro (art. 3, comma 2, lett. a), n. 1), del Decreto). Ai fini di quanto appena specificato:

a) - "superficie utile" è la superficie netta calpestabile di un edificio (punto 37 dell'allegato "A" al Decreto);

b) - "involucro edilizio" è "l'insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio" (punto 18 dell'allegato "A" al Decreto);

c) - pertanto la "ristrutturazione integrale" in oggetto è quella che modifica l'involucro (struttura esterna) del fabbricato, non rientrandovi invece quella che si limita a modificare, anche in modo consistente, la struttura interna.

Ai suddetti fini, non sembra rilevare la "classificazione" degli interventi edilizi prevista dall'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001 (già art. 31 della legge n. 457/1978), che ha finalità essenzialmente diverse. In altri termini, il concetto di "ristrutturazione" richiamato dall'art. 3, comma 2, lett. a), n. 1 del Decreto in oggetto probabilmente non deve corrispondere necessariamente a quello tecnico di cui all'art. 3 del Testo unico dell'edilizia (ciò che rileva, in questa fattispecie, è infatti l'intervento integrale sugli elementi costituenti l'involucro del fabbricato);

d) - ai suddetti fini, la superficie utile (netta calpestabile) dell'edificio ristrutturato deve essere complessivamente superiore a 1.000 metri quadri, ma la successiva alienazione può avere ad oggetto anche una sola unità immobiliare facente parte di detto edificio, di dimensioni quindi anche notevolmente inferiori;

e) - dal coordinamento dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, si evince logicamente che per l'intervento di ristrutturazione - ai fini dell'obbligo di allegazione - la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005);

3) - gli edifici già esistenti al giorno 8 ottobre 2005, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, che siano stati interamente demoliti e ricostruiti (art. 3, comma 2, lett. a), n. 2, del Decreto). Ai fini di quanto sopra:

a) - "superficie utile" è la superficie netta calpestabile di un edificio (punto 37 dell'allegato "A" al Decreto);

b) - ai suddetti fini, quindi, la superficie utile (netta calpestabile) dell'edificio ricostruito deve essere complessivamente superiore a 1.000 metri quadri, ma la successiva alienazione può avere ad oggetto anche una sola unità immobiliare facente parte di detto edificio, di dimensioni quindi anche notevolmente inferiori;

c) - il Decreto utilizza l'espressione (ricostruzione in manutenzione straordinaria); poiché gli interventi di demolizione e ricostruzione sono tecnicamente definibili come ristrutturazioni edilizie o nuove costruzioni, a seconda che modifichino o lascino invariati volumetria e sagoma (art. 3, comma 1, lett. d) ed e), del d.p.r. n. 380/2001), sembra che l'espressione non abbia particolare significato, se non quello di richiedere la certificazione energetica (e l'adempimento del relativo obbligo di allegazione) anche quando la ricostruzione avviene ricostruendo fedelmente l'edificio secondo la sua originaria consistenza, in particolare anche nel caso in cui le opere edilizie "non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso" (art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001). A fortiori l'obbligo di allegazione dovrà essere osservato nei casi di modifiche più incisive;

d) - dal coordinamento dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 2, comma 1, lett. b), del Decreto, si evince logicamente che per l'intervento di ristrutturazione - ai fini dell'obbligo di allegazione - la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al giorno 8 ottobre 2005 (quindi a partire dal 9 ottobre 2005).

4) - gli edifici che siano stati di fatto dotati - anche al di fuori della gradualità temporale suindicata - dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica per usufruire di

benefici fiscali (art. 6, comma 1-*ter*);

5) - gli edifici pubblici, quando gli stessi siano stati di fatto dotati - anche al di fuori della gradualità temporale suindicata - dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica in connessione alla stipula di un contratto di gestione di impianti termici o di climatizzazione (art. 6, comma 1-*quater*).

B) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2007.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. a), degli atti aventi ad oggetto edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

C) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2008.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. b), degli atti aventi ad oggetto edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, anche inferiore a 1.000 metri quadri, allorché l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto l'intero immobile (con esclusione, quindi, degli atti traslativi di singole unità immobiliari facenti parte del complesso).

D) - ATTI PER CUI SI APPLICA L'OBBLIGO DI ALLEGAZIONE A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2009.

Si tratta - ai sensi dell'art. 6, comma 1-*bis*, lett. c), degli atti aventi ad oggetto edifici o porzioni di edifici, sia di vecchia che di nuova costruzione, di qualsiasi superficie utile, ed anche se l'atto di trasferimento a titolo oneroso abbia ad oggetto singole unità immobiliari facenti parte del complesso, e non l'intero edificio.

In definitiva, a decorrere dal 1° luglio 2009, gli obblighi di certificazione energetica e di allegazione riguarderanno tutte le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle escluse dall'ambito di applicazione del Decreto.

Problematiche comuni ai diversi interventi edilizi.

Il Decreto in oggetto qualifica, nell'art. 2, comma 1, lett. b), come edificio di "nuova costruzione", agli effetti della certificazione energetica, quello per il quale il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività siano stati presentati dopo il giorno 8 ottobre 2005. Si ritiene, a tal fine, che questa sia la data di riferimento anche per gli interventi di ristrutturazione, ovvero di demolizione e successiva ricostruzione, rilevanti ai sensi dell'art. 6, comma 1, e dell'art. 3, comma 2, lett. a), del medesimo Decreto.

Nulla invece dice il Decreto a proposito degli interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività, e per i quali sia stata successivamente presentata una domanda di permesso o denuncia di inizio attività in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 del d.p.r. n. 380/2001. In assenza di previsioni normative, e di qualsiasi altro elemento che possa deporre in senso contrario, sembra che la previsione contenuta nell'art. 2, comma 1, lett. b), possa essere applicata estensivamente; con la conseguenza che, trattandosi di uno degli interventi di ristrutturazione, o demolizione con ricostruzione, rilevanti nella disciplina transitoria oggi in vigore, l'attestato di qualificazione energetica debba essere allegato ogni qualvolta per detto intervento sia stato richiesto un permesso in sanatoria successivamente al giorno 8 ottobre 2005.

In presenza di un permesso originario e di uno successivo in variante, rileva la data del primo, sempreché l'intervento edilizio in oggetto sia ad esso riconducibile. Quando invece il c.d. permesso in variante sia in realtà autonomo dal precedente, in quanto con esso si approva un progetto radicalmente diverso, è alla data del secondo che occorre aver riguardo.

La giurisprudenza ha precisato che "gli elementi da prendere in considerazione al fine di distinguere una nuova concessione edilizia da una variante sono costituiti dalle modificazioni quantitative e qualitative apportate all'originario progetto, riguardanti in particolare la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, del fabbricato" (Cons. Stato 22 gennaio 2003 n. 249, in *Riv. giur. edil.*, 2003, I, p. 977). In altri termini, "la variante si distingue dalla nuova concessione edilizia perché contempla variazioni quantitative e/o qualitative dell'intervento previsto nella concessione originaria, senza però incidere sulle caratteristiche sostanziali dell'intervento stesso" (T.A.R. Marche 4 febbraio 2003 n. 21, in *Foro amm.-Tar.*, 2003, p. 558). Parimenti, si è precisato che "la variante in corso d'opera di una concessione edilizia, oltre che trovare applicazione solo in caso di conformità agli strumenti urbanistici vigenti delle opere difformi, richiede anche che le modificazioni introdotte rispetto alla concessione originaria siano di consistenza limitata; in particolare, non può ritenersi di modesta entità - al punto di costituire una variante in corso d'opera - la demolizione e la ricostruzione di muri perimetrali" (Cons. Stato 22 novembre 2001 n. 5926, in *Giust. amm.*, 2001, p. 1315); e che "per determinare il carattere essenziale o meno di una variante alla concessione edilizia, si deve aver riguardo al risultato complessivo dell'intervento costruttivo per cui il relativo giudizio va formulato non già esaminando l'intervento stesso nei suoi singoli elementi, ma valutando l'insieme delle modificazioni apportate al primitivo progetto" (Cons. Stato 18 ottobre 2001 n. 5496, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 386). Ancora, si è ritenuto, in conformità a costante orientamento giurisprudenziale, "che la variante essenziale rispetto alla concessione edilizia si ha quando le modifiche al progetto assentito concernono la sagoma, la superficie coperta, la struttura interna e la destinazione d'uso del manufatto, la parziale rilocalizzazione dell'edificio, attuata con una parziale traslazione e rotazione, è annoverabile tra le varianti minori" (Cons. Stato 2 aprile 2001 n. 1898, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Edilizia e urbanistica*, n. 417). Infine, si è precisato che "al fine di identificare la concessione in variante e per distinguerla dalla nuova concessione di costruzione occorre che le modifiche quantitative siano compatibili col disegno globale che ha ispirato il progetto originario, sicché la costruzione possa considerarsi tuttora regolata dalla prima concessione; pertanto, poiché la variante non implica una radicale modifica delle previsioni originarie e la concessione conserva inalterata la sua efficacia ex tunc per la parte non modificata, deve applicarsi il diritto vigente al momento del rilascio del primo provvedimento concessorio" (T.A.R. Valle d'Aosta 20 marzo 1998 n. 40, in *T.A.R.*, 1998, I, p. 1780).

Si tratta, in definitiva, di una valutazione sia qualitativa che quantitativa, che difficilmente può effettuare il notaio rogante o autenticante; con la conseguenza che appare opportuno, in presenza di permessi di costruire la cui qualifica di "variante" appaia dubbia, ottenere una dichiarazione del direttore dei lavori che attesti l'inesistenza di un obbligo di certificazione energetica per l'intervento de quo, o in alternativa che qualifichi espressamente come "variante non essenziale" il nuovo permesso di costruire.

La formalità dell'allegazione.

L'allegazione deve avere ad oggetto l'attestato di "qualificazione" energetica rilasciato dal direttore dei lavori (o la corrispondente certificazione rilasciata dal Comune, ricorrendone i presupposti), fino a quando non entreranno in vigore i decreti attuativi che consentiranno il rilascio dell'attestato di "certificazione" energetica.

L'allegazione può avere ad oggetto sia l'originale attestato, sia una copia autentica (quest'ultima potrà essere rilasciata anche dal notaio o altro pubblico ufficiale abilitato, ai sensi dell'art. 18 del d.p.r. n. 445/2000); può trattarsi, evidentemente, anche di una copia autentica di un allegato ad un precedente atto notarile.

Poiché, ai sensi dell'art. 8, comma 2, del Decreto, il direttore dei lavori deve presentare l'attestato di qualificazione energetica al Comune di competenza contestualmente alla

dichiarazione di fine lavori, e la dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata, si pone il dubbio se l'attestato, prima di essere allegato, debba essere depositato in Comune. Tale requisito non è però richiesto espressamente dalla legge, e, salva la prudenza in fase di prima applicazione della norma, non sembra - in considerazione della sanzione di nullità prevista - la disposizione dell'art. 6, comma 3, possa essere integrata con tale ulteriore adempimento, tanto più che la presentazione al Comune non sembra aggiungere alcun elemento ai fini dell'allegazione in oggetto, alla luce della sua *ratio*, che è quella di incentivare il risparmio energetico (finalità in ogni caso assicurata dalle sanzioni poste a carico del professionista abilitato e del direttore dei lavori dall'art. 15 del Decreto).

L'obbligo di allegazione è posto in termini tassativi, e ciò - al pari del certificato di destinazione urbanistica - non rende praticabile il mero richiamo ad un precedente atto a cui il medesimo attestato sia stato già allegato.

L'edificio deve essere dotato dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica da parte del costruttore (art. 6, comma 1, del Decreto), ma l'obbligo di allegazione è previsto dal successivo comma 3 dell'art. 6 in termini oggettivi e senza riferimento alla persona del costruttore; tale obbligo, quindi, trova applicazione anche a tutti i successivi trasferimenti dell'edificio.

Nessuna allegazione è invece necessaria nell'ipotesi in cui il fabbricato alienato sia ancora in corso di costruzione e non ultimato, poiché l'obbligo di dotare l'edificio dell'attestato sorge, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del Decreto, solo "al termine della costruzione". Il che non impedisce, ovviamente, di stipulare atti di trasferimento aventi ad oggetto fabbricati non ultimati.

E' invece dubbio, come sopra evidenziato, se l'obbligo di allegazione sussista allorché l'edificio sia ultimato, ma non sussistano gli impianti rilevanti ai fini energetici.

Merita poi ricordare che:

1) - l'attestato di "qualificazione" energetica (come la equivalente certificazione comunale) cesserà di produrre i propri effetti trascorsi dodici mesi dall'emanazione delle Linee guida nazionali di cui all'articolo 6, comma 9, del Decreto; non sarà quindi possibile allegare vecchi attestati di qualificazione dopo il decorso di tale periodo;

2) - l'attestato di "certificazione" energetica conserva validità per dieci anni dal suo rilascio, se nel frattempo non sono intervenute opere di ristrutturazione che abbiano modificato la prestazione energetica dell'edificio.

La violazione dell'obbligo di allegazione determina la "nullità relativa" dell'atto di trasferimento (art. 15, comma 8, del Decreto). Riguardo alla quale occorre precisare che:

- tale nullità relativa può essere fatta valere dal solo acquirente;

- secondo l'orientamento preferibile, sembra che la nullità possa essere fatta valere anche d'ufficio;

- si discute in dottrina sulla sanabilità e convalidabilità delle nullità relative. Sembra plausibile ritenere che la soluzione vada rinvenuta caso per caso, tenuto conto della natura degli interessi tutelati dalla previsione di nullità (in tale ottica la questione deve essere approfondita nella fattispecie in esame).

- in base alla più recente elaborazione dottrinale, è probabile che la nullità relativa determini responsabilità disciplinare del notaio ai sensi dell'art. 28 della legge notarile.

Le detrazioni fiscali.

Con D.M. 19 febbraio 2007 (in G.U. n. 47 del 26.2.2007) sono state dettate disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, commi 344 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296.

L'art. 1 definisce le nozioni di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti (comma 344), interventi sull'involucro di edifici esistenti (comma 345), interventi di

installazione di pannelli solari (comma 346), interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (comma 347).

L'art. 2 individua i soggetti ammessi alla detrazione; l'art. 3 elenca le spese per le quali è ammessa la detrazione.

L'art. 4 disciplina le condizioni e gli adempimenti per la detrazione fiscale (tra cui il pagamento a mezzo bonifico bancario con indicazione della causale, l'acquisizione e trasmissione dell'asseverazione di un tecnico abilitato, quale disciplinata dagli artt. 6 e seguenti, e dell'attestato di certificazione energetica).

Le detrazioni di cui al presente decreto non sono cumulabili con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge nazionali per i medesimi interventi (art. 10, comma 1). In allegato al decreto è riprodotto uno schema di attestato di qualificazione energetica.

NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

L'art. 3, comma 1, del D.L. 28 dicembre 2006 n. 300 (in G.U. n. 300 del 28.12.2006), convertito in legge 26 febbraio 2007 n. 17 (in Suppl. ord. n. 48 alla G.U. n. 47 del 26.2.2007), ha prorogato fino alla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti l'entrata in vigore della relativa disciplina, prevedendo con la medesima decorrenza l'abrogazione degli artt. 107 e seguenti del testo unico sull'edilizia (d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380), costituenti il capo V della parte II del medesimo testo unico.

SOGGIORNO DI STRANIERI IN ITALIA

Il D. Lgs. 6 febbraio 2007 n. 30 (in G.U. n. 72 del 27.3.2007), in vigore dal giorno 11 aprile 2007, detta disposizioni attuative della direttiva 2004/38/CE, relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri. Si precisa, in particolare, che i cittadini dell'Unione hanno il diritto di soggiornare nel territorio nazionale per un periodo non superiore a tre mesi senza alcuna condizione o formalità (art. 6, comma 1), e vengono previste le condizioni in presenza delle quali il cittadino dell'Unione ha diritto di soggiornare nel territorio nazionale per un periodo superiore a tre mesi (art. 7).

I familiari del cittadino dell'Unione non aventi la cittadinanza di uno Stato membro, trascorsi tre mesi dall'ingresso nel territorio nazionale, richiedono alla questura competente per territorio di residenza la «Carta di soggiorno di familiare di un cittadino dell'Unione» (art. 10, comma 1). Detta Carta di soggiorno ha una validità di cinque anni dalla data del rilascio (art. 10, comma 4).

I cittadini dell'Unione e i loro familiari hanno diritto di esercitare qualsiasi attività economica autonoma o subordinata, escluse le attività che la legge, conformemente ai Trattati dell'Unione europea ed alla normativa comunitaria in vigore, riserva ai cittadini italiani (art. 19, comma 1).

Ogni cittadino dell'Unione che risiede, in base al presente decreto, nel territorio nazionale gode di pari trattamento rispetto ai cittadini italiani nel campo di applicazione del Trattato. Il beneficio di tale diritto si estende ai familiari non aventi la cittadinanza di uno Stato membro che siano titolari del diritto di soggiorno o del diritto di soggiorno permanente (art. 19, comma 2).

La qualità di titolare di diritto di soggiorno e di titolare di diritto di soggiorno permanente può essere attestata con qualsiasi mezzo di prova previsto dalla normativa vigente (art. 19, comma 4).

Le disposizioni del d. lgs. n. 30/2007, se più favorevoli, si applicano ai familiari di cittadini italiani non aventi la cittadinanza italiana (art. 23).

Il D. Lgs. 8 gennaio 2007 n. 3 (in G.U. n. 24 del 30.1.2007), in vigore dal 14 febbraio 2007, detta disposizioni attuative della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo. In particolare, la "carta di soggiorno" viene sostituita con il "permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo".

Conseguentemente, si dispone che agli stranieri già titolari di carta di soggiorno si applicano le norme del presente decreto; e che quando leggi, regolamenti, decreti, od altre norme o provvedimenti, fanno riferimento alla carta di soggiorno, il riferimento si intende al permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (art. 2, commi 2 e 3).

Viene quindi modificato l'art. 9 del d. lgs. 25 luglio 1998 n. 286, ai sensi del quale lo straniero in possesso da almeno cinque anni di un permesso di soggiorno in corso di validità, che dimostri il possesso di determinati requisiti di reddito e di un alloggio idoneo, può ottenere il rilascio di un permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, a tempo indeterminato, per sè e per i familiari. Il titolare di tale ultimo permesso può svolgere nel territorio dello Stato ogni attività lavorativa subordinata o autonoma salvo quelle che la legge espressamente riserva al cittadino o vieta allo straniero (art. 9, comma 12, lett. b). Inoltre, lo straniero, titolare di un permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo rilasciato da altro Stato membro dell'Unione europea e in corso di validità, può chiedere di soggiornare sul territorio nazionale per un periodo superiore a tre mesi per motivi di lavoro, studio, altro scopo lecito (nuovo art. 9-bis del d. lgs. n. 286/1998, come modificato dall'art. 1 del d. lgs. n. 3/2007).

Da evidenziare che le suddette disposizioni in materia di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (che sostituisce la carta di soggiorno) rilevano anche ai fini della condizione di reciprocità: ai sensi dell'art. 1, comma 2, del d.p.r. 31 agosto 1999 n. 394, coordinato con le modifiche sopra descritte, l'accertamento della reciprocità non è richiesto per i cittadini stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (qualunque sia il motivo del rilascio di quest'ultimo).

Con D. Lgs. 8 gennaio 2007 n. 5 (in G.U. n. 25 del 31.1.2007), in vigore dal 15 febbraio 2007, sono state dettate disposizioni attuative della direttiva 2003/86/CE, relativa al diritto di ricongiungimento familiare dei cittadini di Paesi terzi, legalmente soggiornanti nel territorio dello Stato italiano. Anche queste disposizioni rilevano ai fini dell'accertamento della condizione di reciprocità, in quanto il ricongiungimento familiare è uno dei motivi previsti dall'art. 1 del d.p.r. n. 394/1999 per il rilascio del permesso di soggiorno.

La legge 28 maggio 2007 n. 68 (in G.U. n. 126 del giorno 1.6.2007) contiene la disciplina dei soggiorni di breve durata degli stranieri per visite, affari, turismo e studio. Viene stabilito, in particolare, che per l'ingresso in Italia per visite, affari, turismo e studio non è richiesto il permesso di soggiorno qualora la durata del soggiorno stesso sia non superiore a tre mesi.

DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE

Con D.M. 22 febbraio 2007 (in G.U. n. 49 del 28.2.2007), in vigore dal 1° marzo 2007, sono stati aggiornati i diritti di segreteria spettanti alle camere di commercio per l'iscrizione nel registro delle imprese, oltre che in altri ruoli ed albi, e per le ispezioni e certificazioni relative.

Nelle note a margine si precisa che:

- Nel caso di presentazione di più domande o denunce con il medesimo atto, si applica unicamente il diritto di importo più elevato. Nessun diritto è dovuto per l'eventuale autenticazione di firma. Il diritto di prima iscrizione e di iscrizione successiva è comprensivo del costo della visura spedita;
- i diritti di segreteria pari a 90 euro si applicano a tutti i soggetti collettivi iscritti nella sezione ordinaria del registro delle imprese, con esclusione delle società semplici costituite ai sensi dell'articolo 2251 ss. del C.C. alle quali si applicano i diritti di cui alla voce 4 (quelli, cioè, previsti per le imprese individuali).
- per le cooperative sociali gli importi sono ridotti del 50%.
- il diritto di euro 90, previsto per gli atti di costituzione e modifica si applica anche per l'iscrizione di sedi secondaria ancorché ubicata in provincia diversa da quella della sede principale e per gli atti di trasferimento di quote di s.r.l.

- il medesimo diritto di euro 90 si applica nel caso di deposito dello statuto aggiornato separato dalla iscrizione della relativa delibera di modifica.
- il diritto di euro 30, previsto alla voce n. 3 si applica anche, tra l'altro, alle cessioni ed affitti di azienda.
- per le imprese di installazione impianti, le imprese di autoriparazione, di pulizia, di facchinaggio, il diritto di segreteria è maggiorato per un importo pari a € 15,00.

RACCOLTA DEL RISPARMIO DEI SOGGETTI DIVERSI DALLE BANCHE

Con Provvedimento della Banca d'Italia in data 21 marzo 2007 (comunicato pubblicato in G.U. n. 96 del 26.4.2007) è stato approvato il 12° aggiornamento alla circolare n. 229 del 21 aprile 1999, contenente le istruzioni di vigilanza per le banche, per ciò che riguarda la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche, in attuazione della deliberazione CICR 19 luglio 2005 n. 1058 (in G.U. n. 188 del 13.8.2005): per il commento a quest'ultimo provvedimento, cfr. la Rassegna normativa riguardante il secondo semestre 2005, reperibile in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

La medesima deliberazione CICR disponeva l'entrata in vigore delle nuove disposizioni decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana delle istruzioni della Banca d'Italia (art. 10): ciò significa che la nuova disciplina in commento è operativa a partire dal giorno 11 maggio 2007.

- Attività di raccolta del risparmio.

Viene innanzitutto definita l'attività di raccolta di risparmio, che è l'attività di acquisizione di fondi con obbligo di rimborso, sia sotto forma di depositi sia sotto altra forma. L'obbligo di rimborso sussiste anche: a) - quando i tempi e l'entità del rimborso sono condizionati da clausole di postergazione o dipendono da parametri oggettivi, compresi quelli rapportati all'andamento economico dell'impresa o dell'affare in relazione ai quali i fondi sono stati acquisiti; b) - nei casi in cui esso, ancorché escluso o non esplicitamente previsto, sia desumibile dalle caratteristiche dei flussi finanziari connessi con l'operazione. In particolare, vengono in rilievo l'entità, la periodicità e l'esigibilità dei flussi stessi che possono, di fatto, dare luogo a forme di rimborso. Non costituisce obbligo di rimborso la partecipazione a una quota degli utili netti derivanti dall'attività dell'impresa o la ripartizione del patrimonio netto risultante dalla liquidazione dei beni dell'impresa o relativi all'affare in relazione al quale i fondi sono stati acquisiti.

- Attività di raccolta del risparmio tra il pubblico.

La raccolta del risparmio tra il pubblico è vietata ai soggetti diversi dalle banche, fatte salve le deroghe previste dall'art. 11, comma 4, del t.u.b., e la raccolta effettuata mediante emissione di strumenti finanziari secondo le modalità e i limiti di seguito previsti. Sono comunque precluse ai soggetti non bancari la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento. Ai fini della presente disciplina non costituisce raccolta di risparmio tra il pubblico l'acquisizione di fondi: a) connessa con l'emissione di moneta elettronica; b) connessa con l'emissione e la gestione, da parte di un fornitore di beni o servizi, di carte prepagate utilizzabili esclusivamente presso il fornitore stesso; c) presso soci, dipendenti o società del gruppo secondo quanto previsto dalle presenti istruzioni (Sez. V, VI e VII); d) effettuata sulla base di trattative personalizzate con singoli soggetti, per i quali tale operazione si inserisce, di norma, in una gamma più ampia di rapporti di natura economica con il soggetto finanziato (nel contratto deve comunque risultare con chiarezza la natura di «finanziamento» del rapporto stesso). In ogni caso, il reperimento di risorse in tal modo effettuato non deve presentare connotazioni tali (ad esempio, numerosità e frequenza delle operazioni) da configurare, di fatto, una forma di raccolta tra il pubblico; e) presso soggetti sottoposti a vigilanza prudenziale, operanti nei settori bancario, finanziario, mobiliare, assicurativo e previdenziale.

- Limiti all'emissione di strumenti finanziari di raccolta.

L'importo complessivo delle emissioni di strumenti finanziari di raccolta, per le società per

azioni, in accomandita per azioni e cooperative è fissato - in linea con quanto previsto dall'art. 2412, primo comma, del codice civile - nel doppio del patrimonio (ai fini del calcolo di tale limite con riferimento alle società cooperative, nel patrimonio rientrano le riserve disponibili, anche quando, in base a norme di legge o di statuto, siano indivisibili tra i soci). Al computo del limite concorrono altresì gli importi relativi alle garanzie comunque prestate dalla società in relazione a strumenti finanziari di raccolta emessi da altre società, anche estere, in linea con quanto previsto dall'art. 2412, quarto comma. Per il complesso degli strumenti finanziari di raccolta, i citati limiti possono essere superati in presenza delle fattispecie derogatorie previste dal medesimo art. 2412 del codice civile (sottoscrizione degli strumenti finanziari da parte di investitori professionali soggetti a vigilanza prudenziale; raccolta effettuata da società con azioni quotate in un mercato regolamentato, mediante emissione di strumenti finanziari destinati alla quotazione in un mercato regolamentato; emissione di strumenti finanziari di raccolta garantiti da ipoteca di primo grado su immobili di proprietà della società, sino a due terzi del valore degli immobili medesimi). La disciplina sancisce l'applicazione dei limiti previsti dal codice civile alle emissioni di ogni tipo di strumento finanziario di raccolta, con l'obiettivo di evitare elusioni derivanti da una diversa qualificazione giuridica degli strumenti utilizzati. Secondo la medesima impostazione, per le società a responsabilità limitata e le cooperative alle quali si applicano le norme sulle società a responsabilità limitata, le emissioni di strumenti finanziari di raccolta sono consentite in osservanza di quanto previsto rispettivamente dagli articoli 2483 (sottoscrizione da parte di investitori professionali soggetti a vigilanza prudenziale) e 2526 (sottoscrizione da parte di investitori qualificati degli strumenti privi di diritti amministrativi) del codice civile.

Gli strumenti di raccolta diversi dalle obbligazioni hanno un taglio minimo unitario non inferiore a euro 50.000. Tale limite non si applica agli strumenti finanziari destinati alla quotazione in mercati regolamentati, emessi da società con azioni quotate in mercati regolamentati. Non è fissata una durata minima per gli strumenti finanziari di raccolta, ad eccezione delle cambiali finanziarie, e fermo restando il divieto per i soggetti non bancari di effettuare la raccolta di fondi a vista. La denominazione degli strumenti finanziari non deve contenere indicazioni tali da ingenerare confusione tra gli stessi e i titoli di raccolta bancari (certificati di deposito, buoni fruttiferi).

- Raccolta del risparmio tra i soci.

Le società di capitali possono raccogliere risparmio presso soci, con modalità diverse dall'emissione di strumenti finanziari, secondo quanto previsto dalla presente Sezione, purché tale facoltà sia prevista nello statuto. È comunque preclusa la raccolta di fondi a vista e ogni forma di raccolta collegata all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento.

Le società diverse dalle cooperative possono effettuare raccolta di risparmio, senza alcun limite, esclusivamente presso i soci che detengano una partecipazione di almeno il 2 per cento del capitale sociale risultante dall'ultimo bilancio approvato e siano iscritti nel libro dei soci da almeno tre mesi.

Nelle società di persone (soc. semplice, soc. in nome collettivo e soc. in accomandita semplice, con riferimento ai soli soci accomandatari) tali condizioni non sono richieste.

Le società cooperative possono effettuare raccolta di risparmio presso i propri soci, purché l'ammontare complessivo dei prestiti sociali non ecceda il limite del triplo del patrimonio (nel patrimonio rientrano le riserve disponibili, anche quando, in base a norme di legge o di statuto, siano indivisibili tra i soci. Nel patrimonio può essere computato un ammontare pari al 50% della differenza tra il valore degli immobili di proprietà ad uso strumentale (uffici, magazzini, negozi, ecc.) e/o residenziale considerato ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili e il valore di carico in bilancio degli stessi).

Il limite del triplo viene elevato fino al quintuplo del patrimonio (fermo quanto previsto dall'articolo 2545-quinquies del codice civile in materia di rapporto tra indebitamento complessivo e patrimonio netto delle cooperative) qualora:

a) il complesso dei prestiti sociali sia assistito, in misura almeno pari al 30 per cento, da

garanzia rilasciata da soggetti vigilati; ovvero, b) la società cooperativa aderisca a uno schema di garanzia dei prestiti sociali.

I limiti quantitativi sopra indicati non si applicano alle società cooperative con un numero di soci pari o inferiore a 50.

Le modalità di raccolta presso i soci e l'eventuale adesione ad uno schema di garanzia devono essere indicate nei regolamenti delle cooperative. Inoltre, la rilevanza che l'attività di raccolta presso soci assume nell'ambito della complessiva operatività delle cooperative comporta che l'ammontare dei prestiti sociali e delle eventuali garanzie nonché l'entità del rapporto tra prestiti e patrimonio siano evidenziati nella nota integrativa al bilancio delle stesse.

La raccolta presso soci con modalità diverse dall'emissione di strumenti finanziari non è consentita alle società cooperative che svolgono l'attività di concessione di finanziamenti tra il pubblico sotto qualsiasi forma.

- Raccolta del risparmio delle società presso i dipendenti.

Le società possono raccogliere risparmio presso i propri dipendenti, con modalità diverse dall'emissione di strumenti finanziari [1], purché:

- tale facoltà sia prevista nello statuto della società;

- l'ammontare della raccolta sia contenuto entro il limite complessivo del patrimonio. Per le società cooperative l'ammontare della raccolta presso dipendenti, unitamente a quello della raccolta presso soci, deve essere ricompreso nei limiti previsti dalla Sez. V, par. 3, del presente Capitolo con riferimento alle cooperative aventi più di 50 soci.

La raccolta presso dipendenti non può comunque avvenire con strumenti «a vista» o collegati all'emissione o alla gestione di mezzi di pagamento.

- Raccolta del risparmio nell'ambito di gruppi societari.

Le società possono raccogliere risparmio, senza alcun limite, presso società controllanti, controllate o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile e presso controllate da una stessa controllante.

Nel caso in cui più soggetti di natura cooperativa detengano una partecipazione al capitale di una società che svolge attività di concessione di finanziamenti, la raccolta di risparmio effettuata da tale società presso le cooperative e/o le società da queste ultime controllate non è sottoposta ad alcun vincolo purché i finanziamenti della partecipata siano rivolti, in via esclusiva, alle cooperative partecipanti e/o alle loro controllate e la complessiva operatività della società medesima sia rivolta, in via prevalente, ai rapporti con le cooperative [2].

Ai fini della presente disciplina sono equiparati ai soggetti di natura cooperativa le società, le associazioni o altre istituzioni non aventi finalità lucrative che perseguono statutariamente e in via prevalente scopi mutualistici o solidaristici.

- Raccolta del risparmio da parte di società finanziarie.

Le società finanziarie che svolgono l'attività di concessione di finanziamenti tra il pubblico sotto qualsiasi forma possono emettere strumenti finanziari di raccolta entro il limite complessivo del patrimonio. Per le società che svolgono attività di concessione di finanziamenti tra il pubblico iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del T.U., l'emissione di strumenti finanziari di raccolta è consentita per somma complessivamente non eccedente il doppio del patrimonio. Tale limite è elevato fino al quintuplo ove le predette società abbiano azioni quotate in mercati regolamentati e gli strumenti finanziari di raccolta siano anch'essi destinati alla quotazione in mercati regolamentati. Al computo dei predetti limiti concorrono gli importi relativi a garanzie comunque prestate dalla società per obbligazioni e altri strumenti finanziari di raccolta emessi da altre società, anche estere.

Per le società di cui alla presente sezione, costituite in forma di società a responsabilità limitata o di società cooperativa cui si applicano le norme sulla società a responsabilità limitata, la raccolta viene effettuata in osservanza di quanto previsto, rispettivamente, dagli articoli 2483 e 2526 del codice civile.

Alle società di cui alla presente sezione, costituite in forma cooperativa, non è consentita la

raccolta del risparmio presso soci con modalità diverse dall'emissione di strumenti finanziari.

SOCIETA' QUOTATE

Il D. Lgs. 29 dicembre 2006 n. 303 (in G.U. n. 7 del 10.1.2007) ha dettato disposizioni di coordinamento con la legge 28 dicembre 2005 n. 262 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (d. lgs. n. 385/1993, T.U.B.) e del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (d. lgs. n. 58/1998, T.U.F.).

In particolare, sono state modificate le disposizioni sull'elezione del consiglio di amministrazione, contenute nell'art. 147-ter del d. lgs. n. 58/1998. Si prevede ora, tra l'altro, che le liste devono indicare "quali sono gli amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla legge e dallo statuto. Lo statuto può prevedere che, ai fini del riparto degli amministratori da eleggere, non si tenga conto delle liste che non hanno conseguito una percentuale di voti almeno pari alla metà di quella richiesta dallo statuto per la presentazione delle stesse". E' stato poi abrogato il comma 2 dell'art. 147-ter, che prevedeva lo scrutinio segreto per l'elezione alle cariche sociali. Ai sensi del novellato comma 4, "almeno uno dei componenti del consiglio di amministrazione, ovvero due se il consiglio di amministrazione sia composto da più di sette componenti, devono possedere i requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci dall'articolo 148, comma 3, nonché, se lo statuto lo prevede, gli ulteriori requisiti previsti da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria. Il presente comma non si applica al consiglio di amministrazione delle società organizzate secondo il sistema monistico, per le quali rimane fermo il disposto dell'articolo 2409-septiesdecies, secondo comma, del codice civile. L'amministratore indipendente che, successivamente alla nomina, perda i requisiti di indipendenza deve darne immediata comunicazione al consiglio di amministrazione e, in ogni caso, decade dalla carica".

Ai sensi del novellato art. 148, comma 2, del t.u.f., la CONSOB stabilisce con regolamento modalità per l'elezione, con voto di lista, di un membro effettivo del collegio sindacale da parte dei soci di minoranza, che non siano collegati, neppure indirettamente, con i soci che hanno presentato o votato la lista risultata prima per numero di voti.

Ai sensi dell'art. 154-bis, comma 1, del t.u.f., lo statuto prevede i requisiti di professionalità e le modalità di nomina di un dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, previo parere obbligatorio dell'organo di controllo. Giusta il comma 4, il consiglio di amministrazione vigila affinché il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari disponga di adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti a lui attribuiti ai sensi del presente articolo, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

A norma del nuovo art. 159, comma 4, del t.u.f., l'incarico di revisione ad una società di revisione ha durata di nove esercizi e non può essere rinnovato o nuovamente conferito se non siano decorsi almeno tre anni dalla data di cessazione del precedente. Il nuovo art. 160 detta nuove cause di incompatibilità delle società di revisione e soggetti ad essa collegati.

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, del d. lgs. n. 303/2006, le società iscritte nel registro delle imprese alla data di entrata in vigore del presente decreto provvedono ad uniformare l'atto costitutivo e lo statuto alle disposizioni introdotte dalla legge n. 262/2005, e dal medesimo d. lgs. n. 303/2006, entro il 30 giugno 2007. Per il successivo comma 3, l'assemblea straordinaria chiamata ad assumere le deliberazioni necessarie per uniformare l'atto costitutivo e lo statuto alle disposizioni introdotte dalla legge n. 262/2005, e dal medesimo d. lgs. n. 303/2006, delibera con il voto favorevole della maggioranza del capitale sociale rappresentato in assemblea, ferme restando le maggioranze richieste dalla legge o dallo statuto per la regolare costituzione dell'assemblea e impregiudicata l'eventuale applicazione dell'articolo 2365, secondo comma, del codice civile.

Con Deliberazione Consob del 3 maggio 2007, n. 15915 (in Suppl. ord. n. 115 alla G.U. n.

111 del 15.5.2007) sono state adottate modificazioni del Regolamento emittenti, già approvato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modifiche e integrazioni. Da segnalare, in particolare, i nuovi artt. 144-ter e seguenti (sugli organi di amministrazione e controllo).

Con altra Deliberazione Consob del 30 maggio 2007, n. 15960 (in G.U. n. 134 del 12.6.2007) sono state dettate, ad ulteriore modifica del Regolamento emittenti, disposizioni sulla revisione contabile dei gruppi.

Con Deliberazione Consob del 30 maggio 2007, n. 15961 (in G.U. n. 134 del 12.6.2007) sono state approvate alcune modifiche al Regolamento mercati, di cui alla precedente Deliberazione Consob n. 11522 del 1° luglio 1998, e successive modifiche e integrazioni, riguardanti principalmente la distribuzione di prodotti finanziari bancari e assicurativi, disposizioni in materia di finanza etica o socialmente responsabile, l'albo e l'attività di promotore finanziario.

DISCIPLINA DELLE BANCHE E DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI

Il D.L. 27 dicembre 2006 n. 297 (in G.U. n. 299 del 27.12.2007), convertito in legge 23 febbraio 2007 n. 15 (in G.U. n. 46 del 24.2.2007) ha dettato disposizioni urgenti per il recepimento delle direttive comunitarie 2006/48/CE e 2006/49/CE, modificative, tra l'altro, sia del d. lgs. n. 385/1993 (t.u.b.) che del d. lgs. n. 58/1998 (t.u.f.), in materia di accesso all'attività degli enti creditizi e suo esercizio nonché adeguatezza patrimoniale delle imprese di investimento e degli enti creditizi.

In particolare il decreto recepisce la nuova disciplina comunitaria sul capitale delle banche e delle imprese di investimento, la cosiddetta "Basilea 2", la cui adozione è prevista entro il 31 dicembre 2006, apportando ai Testi unici bancario e della finanza le modifiche e le integrazioni necessarie a estendere le competenze delle autorità creditizie a nuovi ambiti regolamentari, nonché ad adeguare al quadro comunitario le norme di legge a esso non conformi.

La nuova normativa, in particolare, prevede:

- che le banche e i gruppi bancari abbiano una dotazione patrimoniale minima per fronteggiare i rischi tipici dell'attività bancaria e finanziaria (di credito, di mercato e operativi) (cfr. il nuovo art. 67 del t.u.b., ed il nuovo art. 6 del t.u.f.);
- una disciplina organica del processo di controllo dell'adeguatezza patrimoniale e della funzionalità complessiva dell'intermediario da parte sia di quest'ultimo sia delle autorità di vigilanza, anche con riguardo alla disciplina del gruppo creditizio;
- obblighi di informativa pubblica che le banche devono fornire in ordine alla propria adeguatezza patrimoniale, alla rischiosità e all'organizzazione per favorire il controllo da parte del mercato (cd. disciplina di mercato).

Nell'ambito della suddetta revisione, l'art. 59, lett. b), del t.u.b. detta una nuova nozione di società finanziaria, precisando che "per "società finanziarie" si intendono le società che esercitano, in via esclusiva o prevalente: l'attività di assunzione di partecipazioni aventi le caratteristiche indicate dalla Banca d'Italia in conformità alle delibere del CICR; una o più delle attività previste dall'articolo 1, comma 2, lettera f), numeri da 2 a 12; altre attività finanziarie previste ai sensi del numero 15 della medesima lettera; le attività di cui all'articolo 1, comma 1, lettera n), del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58".

Con D.M. 27 dicembre 2006 (in G.U. n. 17 del 22.1.2007) è stata recepita la nuova disciplina sul capitale delle banche.

GOLDEN SHARE NELLE SOCIETA' CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA

L'art. 3, comma 1, del D.L. 15 febbraio 2007, n. 10 (in G.U. n. 38 del 15.2.2007), convertito in legge 6 aprile 2007 n. 46 (in G.U. n. 84 del giorno 11.4.2007), ha abrogato l'art. 2450 del codice civile, che consentiva la nomina di amministratori e sindaci da parte dello Stato o di enti pubblici (c.d. *Golden Share*) anche in mancanza di partecipazione azionaria da parte di

questi ultimi, nonché - nel caso di sindaci nominati dallo Stato - l'obbligo di scegliere tra di essi il presidente del collegio sindacale. La modifica si è resa necessaria in quanto la norma aveva costituito oggetto di una procedura di infrazione (n. 2006/2456) da parte della Commissione UE, per la violazione degli articoli 56 e 43 del Trattato in materia di libera circolazione dei capitali e diritto di stabilimento.

Rimane invece in vigore l'art. 2449 c.c., che consente - in presenza di previsione statutaria in tal senso - la nomina di amministratori o sindaci da parte dello Stato o dell'ente pubblico titolare di partecipazioni azionarie, disciplinandone correlativamente la revoca.

CENTRI DI ELABORAZIONE DATI E CONSULENZA DEL LAVORO

L'art. 5-ter del D.L. 15 febbraio 2007, n. 10 (in G.U. n. 38 del 15.2.2007), convertito in legge 6 aprile 2007 n. 46 (in G.U. n. 84 del giorno 11.4.2007), a proposito dell'esercizio della professione di consulente del lavoro, stabilisce che i centri di elaborazione dati non devono essere necessariamente costituiti e composti esclusivamente da uno o più soggetti iscritti agli albi di cui alla legge 11 gennaio 1979 n. 12, essendo ora sufficiente che detti centri siano "assistiti" da uno o più di tali soggetti.

FORME PENSIONISTICHE COMPLEMENTARI

Con D.M. 15 maggio 2007 n. 79 (in G.U. n. 143 del 22.6.2007) è stato approvato il Regolamento recante norme per l'individuazione dei requisiti di professionalità e di onorabilità dei soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo presso le forme pensionistiche complementari, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del D. Lgs. 5 dicembre 2005 n. 252.

NORME IN TEMA DI BILANCIO E COLLEGIO SINDACALE

Con D. Lgs. 2 febbraio 2007 n. 32 (in G.U. n. 73 del 28.3.2007) sono state dettate disposizioni attuative della direttiva 2003/51/CE, che modifica le direttive 78/660, 83/349, 86/635 e 91/674/CEE relative ai conti annuali e ai conti consolidati di taluni tipi di società, delle banche e altri istituti finanziari e delle imprese di assicurazione.

In particolare, sono state modificate:

- 1) - alcune disposizioni in tema di relazione sulla gestione, contenute nell'art. 2428 del codice civile, nonché nell'art. 40 del d. lgs. n. 127/1991, nell'art. 3 del d. lgs. n. 87/1992, negli artt. 94 e 100 del d. lgs. n. 209/2005;
- 2) - alcune disposizioni sulla relazione di revisione, contenute nell'art. 2409-ter c.c., nell'art. 2429, comma 2, c.c. (ove si prevede ora che "Il collegio sindacale, se esercita il controllo contabile, redige anche la relazione prevista dall'articolo 2409-ter"), nell'art. 41 del d. lgs. n. 127/1991, nell'art. 156 del d. lgs. n. 58/1998;
- 3) - disposizioni riguardanti il bilancio consolidato, contenute negli artt. 28, 36 e 38 del d. lgs. n. 127/1991;
- 4) - disposizioni sulla nota integrativa, contenute nell'art. 16, comma 7, del d. lgs. n. 173/1997.

Tutte le suddescritte modifiche si applicano ai bilanci relativi agli esercizi aventi inizio dalla data successiva al 12 aprile 2007 (art. 5 del d. lgs. n. 32/2007).

CONSORZI AGRARI

L'art. 2, comma 5-*quater*, del D.L. 28 dicembre 2006 n. 300 (in G.U. n. 300 del 28.12.2006), convertito in legge 26 febbraio 2007 n. 17 (in Suppl. ord. n. 48 alla G.U. n. 47 del 26.2.2007) ha disposto che il termine di cui all'articolo 1, comma 9-*bis*, ultimo periodo, del D.L. 18 maggio 2006, n. 181, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2006 n. 233, già prorogato dall'articolo 1, comma 1076, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, per l'adeguamento degli statuti dei consorzi agrari, con le modalità previste per le deliberazioni assembleari dall'articolo 223-duodecies delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, è

prorogato al 30 aprile 2008.

Sulle importanti modifiche apportate all'ordinamento dei consorzi agrari dalla legge 17 luglio 2006 n. 233, cfr. la Rassegna normativa relativa al secondo semestre 2006, reperibile in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

SOCIETA' COOPERATIVA EUROPEA

Con D. Lgs. 6 febbraio 2007 n. 48 (in G.U. n. 85 del 12.4.2007), in vigore dal 27 aprile 2007, sono state dettate disposizioni attuative della direttiva 2003/72/CE che completa lo statuto della società cooperativa europea (quale contenuto nel regolamento (CE) n. 1435/2003 del Consiglio, del 22 luglio 2003) per quanto riguarda il coinvolgimento dei lavoratori.

A tale fine sono stabilite modalità relative al coinvolgimento dei lavoratori in ciascuna SCE, secondo la procedura di negoziazione di cui agli articoli da 3 a 6 del suddetto d. lgs. n. 48/2007).

La normativa applicabile alla procedura di negoziazione di cui agli articoli 3, 4 e 5 è quella dello Stato membro in cui si intende collocare la sede sociale della Società cooperativa europea (art. 6).

I lavoratori della SCE ovvero i loro rappresentanti sono ammessi a partecipare alle assemblee generali o, se esistono, alle assemblee separate o settoriali con diritto di voto, nei casi previsti dall'art. 9 del d. lgs. n. 48/2007.

LIBERALIZZAZIONE DEI MERCATI DELL'ENERGIA

Con D.L. 18 giugno 2007 n. 73 (in G.U. n. 139 del 18.6.2007) sono state emanate misure urgenti per l'attuazione di disposizioni comunitarie in materia di liberalizzazione dei mercati dell'energia.

In particolare, viene disposto (art. 1, comma 1) che a decorrere dal 1° luglio 2007 l'attività di distribuzione di energia elettrica per le imprese le cui reti alimentano almeno 100.000 clienti finali è svolta in regime di separazione societaria rispetto all'attività di vendita. Tali imprese di distribuzione, che svolgano alla data del 30 giugno 2007 l'attività di vendita di energia elettrica in forma integrata, costituiscono entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, una o più società per azioni alle quali trasferiscono i beni e i rapporti, le attività e le passività relativi all'attività di vendita.

STRUMENTI FINANZIARI

Con D.M. 2 marzo 2007 n. 44 (in G.U. n. 81 del 6.4.2007), è stato approvato il Regolamento recante l'individuazione di nuove categorie di strumenti finanziari, ai sensi dell'articolo 18, comma 5, lettera a), del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (che attribuisce al Ministro dell'economia e delle finanze il potere di individuare, con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la Consob, nuove categorie di strumenti finanziari al fine di tenere conto dell'evoluzione dei mercati finanziari e delle norme comunitarie), tenuto conto anche dell'art. 203 del testo unico, che stabilisce che l'art. 76 della legge fallimentare si applica agli strumenti finanziari derivati, a quelli analoghi individuati ai sensi dell'art. 18, comma 5, lettera a), alle operazioni a termine su valute nonché alle operazioni di prestito titoli, di pronti contro termine e di riporto. Considerata la crescente diffusione nei mercati internazionali e nazionali di tecniche finanziarie di trasferimento del rischio di credito (c.d. «derivati di credito»), il decreto in oggetto qualifica come strumenti finanziari derivati, ai sensi e per gli effetti del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, i contratti e gli strumenti finanziari derivati per il trasferimento del rischio di credito.

OFFERTA PUBBLICA DI STRUMENTI FINANZIARI

Il D. Lgs. 28 marzo 2007 n. 51 (in G.U. n. 94 del 23.4.2007), in vigore dal 24 aprile 2007, ha attuato (con disposizioni modificative del t.u.f., d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58) la direttiva

2003/71/CE relativa al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari, che modificava a sua volta la direttiva 2001/34/CE.

CARTOLARIZZAZIONI E OBBLIGAZIONI BANCARIE GARANTITE

Con D.M. 14 dicembre 2006, n. 310 (in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2007) è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'articolo 7-*bis* della legge 30 aprile 1999 n. 130, in materia di cartolarizzazioni ed obbligazioni bancarie garantite.

Il decreto definisce tra l'altro, all'art. 1, come «obbligazioni bancarie garantite», i titoli emessi nell'ambito di operazioni disciplinate dall'art. 7-*bis* della legge n. 130/1999; come «crediti ipotecari residenziali», i crediti garantiti da ipoteca su immobili destinati ad uso di abitazione, a condizione che l'immobile costituito in garanzia sia situato in uno Stato ammesso; come «crediti ipotecari commerciali», i crediti garantiti da ipoteca su immobili destinati ad attività commerciale o d'ufficio, a condizione che l'immobile costituito in garanzia sia situato in uno Stato ammesso.

L'art. 2 dispone che nell'ambito delle operazioni di emissione di obbligazioni bancarie garantite possono essere cedute le seguenti categorie di attività e gli eventuali contratti accessori con finalità di copertura dei rischi finanziari insiti nelle medesime attività: *a*) crediti ipotecari residenziali, ove l'importo dei crediti in essere sommato al capitale residuo di eventuali precedenti finanziamenti ipotecari gravanti sullo stesso immobile, non ecceda l'80% del valore dell'immobile; *b*) crediti ipotecari commerciali, ove l'importo dei crediti in essere sommato al capitale residuo di eventuali precedenti finanziamenti ipotecari gravanti sullo stesso immobile, non ecceda il 60% del valore dell'immobile.

L'art. 3 del decreto disciplina le garanzie finanziarie tese ad assicurare il rapporto massimo tra obbligazioni bancarie garantite e attività cedute; l'art. 4 disciplina le caratteristiche della garanzia prestata dalla società cessionaria nei confronti dei portatori delle obbligazioni bancarie garantite.

DEFINIZIONE COMUNITARIA DI PICCOLA E MEDIA IMPRESA

Il D.M. 6 dicembre 2005 (in G.U. n. 4 del 5.1.2007), modificando il precedente D.M. 8 agosto 2000, dispone (art. 1) che a decorrere dalla data di pubblicazione (quindi dal 5 gennaio 2007), il calcolo della dimensione delle imprese stabilito con la raccomandazione della Commissione europea 2003/361/CE del 6 maggio 2003 si adegua alle modalità di applicazione specificate dal decreto del Ministero delle attività produttive del 18 aprile 2005. La categoria delle microimprese, delle piccole imprese e delle medie imprese (complessivamente definita PMI) è costituita da imprese che hanno meno di 250 occupati, e hanno un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro, oppure un totale di bilancio annuo non superiore a 43 milioni di euro.

A tale nozione di piccola e media impresa occorre quindi far riferimento ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge che fanno riferimento alla suddetta nozione comunitaria (ad es., riguardo alla disciplina dei confidi, di cui al d.l. n. 269/2003).

CERTIFICAZIONE DI BILANCIO PER GLI ENTI COOPERATIVI

Il D.M. 16 novembre 2006 (in G.U. n. 8 del giorno 11.1.2007) detta norme in relazione alla certificazione di bilancio per gli enti cooperativi, con decorrenza dal 1° gennaio 2007 (art. 7).

Gli enti cooperativi non aderenti ad alcuna associazione riconosciuta, che si trovino nelle condizioni previste dall'art. 11 del d. lgs. n. 220/2002, sono assoggettati alla certificazione annuale del bilancio da parte di una delle società di revisione iscritta nell'apposito elenco di cui all'art. 15, comma 2, della legge n. 59/1992 (art. 1).

Gli enti cooperativi aderenti ad una delle associazioni riconosciute, che hanno l'obbligo di certificare il bilancio, devono avvalersi di una delle società di revisione convenzionate con l'associazione cui aderiscono (art. 2).

Gli enti cooperativi possono avvalersi, per la certificazione del bilancio, della stessa società di revisione per un periodo massimo non superiore a sei anni consecutivi. La società di revisione incaricata della certificazione di bilancio non può svolgere per il medesimo ente cooperativo attività di consulenza diretta o indiretta a qualsiasi titolo, fatto salvo l'eventuale incarico di cui all'art. 2409-*bis* del codice civile (art. 3).

In caso di inottemperanza, si applicano le sanzioni previste dall'art. 11, comma 3, del d. lgs. n. 220/2002 (art. 6).

COMMISSARIO LIQUIDATORE DI SOCIETA' COOPERATIVE

Con D.M. 17 gennaio 2007 (in G.U. n. 81 del 6.4.2007) è stato rideterminato l'importo minimo di bilancio per la nomina del commissario liquidatore negli scioglimenti per atto d'autorità di società cooperative, ai sensi dell'articolo 2545-*septiesdecies* del codice civile.

E' stato quindi stabilito che non si procede alla nomina del commissario liquidatore nelle procedure di scioglimento per atto d'autorità delle società cooperative e dei loro consorzi, disposte ai sensi dell'art. 2545-*septiesdecies* del codice civile, laddove il totale dell'attivo patrimoniale, purché composto solo da poste di natura mobiliare, dell'ultimo bilancio approvato dagli organi sociali risulti inferiore ad euro 25.000,00.

COMUNICAZIONE UNICA PER LA NASCITA DELLE IMPRESE

L'art. 9 del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 (in G.U. n. 26 del giorno 1.2.2007), convertito in legge 2 aprile 2007 n. 40 (in G.U. n. 77 del 2.4.2007), disciplina la c.d. comunicazione unica per la nascita dell'impresa; in particolare, dispone che - ai fini dell'avvio dell'attività d'impresa - l'interessato presenta all'ufficio del registro delle imprese, per via telematica o su supporto informatico, la comunicazione unica per tutti gli adempimenti amministrativi previsti per l'iscrizione al registro delle imprese ed ha effetto, sussistendo i presupposti di legge, ai fini previdenziali, assistenziali, fiscali individuati con il decreto di cui al comma 7, secondo periodo, nonché per l'ottenimento del codice fiscale e della partita IVA. L'ufficio del registro delle imprese contestualmente rilascia la ricevuta, che costituisce titolo per l'immediato avvio dell'attività imprenditoriale, ove sussistano i presupposti di legge, e dà notizia alle Amministrazioni competenti dell'avvenuta presentazione della comunicazione unica. Le Amministrazioni competenti comunicano all'interessato e all'ufficio del registro delle imprese, per via telematica, immediatamente il codice fiscale e la partita IVA ed entro i successivi sette giorni gli ulteriori dati definitivi relativi alle posizioni registrate. La procedura suddescritta si applica anche in caso di modifiche o cessazione dell'attività d'impresa. L'attuazione di questa normativa è demandata ad apposito emanando decreto ministeriale.

ELENCO CLIENTI E FORNITORI

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 25 maggio 2007 (in G.U. n. 139 del 14.6.2007) sono stati individuati gli elementi informativi e definiti modalità tecniche e termini relativi alla trasmissione degli elenchi clienti e fornitori, quali previsti dall'art. 37, commi 8 e 9, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, come da ultimo modificato dall'art. 1, comma 337, della legge 27 dicembre 2006 n. 296.

Sono obbligati alla trasmissione degli elenchi clienti e fornitori tutti i soggetti passivi IVA (art. 1, comma 1).

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, gli elementi informativi da indicare negli elenchi sono:

- il codice fiscale e la partita IVA del soggetto cui si riferisce la comunicazione degli elenchi;
- l'anno cui si riferisce la comunicazione;
- il codice fiscale dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture nell'anno cui si riferisce la comunicazione, distintamente per ogni cointestatario;
- l'eventuale partita IVA dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture nell'anno cui

si riferisce la comunicazione;

- il codice fiscale e la partita IVA dei soggetti da cui sono stati effettuati acquisti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto;

- per ciascun soggetto cliente o fornitore l'importo complessivo delle operazioni effettuate, distinto tra operazioni imponibili, non imponibili ed esenti, al netto delle relative note di variazione;

- per ciascun soggetto e per le operazioni imponibili, l'importo dell'imposta afferente;

- per ciascun soggetto e per ciascuna tipologia di operazione indicata, l'eventuale importo complessivo delle note di variazione e dell'eventuale imposta afferente relative ad annualità precedenti.

Limitatamente ai soli anni 2006 e 2007, l'elenco dei soggetti nei cui confronti sono state emesse fatture comprende i soli titolari di partita IVA. Limitatamente a tali anni, è possibile indicare anche solo la partita IVA del soggetto cliente o fornitore (art. 2, comma 2).

Nella individuazione degli elementi informativi da trasmettere, il soggetto obbligato farà riferimento all'anno risultante dalla data della fattura o della nota di variazione (art. 2, comma 3).

La trasmissione avviene in conformità alle specifiche tecniche allegate al provvedimento in oggetto (art. 2, comma 4).

Sono tra l'altro escluse, ai fini della compilazione e trasmissione degli elenchi di cui sopra, le cessioni e acquisti intracomunitari di beni e servizi; nonché - limitatamente ai soli anni 2006 e 2007 - le seguenti operazioni: operazioni relative a fatture, emesse o ricevute, di importo inferiore a 154,94 €, registrate cumulativamente ai sensi dell'art. 6 del d.p.r. n. 695/1996; operazioni relative a fatture emesse, per le quali non è prevista la registrazione ai fini IVA; operazioni relative a fatture ricevute, per le quali non è prevista la registrazione ai fini IVA.

La trasmissione è effettuata entro il 29 aprile dell'anno successivo a quello cui si riferiscono gli elenchi (art. 6, comma 1).

Limitatamente al solo anno 2006, il termine di cui sopra è fissato al 15 ottobre 2007.

Limitatamente allo stesso anno, il termine è fissato al 15 novembre 2007 per i soggetti che nell'anno di riferimento hanno realizzato un volume d'affari non superiore ai limiti indicati nell'art. 7, comma 1, del d.p.r. n. 542/1999 (art. 6, comma 2).

ATTRIBUZIONE DEL NUMERO DI PARTITA IVA E FIDEIUSSIONE

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 21 dicembre 2006 (in G.U. n. 3 del 4.1.2007) sono state individuate specifiche informazioni da richiedere all'atto della dichiarazione di inizio attività e di tipologie di contribuenti, per i quali l'attribuzione del numero di partita IVA determina il rilascio di polizza fideiussoria o di fideiussione bancaria.

Ai sensi dell'art. 2, i soggetti che intendono effettuare acquisti, di cui all'art. 38 del d.l. n. 331/1993, convertito in legge 427/1993, dei beni indicati nei decreti del Ministro dell'economia e delle finanze emanati in attuazione dell'art. 60-bis del d.p.r. n. 633/1972, presentano una polizza fideiussoria, rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, di cui all'art. 1 della legge n. 348/1982, o una fideiussione bancaria, nei termini e con le modalità indicate nel punto successivo, utilizzando il facsimile allegato al presente provvedimento. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria, della durata di tre anni dalla data del rilascio e per un importo rapportato al volume d'affari annuo presunto, da indicare nella garanzia stessa, e comunque non inferiore a 50.000 euro, è intestata al direttore del competente ufficio delle entrate, e presentata all'ufficio medesimo prima di effettuare gli acquisti sopra richiamati. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria va presentata in relazione agli acquisti effettuati entro i tre anni successivi alla data di attribuzione del numero di partita IVA. Schema della suddetta fideiussione o polizza fideiussoria, di cui all'art. 35, comma 15-ter, del d.p.r. n. 633/1972, è allegato al decreto in commento.

La disciplina regolamentare attua, quindi, il disposto dell'art. 37, comma 18, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 ha modificato l'art. 35 del d.p.r. n. 633/1972, ove si prevede 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.

SOCIETA' MADRI E FIGLIE DI STATI MEMBRI DIVERSI

Il D. Lgs. 6 febbraio 2007 n. 49 (in G.U. n. 86 del 13.4.2007), in vigore dal 28 aprile 2007, ha dettato disposizioni attuative della direttiva 2003/123/CE che modifica la direttiva 90/435/CEE sul regime fiscale comune applicabile alle società madri e figlie di Stati membri diversi.

CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Con D.M. 24 luglio 2006 (in Suppl. ord. n. 33 alla G.U. n. 35 del 12.2.2007) sono stati approvati i requisiti di accreditamento dei soggetti e/o enti abilitati a tenere corsi di formazione per l'iscrizione nel registro degli organismi di conciliazione.

CAMERA NAZIONALE ARBITRALE IN AGRICOLTURA

Con D.M. 20 dicembre 2006 (in G.U. n. 43 del 21.2.2007) è stata dettata la disciplina della Camera nazionale arbitrale in agricoltura, chiamata a decidere delle controversie in materia agricole connesse all'attività della Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA), istituita con d. lgs. 27 maggio 1999, n. 165, anche in ottemperanza ai regolamenti comunitari in materia di politica agricola comune. In particolare, gli artt. 17 e seguenti disciplinano la clausola compromissoria ed il compromesso.

MARCHE DA BOLLO

Ai sensi dell'art. 1 del D.M. 25 maggio 2007 (in G.U. n. 146 del 26.6.2007), "sono dichiarati fuori corso, con decorrenza 1° settembre 2007, i valori bollati con importi espressi in lire, in lire-euro ed in euro, con esclusione dei foglietti bollati per cambiali e delle marche da bollo per cambiali".

AGGIORNAMENTO DEI REDDITI CATASTALI

Con Provvedimento dell'Agenzia del Territorio in data 29 dicembre 2006 (in G.U. n. 4 del 5.1.2007) è stata data attuazione all'art. 2, comma 35, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, mediante la definizione delle modalità tecniche e operative di interscambio dati e cooperazione operativa per l'aggiornamento del catasto nell'ambito delle dichiarazioni per i contributi agricoli.

MODELLO UNICO CATASTALE

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 20 marzo 2007 (in G.U. n. 77 del 2.4.2007) è stata approvata l'estensione a tutto il territorio nazionale del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo alle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione e alle dichiarazioni di variazione dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite (Docfa), con approvazione di nuove specifiche tecniche.

Con Provvedimento direttoriale del 22 dicembre 2006 (in G.U. n. 1 del 2.1.2007) sono state approvate le nuove specifiche tecniche e attivazione del servizio di trasmissione telematica del modello unico informatico catastale, relativo agli atti di aggiornamento geometrico, di cui all'art. 8 della legge 1 ottobre 1969 n. 679, ed agli artt. 5 e 7 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650 (Pregeo), limitatamente ad alcune aree geografiche. L'estensione all'intero territorio nazionale è stata disposta con Provvedimento direttoriale del 30 maggio 2007 (in G.U. n. 128 del 5.6.2007).

Quanto sopra fa seguito ai precedenti Provvedimenti del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 13 luglio 2006 (in G.U. n. 165 del 18.7.2006) e in data 23 giugno 2006 (in G.U. n. 150 del 30.6.2006). Le precedenti specifiche tecniche del modello informatico unico catastale erano state approvate con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 22 dicembre 2006 (in G.U. n. 1 del 2.1.2007).

ACCESSO AGLI ATTI DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

Con Provvedimento dell'Agenzia del Demanio del 24 gennaio 2007 (in G.U. n. 31 del 7.2.2007) è stato approvato il Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso agli atti, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche e integrazioni.

INGRESSO DELLA BULGARIA E DELLA ROMANIA NELL'UNIONE EUROPEA

Con Comunicato del Ministero degli Affari Esteri del giorno 11 gennaio 2007 (in G.U. n. 8 dell'11.1.2007) è stato annunciato l'ingresso nell'Unione europea - con decorrenza dal 1° gennaio 2007 - di Bulgaria e Romania, in attuazione del Trattato di adesione, ratificato dall'Italia con legge 9 gennaio 2006 n. 16 (in G.U. n. 20 del 25.1.2006).

CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

Il D.Lgs. 26 gennaio 2007 n. 6 (in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2007), in vigore dal giorno 1 febbraio 2007, detta disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005 n. 62.

IMPORTAZIONE O ESPORTAZIONE DI DENARO CONTANTE

In data 15 giugno 2007 sono entrate in vigore le disposizioni del Regolamento (CE) n. 1889/2005 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 ottobre 2005 (in G.U.C.E. n. L309 del 25.11.2005), relativo ai controlli sul denaro contante in entrata nella Comunità europea o in uscita dalla stessa (cfr. la Nota dell'Agenzia delle Dogane del 14 giugno 2007, n. 8105/VCT, nonché l'espressa previsione contenuta nell'art. 11 del Regolamento).

L'art. 3 del Regolamento comunitario dispone che ogni persona fisica che entra nella Comunità o ne esce e trasporta denaro contante di importo pari o superiore a 10.000 euro deve dichiarare tale somma alle autorità competenti dello Stato membro attraverso il quale essa entra nella Comunità o ne esce. La nuova disciplina modifica quindi quella preesistente, che imponeva l'obbligo di dichiarazione solo a partire dall'importo di 12.500 euro.

Rimangono invece invariate le disposizioni nazionali che individuano la somma di euro 12.500 quale soglia rilevante, ai fini antiriciclaggio, per i trasferimenti intracomunitari.

In attuazione di quanto sopra, l'art. 1 del D.M. 15 giugno 2007 (in G.U. n. 145 del 25.6.2007) dispone che "il limite di importo di euro 12.500, indicato nel decreto ministeriale 17 ottobre 2002, e' determinato in euro 10.000, esclusivamente con riferimento alla normativa di cui al decreto-legge 28 giugno 1990, n. 167, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 1990, n. 227, come modificato dal decreto legislativo 30 aprile 1997, n. 125".

Gaetano Petrelli