



Dott. Gaetano Petrelli  
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 - Fax 0323/581832

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

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

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

## RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITA' NORMATIVE

### DI INTERESSE NOTARILE

#### SECONDO SEMESTRE 2007

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - NOTAI .....	5
NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - MEDIATORI IMMOBILIARI.....	13
NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - SANZIONI.....	14
MISURE ANTITERRORISMO - CONGELAMENTO DI RISORSE ECONOMICHE .....	14
PORTABILITA' DEI MUTUI IPOTECARI - SURROGAZIONE PER PAGAMENTO.....	16
RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IPOTECARI.....	18
CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA DELLE IPOTECHE A GARANZIA DI MUTUI.....	19
PENALI PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA DI MUTUI .....	20
SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE DI MUTUO.....	21
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.....	21
SAGGIO D'INTERESSE LEGALE .....	22
VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE .....	23
CORREZIONI ALLA RIFORMA FALLIMENTARE .....	23
TASSI USURARI.....	28
INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI .....	29
IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI .....	29
AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI.....	30
IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI .....	33
REGIME FISCALE DELLE CESSIONI DI QUOTE E AZIONI SOCIETARIE .....	33
PERIZIA PER LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI SOCIALI .....	34

REGIME FISCALE DEL CONFERIMENTO DI AZIENDE IN SOCIETA' .....	35
REGIME FISCALE DELLA FUSIONE E DELLA SCISSIONE DI SOCIETA' .....	36
REGIME FISCALE DI FUSIONI, SCISSIONI E CONFERIMENTI TRANSFRONTALIERI.....	36
AGEVOLAZIONI PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA .....	37
IVA - RESPONSABILITA' SOLIDALE E SANZIONI A CARICO DEL CESSIONARIO DI IMMOBILI.....	37
VALORE NORMALE DEI FABBRICATI.....	38
INVERSIONE CONTABILE IVA ( <i>REVERSE CHARGE</i> ) .....	39
FATTURAZIONE ELETTRONICA .....	40
ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI BENI AI SOCI DA PARTE DI SOCIETA' NON OPERATIVE - TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE .....	40
CERTIFICAZIONE PER I CAPITAL GAINS.....	42
DETRAZIONE IRPEF PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE.....	42
DETRAZIONE IRPEF PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI .....	43
DETRAZIONI IRPEF PER I MUTUI.....	44
REQUISITI DI RURALITA' DEI FABBRICATI E CATASTO DEI FABBRICATI.....	45
TRACCIABILITA' DEI PAGAMENTI AI PROFESSIONISTI.....	46
ASSOCIAZIONI E SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI .....	47
INDICATORI DI NORMALITA' ECONOMICA .....	47
STAMPA DEI LIBRI CONTABILI.....	47
RITENUTE FISCALI E OBBLIGHI DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA .....	47
RICONOSCIMENTO DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI NELLA UE .....	48
COMMERCIALIZZAZIONE A DISTANZA DI SERVIZI FINANZIARI .....	48
PRATICHE COMMERCIALI SLEALI.....	49
CLAUSOLE COMPROMISSORIE NEI CONTRATTI PUBBLICI.....	50
LEGGE APPLICABILE ALLE OBBLIGAZIONI EXTRACONTRATTUALI .....	50
PROCEDIMENTO EUROPEO PER LE CONTROVERSIE DI MODESTA ENTITA' .....	51
BREVETTI EUROPEI.....	52
CONVENZIONI EDILIZIE PER ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI.....	52
INCENTIVI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	53
UFFICI DEI REGISTRI IMMOBILIARI.....	53
VISURE IPOTECARIE E CATASTALI PER VIA TELEMATICA.....	53
ACCESSO ALLA BANCA DATI CATASTALE E IPOTECARIA DA PARTE DEI COMUNI.....	53
VISURE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E DEGLI ATTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI VOLTURA.....	54

RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI VISURE CATASTALI .....	54
UTILIZZO DI DATI CATASTALI DA PARTE DI PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.....	54
VOLTURA CATASTALE DI ATTI SOCIETARI E DI PERSONE GIURIDICHE .....	55
REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO .....	57
ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE .....	55
DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI AI COMUNI.....	55
DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI IN VALLE D'AOSTA.....	57
DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE .....	58
IMPOSTA DI BOLLO PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE .....	58
COMUNICAZIONE UNICA PER LA NASCITA DELL'IMPRESA .....	58
ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI IMPRESE .....	58
SOCIETA' CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA.....	59
SOCIETA' QUOTATE.....	61
CONCILIAZIONE E ARBITRATO NEI MERCATI FINANZIARI.....	61
MERCATI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI.....	61
OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO.....	62
SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE (SIQ).....	63
USO DELLA DENOMINAZIONE ASSICURATIVA .....	60
LIBERALIZZAZIONE DEI MERCATI DELL'ENERGIA .....	63
CONFIDI .....	63
SOCIETA' COOPERATIVE .....	64
SOCIETA' FINANZIARIE PER LO SVILUPPO DELLE IMPRESE .....	64
ASSOCIAZIONI E ORGANIZZAZIONI ANTIUSURA .....	65
INTERMEDIAZIONE FINANZIARIA .....	65
FIDEIUSSIONI A GARANZIA DI RIMBORSI E DEBITI FISCALI.....	65
GARANZIE PER LA RATEIZZAZIONE DI IMPOSTE ISCRITTE A RUOLO.....	66
SERVIZIO NAZIONALE DELLA RISCOSSIONE.....	66
ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' .....	66
CLASS ACTION (AZIONE COLLETTIVA RISARCITORIA A TUTELA DEI CONSUMATORI) .....	67
RIORGANIZZAZIONE DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO .....	67
RIORGANIZZAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI E ATTIVITA' CULTURALI.....	68
CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA .....	68
ESTROMISSIONE DI IMMOBILI DAL PATRIMONIO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE.....	68

<b>OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE DEI REDDITI DELLE SOCIETA' AGRICOLE.....</b>	<b>69</b>
<b>DEDUZIONE DI INTERESSI PASSIVI DAL REDDITO D'IMPRESA.....</b>	<b>69</b>
<b>IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) .....</b>	<b>70</b>
<b>REDDITI FONDIARI .....</b>	<b>70</b>
<b>INTERVENTI IN TEMA DI IRPEF .....</b>	<b>70</b>
<b>INTERVENTI IN TEMA DI IRES.....</b>	<b>71</b>
<b>INTERVENTI IN TEMA DI REDDITO D'IMPRESA .....</b>	<b>71</b>
<b>INTERVENTI IN TEMA DI IRAP .....</b>	<b>71</b>
<b>CONTRIBUENTI MINIMI .....</b>	<b>71</b>
<b>ESENZIONE DA IMPOSTE E OBBLIGHI CONTABILI PER ALCUNI ENTI NON PROFIT .....</b>	<b>72</b>
<b>PARTECIPAZIONE DEI COMUNI ALL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO TRIBUTARIO.....</b>	<b>72</b>
<b>PAGAMENTI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI.....</b>	<b>73</b>
<b>RIORDINO O SOPPRESSIONE DI ENTI PUBBLICI .....</b>	<b>74</b>
<b>IMMOBILI PUBBLICI.....</b>	<b>74</b>
<b>NORME IN TEMA DI PRIVACY .....</b>	<b>74</b>
<b>SICUREZZA SUL LAVORO .....</b>	<b>74</b>
<b>CARTA D'IDENTITA' ELETTRONICA.....</b>	<b>74</b>
<b>SOGGIORNO DI STRANIERI IN ITALIA.....</b>	<b>75</b>
<b>PARITA' DI TRATTAMENTO TRA UOMINI E DONNE.....</b>	<b>75</b>
<b>PRINCIPALI SCADENZE NEL PRIMO SEMESTRE 2008 .....</b>	<b>75</b>

## **NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - NOTAI**

Il D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in Suppl. ord. n. 268 alla G.U. n. 290 del 24.12.2007), in vigore dal 29 dicembre 2007, attua la Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo, nonché la direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione. Detto provvedimento sostituisce, sostanzialmente, la previgente normativa antiriciclaggio, costituendo una sorta di "testo unico" della materia.

L'art. 2 fornisce la definizione di "riciclaggio" dei proventi di attività criminose; rinvia, per la nozione di "finanziamento al terrorismo", al D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109.

L'art. 3, ai commi 3 e 4, pone l'esigenza di "proporzionalità" delle misure previste dal decreto al rischio di riciclaggio o finanziamento al terrorismo, ed alle peculiarità delle varie professioni.

### **- ABROGAZIONI E NORME TRANSITORIE:**

L'art. 64 abroga, con effetto dal 29 dicembre 2007, la maggior parte delle preesistenti disposizioni antiriciclaggio (in particolare, il d. lgs. 20 febbraio 2004, n. 56, e i relativi regolamenti di attuazione, riguardanti tra l'altro il notaio e gli altri professionisti; gli articoli 1, 4, 5, 6 e 7 del d. lgs. 25 settembre 1999, n. 374, riguardante tra l'altro i mediatori immobiliari; gli articoli 8, 9, 10, commi 2 e 3, e l'articolo 13, commi 4 e 5, del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109, riguardante il finanziamento al terrorismo).

Il medesimo art. 64 abroga, a decorrere dal 30 aprile 2008, il Capo I del d.l. 3 maggio 1991, n. 143, convertito in legge 5 luglio 1991, n. 197, ad eccezione dell'articolo 5, commi 14 e 15, nonché gli articoli 10, 12, 13 e 14 e i relativi provvedimenti di attuazione, riguardanti, tra l'altro, le limitazioni all'uso del contante e gli obblighi degli intermediari finanziari.

A norma dell'art. 66, le disposizioni emanate in attuazione di norme abrogate o sostituite continuano a essere applicate, in quanto compatibili, fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti attuativi del d. lgs. 231/2007. Le disposizioni di cui agli articoli 37, comma 7 (tenuta dell'archivio unico informatico), 38, comma 7 (modalità di registrazione per i professionisti, e 39, comma 4 (specifiche per la tenuta dell'archivio unico informatico da parte di altri soggetti), sono emanate entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del d. lgs. n. 231/2007 (art. 66, comma 2).

### **- AMBITO DI APPLICAZIONE PER I NOTAI:**

I notai rientrano, ai sensi dell'art. 12, comma 1, tra i professionisti soggetti agli obblighi antiriciclaggio quando, in nome o per conto dei propri clienti, compiono qualsiasi operazione di natura finanziaria o immobiliare e quando assistono i propri clienti nella predisposizione o nella realizzazione di operazioni riguardanti: 1) il trasferimento a qualsiasi titolo di diritti reali su beni immobili o attività economiche; 2) la gestione di denaro, strumenti finanziari o altri beni; 3) l'apertura o la gestione di conti bancari, libretti di deposito e conti di titoli; 4) l'organizzazione degli apporti necessari alla costituzione, alla gestione o all'amministrazione di società; 5) la costituzione, la gestione o l'amministrazione di società, enti, trust o soggetti giuridici analoghi.

Si tratta di elencazione corrispondente a quella già contenuta nel previgente d. lgs. n. 56/2004; rimangono quindi invariati i dubbi interpretativi riguardo alla ricomprensione o meno in essa di alcune specifiche prestazioni notarili (su cui cfr. la precedente *Rassegna* relativa al *primo semestre 2006*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>).

L'obbligo di segnalazione di operazioni sospette di cui all'articolo 41 non si applica ai notai per le informazioni che essi ricevono da un loro cliente o ottengono riguardo allo stesso, nel corso dell'esame della posizione giuridica del loro cliente (art. 12, comma 2).

### **- OBBLIGHI DI ADEGUATA VERIFICA DELLA CLIENTELA:**

Ai sensi dell'art. 16, comma 1, a decorrere dal 29 dicembre 2007 i notai, come gli altri professionisti, osservano gli obblighi di adeguata verifica della clientela nello svolgimento

della propria attività professionale, nei seguenti casi:

a) quando la prestazione professionale ha ad oggetto mezzi di pagamento, beni od utilità di valore pari o superiore a 15.000 euro (viene così elevato il precedente limite di 12.500 euro). Da rilevare che la soglia in oggetto di 15.000 euro attiene agli obblighi di adeguata verifica della clientela, non al limite di utilizzo del contante (per il quale, invece, vale fino al 29 aprile 2008 il limite di 12.500 euro, e dal 30 aprile 2008 il limite di 5.000 euro);

b) quando eseguono prestazioni professionali occasionali che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro. Anche in questo caso, la soglia in oggetto di 15.000 euro attiene agli obblighi di adeguata verifica della clientela, non al limite di utilizzo del contante (per cui vale fino al 29 aprile 2008 il limite di 12.500 euro, e dal 30 aprile 2008 il limite di 5.000 euro). Quanto sopra vale indipendentemente dal fatto che siano effettuate con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate o frazionate. A tal fine occorre tener conto delle definizioni contenute nell'art. 1:

- art. 1, comma 2, lett. l): "operazione": la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento; per i soggetti di cui all'articolo 12, un'attività determinata o determinabile, finalizzata a un obiettivo di natura finanziaria o patrimoniale modificativo della situazione giuridica esistente, da realizzare tramite una prestazione professionale;

- art. 1, comma 2, lett. m): "operazione frazionata": un'operazione unitaria sotto il profilo economico, di valore pari o superiore ai limiti stabiliti dal presente decreto, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ed in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni, ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale;

- art. 1, comma 2, lett. n): "operazioni collegate": operazioni che, pur non costituendo esecuzione di un medesimo contratto, sono tra loro connesse per il soggetto che le esegue, l'oggetto o per lo scopo cui sono dirette. A differenza delle operazioni frazionate, per quelle collegate non è previsto un arco temporale entro il quale le stesse vanno considerate come un'unica operazione. A differenza delle operazioni "frazionate" (riconducibili ad un'unica operazione economica, e ad un unico contratto), quelle "collegate" sono operazioni plurime e autonome, seppure tra loro connesse sotto il profilo oggettivo, soggettivo o teleologico. Non ricorre, quindi, la fattispecie delle "operazioni collegate" in presenza di più pagamenti rateizzati in relazione ad un unico contratto (preliminare o definitivo);

c) tutte le volte che l'operazione sia di valore indeterminato o non determinabile. Ai fini dell'obbligo di adeguata verifica della clientela, la costituzione, gestione o amministrazione di società, enti, trust o soggetti giuridici analoghi integra in ogni caso un'operazione di valore non determinabile;

d) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile;

e) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione di un cliente.

Ai fini di quanto sopra, sono "mezzi di pagamento", ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. i), il denaro contante, gli assegni bancari e postali, gli assegni circolari e gli altri assegni a essi assimilabili o equiparabili, i vaglia postali, gli ordini di accredito o di pagamento, le carte di credito e le altre carte di pagamento, le polizze assicurative trasferibili, le polizze di pegno e ogni altro strumento a disposizione che permetta di trasferire, movimentare o acquisire, anche per via telematica, fondi, valori o disponibilità finanziarie.

Gli obblighi di adeguata verifica della clientela consistono nelle seguenti attività:

a) identificare il cliente e verificarne l'identità sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente;

b) identificare l'eventuale titolare effettivo e verificarne l'identità (ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. u), è "titolare effettivo la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano il cliente (ad esempio, chi ha il controllo di una società), nonché la

persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività (ad esempio, colui che ha conferito procura), individuate sulla base dei criteri di cui all'allegato tecnico al decreto). A tal fine, è stato escluso che, in presenza di società fiduciaria, occorra svolgere la verifica in oggetto riguardo al fiduciante. Stante l'incerta portata applicativa del suddetto obbligo di identificazione del titolare effettivo, e la tendenziale coincidenza del cliente con il titolare dell'interesse, appare opportuna una dichiarazione scritta di quest'ultimo che dia atto di tale coincidenza, o meno;

c) ottenere informazioni sullo scopo e sulla natura prevista del rapporto continuativo o della prestazione professionale (informazioni, queste ultime, che il notaio dovrà desumere dalla documentazione prodottagli e dalle dichiarazioni rese dai clienti; la richiesta di informazioni supplementari, rispetto a quelle ordinariamente necessarie nella normale istruttoria, deve ritenersi obbligatoria, in applicazione dei principi di proporzionalità e di commisurazione al rischio del singolo cliente o della singola prestazione professionale, solo in presenza di indici di anomalia);

d) svolgere un controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale (art. 18).

Ai sensi dell'art. 19, comma 1, l'adempimento dei suddetti obblighi di adeguata verifica della clientela, di cui all'articolo 18, avviene sulla base delle modalità di seguito descritte:

a) l'identificazione e la verifica dell'identità del cliente e del titolare effettivo è svolta, in presenza del cliente, anche attraverso propri dipendenti o collaboratori, mediante un documento d'identità non scaduto, tra quelli di cui all'allegato tecnico.

Ai sensi dell'art. 3, L'identificazione può essere tuttavia svolta anche da un pubblico ufficiale a ciò abilitato. In presenza del disposto dell'art. 49 della legge notarile, deve quindi ritenersi che l'accertamento dell'identità personale ad opera del notaio possa costituire un surrogato dell'identificazione a mezzo di documento di identità non scaduto (e un documento in corso di validità non dovrebbe essere necessario neanche ai fini dell'assolvimento degli obblighi di registrazione, stante l'allineamento di questi ultimi al contenuto degli obblighi di identificazione, ai sensi dell'art. 36, comma 1).

Non sembra invece statisticamente rilevante, per l'attività notarile, se non per casi del tutto particolari, l'identificazione a mezzo attestazione di un soggetto abilitato a norma dell'art. 30 del decreto.

L'identificazione può essere effettuata, alternativamente, prima dell'instaurazione del rapporto continuativo o al momento in cui è conferito l'incarico di svolgere una prestazione professionale o dell'esecuzione dell'operazione. A differenza del previgente regime, quindi, viene consentito di effettuare l'identificazione anche al momento dell'esecuzione dell'operazione (non è quindi più indispensabile effettuare tale identificazione al momento del conferimento dell'incarico). Qualora il cliente sia una società o un ente è verificata l'effettiva esistenza del potere di rappresentanza e sono acquisite le informazioni necessarie per individuare e verificare l'identità dei relativi rappresentanti delegati alla firma per l'operazione da svolgere;

b) l'identificazione e la verifica dell'identità del titolare effettivo è effettuata contestualmente all'identificazione del cliente e impone, per le persone giuridiche, i trust e soggetti giuridici analoghi, l'adozione di misure adeguate e commisurate alla situazione di rischio per comprendere la struttura di proprietà e di controllo del cliente. Per identificare e verificare l'identità del "titolare effettivo" il notaio e gli altri obbligati possono decidere di fare ricorso a pubblici registri (ad esempio, il registro delle imprese), elenchi, atti o documenti conoscibili da chiunque contenenti informazioni sui titolari effettivi, chiedere ai propri clienti i dati pertinenti ovvero ottenere le informazioni in altro modo;

c) il controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale si attua analizzando le transazioni concluse durante tutta la durata di tale rapporto in modo da verificare che tali transazioni siano compatibili con la conoscenza che l'ente o la persona tenuta all'identificazione hanno del proprio cliente, delle sue attività

commerciali e del suo profilo di rischio, avendo riguardo, se necessario, all'origine dei fondi e tenendo aggiornati i documenti, i dati o le informazioni detenute. Non costituisce rapporto continuativo, ai fini dell'obbligo di controllo costante, l'esistenza di una pluralità di prestazioni professionali nei confronti di un medesimo cliente, laddove non sussista un nesso teleologico tra le stesse.

Gli obblighi di adeguata verifica della clientela sono assolti commisurandoli al rischio associato al tipo di cliente, rapporto continuativo, prestazione professionale, operazione, prodotto o transazione di cui trattasi (art. 20, comma 1). E' quindi rimessa alla prudente valutazione del notaio l'individuazione del suddetto profilo di rischio. Gli obblighi di adeguata verifica della clientela si applicano a tutti i nuovi clienti, nonché previa valutazione del rischio presente, alla clientela già acquisita (art. 22).

I clienti sono obbligati a fornire, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai notai ed agli altri soggetti destinatari del decreto di adempiere agli obblighi di adeguata verifica della clientela.

Tra l'altro, il notaio deve - laddove ricorrano indici di anomalia - richiedere al cliente le informazioni necessarie al fine di verificare la fondatezza del sospetto di riciclaggio o finanziamento al terrorismo, ed il cliente è obbligato - pena l'applicazione della sanzione ex art. 55 - a fornire tali elementi.

Quando i soggetti obbligati non sono in grado di rispettare gli obblighi di adeguata verifica della clientela stabiliti dall'articolo 18, comma 1, lettere a), b) e c), non possono instaurare il rapporto continuativo né eseguire operazioni o prestazioni professionali ovvero pongono fine al rapporto continuativo o alla prestazione professionale già in essere valutano se effettuare una segnalazione alla UIF, a norma del Titolo II, Capo III. Se sospettano vi sia una relazione con il riciclaggio o con il finanziamento del terrorismo, si astengono dall'eseguire le operazioni per le quali e inviano immediatamente alla UIF una segnalazione di operazione sospetta. Nei casi in cui l'astensione non sia possibile in quanto sussiste un obbligo di legge di ricevere l'atto ovvero l'esecuzione dell'operazione per sua natura non possa essere rinviata o l'astensione possa ostacolare le indagini, gli enti e le persone soggetti al presente decreto informano la UIF immediatamente dopo aver eseguito l'operazione. Quest'ultima deroga trova applicazione ai notai, per i quali sussiste un obbligo di legge di prestare il proprio ministero (art. 27 L. not.). I notai e gli altri professionisti non sono obbligati a quanto sopra nel corso dell'esame della posizione giuridica del loro cliente (art. 23).

I notai ed altri obbligati non sono soggetti agli obblighi di adeguata verifica della clientela (quindi neanche all'obbligo di identificazione) in alcuni casi particolari, in particolare se il cliente è una banca, un intermediario finanziario, una società fiduciaria, un ufficio della pubblica amministrazione ovvero una istituzione o un organismo che svolge funzioni pubbliche; e non sono obbligati in presenza di transazioni caratterizzate da un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo (art. 25). Correlativamente deve ritenersi escluso anche il relativo obbligo di registrazione ai sensi dell'art. 36.

Devono essere invece applicate misure rafforzate di adeguata verifica della clientela in presenza di un rischio più elevato di riciclaggio o finanziamento del terrorismo e, comunque, in caso di mancata presenza del cliente o riguardo alle prestazioni concernenti persone politicamente esposte.

#### - OBBLIGHI DI IDENTIFICAZIONE, PROCURE E TITOLARE EFFETTIVO:

Ai fini dell'identificazione del titolare effettivo (ad esempio, del mandante che ha conferito procura), i clienti devono fornire per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate delle quali siano a conoscenza (art. 21). A proposito dell'identificazione del mandante, occorre precisare che:

1) - gli obblighi di identificazione e adeguata verifica della clientela si considerano comunque assolti, anche senza la presenza fisica del cliente, tra l'altro: a) qualora il cliente sia già identificato in relazione a un rapporto in essere, purché le informazioni esistenti



siano aggiornate; b) per i clienti i cui dati identificativi e le altre informazioni da acquisire risultino da atti pubblici e da scritture private autenticate (art. 28). Riguardo a quest'ultima deroga, atto pubblico o scrittura privata autenticata è la procura;

2) - occorre peraltro tener conto della definizione di "dati identificativi" contenuta nell'art. 1, comma 2, lett. g): il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, l'indirizzo, il codice fiscale e gli estremi del documento di identificazione o, nel caso di soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, la sede legale e il codice fiscale o, per le persone giuridiche, la partita IVA (A differenza della previgente normativa, non è invece più richiesta, tra i dati identificativi, l'attività lavorativa svolta dal cliente);

3) - pertanto in caso di procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, l'identificazione del mandante può ritenersi effettuata senza la sua presenza fisica - ai sensi dell'art. 28 - se dalla procura risultano anche gli estremi del documento di identificazione (è quindi opportuno che tutti i notai adottino di default tale prassi);

4) - in alternativa, il notaio che deve stipulare un atto avvalendosi di una procura può fare affidamento sull'assolvimento degli obblighi di adeguata verifica effettuato da terzi; responsabile finale dell'assolvimento di tali obblighi continua peraltro a essere il notaio che ricorre a terzi (art. 29). Il meccanismo consiste, ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. d), in un'idonea attestazione da parte di altro professionista (il notaio che ha ricevuto o autenticato la procura, ammesso che per la prestazione da lui effettuata quest'ultimo notaio fosse tenuto agli obblighi di adeguata verifica; detto notaio sarebbe obbligato a mettere a disposizione i dati necessari, ai sensi dell'art. 34);

5) - a norma dell'art. 28, quando il cliente non è fisicamente presente, gli enti e le persone soggetti al presente decreto adottano misure specifiche e adeguate per compensare il rischio più elevato applicando una o più fra le misure di seguito indicate: a) accertare l'identità del cliente tramite documenti, dati o informazioni supplementari; b) adottare misure supplementari per la verifica o la certificazione dei documenti forniti o richiedere una certificazione di conferma di un ente creditizio o finanziario soggetto alla direttiva; c) assicurarsi che il primo pagamento relativo all'operazione sia effettuato tramite un conto intestato al cliente presso un ente creditizio.

#### - OBBLIGHI DI REGISTRAZIONE:

Ai sensi dell'art. 36, i notai e gli altri soggetti obbligati conservano i documenti e registrano le informazioni che hanno acquisito per assolvere gli obblighi di adeguata verifica della clientela. In particolare: a) conservano la copia o i riferimenti dei documenti richiesti, per un periodo di dieci anni dalla fine della prestazione professionale; b) conservano le scritture e le registrazioni, consistenti nei documenti originali o nelle copie per un periodo di dieci anni dall'esecuzione dell'operazione o dalla cessazione della prestazione professionale.

Essi inoltre registrano e conservano per un periodo di dieci anni, le seguenti informazioni:

a) con riferimento alla prestazione professionale, la data di instaurazione, i dati identificativi del cliente, Per quanto concerne la "data di instaurazione", appare sufficiente che la stessa risulti dal fascicolo della pratica;

b) con riferimento a tutte le operazioni di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che si tratti di un'operazione unica o di più operazioni che appaiono collegate o frazionate: la data, la causale, l'importo, la tipologia dell'operazione, i mezzi di pagamento e i dati identificativi del soggetto che effettua l'operazione e del soggetto per conto del quale eventualmente opera.

Le informazioni di cui sopra sono registrate tempestivamente e, comunque, non oltre il trentesimo giorno successivo dalla fine della prestazione professionale.

I dati e le informazioni registrate ai sensi delle norme di cui al presente Capo sono utilizzabili ai fini fiscali secondo le disposizioni vigenti (art. 36).

Ai fini del rispetto degli obblighi di registrazione di cui all'articolo 36, per i notai ed altri professionisti non è più prevista l'obbligatoria tenuta dell'archivio unico informatico. I

dati identificativi e le altre informazioni relative alle prestazioni professionali e alle operazioni, possono anche essere contenuti in archivi informatici, diversi dall'archivio unico, a condizione che sia comunque assicurata la possibilità di trarre, con un'unica interrogazione, informazioni integrate e l'ordine cronologico delle stesse e dei dati (art. 37).

Ai sensi dell'art. 38, comma 1, fini del rispetto degli obblighi di registrazione di cui all'articolo 36, i professionisti istituiscono un archivio formato e gestito a mezzo di strumenti informatici (che è cosa diversa dall'"archivio unico informatico"). In alternativa al suddetto archivio, i professionisti possono istituire il registro della clientela a fini antiriciclaggio nel quale conservano i dati identificativi del cliente. La documentazione, nonché gli ulteriori dati e informazioni sono conservati nel fascicolo relativo a ciascun cliente (art. 38, comma 2). Il "registro della clientela" è un registro cartaceo nel quale sono conservati i dati identificativi acquisiti nell'adempimento dell'obbligo di identificazione (art. 1, comma 2, lett. t). Il registro della clientela è numerato progressivamente e siglato in ogni pagina a cura del soggetto obbligato o di un suo collaboratore delegato per iscritto, con l'indicazione alla fine dell'ultimo foglio del numero delle pagine di cui è composto il registro e l'apposizione della firma delle suddette persone. Il registro deve essere tenuto in maniera ordinata, senza spazi bianchi e abrasioni (art. 38, comma 3).

Il Ministero della giustizia, sentiti gli ordini professionali, adotta disposizioni applicative dell'art. 38 (art. 38, ultimo comma).

Ai sensi dell'art. 38, comma 6, "La custodia dei documenti, delle attestazioni e degli atti presso il notaio e la tenuta dei repertori notarili, a norma della legge 16 febbraio 1913, n. 89, del regolamento di cui al regio decreto 10 settembre 1914, n. 1326, e successive modificazioni, e la descrizione dei mezzi di pagamento ai sensi dell'articolo 35, comma 22, decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, costituiscono idonea modalità di registrazione dei dati e delle informazioni". Se ne desume che:

1) - per i notai costituiscono "modalità di registrazione", allo stesso livello, sia la custodia dei documenti ed atti, sia la tenuta del repertorio notarile. Di conseguenza alcune informazioni (ad esempio, il codice fiscale, o gli estremi dei documenti di identità), che non risultano dal repertorio, possono risultare dagli atti notarili e dai documenti custoditi nel fascicolo della pratica;

2) - la disposizione dell'art. 38, comma 6, appare autosufficiente, e non sembra necessitare di disposizioni attuative (quali previste dall'art. 38, comma 7). Di conseguenza, a decorrere dal 29 dicembre 2007, i notai possono cessare di registrare i dati in oggetto - in quanto relativi ad atti soggetti ad annotazione a repertorio - nell'archivio unico informatico (che peraltro può essere tenuto quale archivio ai sensi dell'art. 38, comma 1, e nel quale occorre comunque inserire i dati delle prestazioni professionali non soggette ad annotazione nel repertorio);

3) - il richiamo dei "mezzi di pagamento" nella sola fattispecie disciplinata dall'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006, e l'assenza di un obbligo, posto a carico dei clienti, di comunicare detti mezzi al notaio in via generalizzata, sembra condurre - salva l'esistenza di indici di anomalia che giustifichino una richiesta di informazioni aggiuntive - alla esclusione di un obbligo di registrare detti mezzi di pagamento, anche mediante conservazione della copia di essi, al di fuori della fattispecie espressamente prevista (cioè al di fuori della contrattazione immobiliare). Si tratta, peraltro, di aspetto dubbio, stante anche l'attuale assenza delle disposizioni attuative previste dall'art. 38, comma 7: appare pertanto prudente, nelle more dell'adozione di tali provvedimenti attuativi, conservare nel fascicolo o indicare in atto gli estremi dei mezzi di pagamento anche al di fuori dei casi previsti dall'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223/2006 (segnatamente, nei casi di cessione di aziende, partecipazioni sociali, in genere di beni e diritti non immobiliari);

4) - relativamente alle prestazioni non soggette ad annotazione a repertorio, ma rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina antiriciclaggio (ad esempio, preliminari

non autenticati), il notaio deve effettuare le relative registrazioni, e deve quindi istituire il registro della clientela, o l'archivio tenuto con mezzi informatici, o in alternativa l'archivio unico informatico, sotto pena delle sanzioni previste per la mancata istituzione di tali archivi o registri.

**- SEGNALAZIONE DI OPERAZIONI SOSPETTE:**

Ai sensi dell'art. 41, i notai e gli altri soggetti obbligati devono inviare alla UIF (ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. z), l'unità di informazione finanziaria, istituita presso la Banca d'Italia), una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette, su proposta della UIF sono emanati e periodicamente aggiornati indicatori di anomalia (per i professionisti, con decreto del Ministro della giustizia, sentiti gli ordini professionali). Fino all'emanazione del decreto attuativo, continuano ad applicarsi - ai sensi dell'art. 66, comma 1 - gli indicatori di anomalia previsti nel provvedimento dell'Ufficio italiano cambi del 24 febbraio 2006 (su cui cfr. la precedente Rassegna relativa al primo semestre 2006, in <http://www.gaeatanopetrelli.it>).

Le segnalazioni sono effettuate senza ritardo, ove possibile prima di eseguire l'operazione, appena il soggetto tenuto alla segnalazione viene a conoscenza degli elementi di sospetto. Le segnalazioni di operazioni sospette così effettuate non costituiscono violazione degli obblighi di segretezza, del segreto professionale o di eventuali restrizioni alla comunicazione di informazioni imposte in sede contrattuale o da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative e, se poste in essere per le finalità ivi previste e in buona fede, non comportano responsabilità di alcun tipo. A contrario, le segnalazioni effettuate in assenza delle necessarie ragioni giustificative possono determinare responsabilità a carico del notaio o degli altri soggetti segnalanti. I professionisti trasmettono la segnalazione di cui all'articolo 41 direttamente alla UIF ovvero agli ordini professionali (da individuarsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia). Per quanto concerne i notai, dovrà ad esempio essere chiarito qual è l'organo (Consiglio nazionale, consigli notarili distrettuali) che dovrà farsi carico dell'adempimento in questione. Gli ordini professionali che hanno ricevuto la segnalazione provvedono senza ritardo a trasmetterla integralmente alla UIF priva del nominativo del segnalante.

I soggetti obbligati alla segnalazione ai sensi dell'articolo 41 adottano adeguate misure per assicurare la massima riservatezza dell'identità delle persone che effettuano la segnalazione. Gli ordini professionali di cui all'articolo 43, comma 2, adottano adeguate misure per assicurare la massima riservatezza dell'identità dei professionisti che effettuano la segnalazione. La UIF, la Guardia di finanza e la DIA possono richiedere ulteriori informazioni (art. 45).

È fatto divieto ai notai ed altri soggetti tenuti alle segnalazioni e a chiunque ne sia comunque a conoscenza di dare comunicazione dell'avvenuta segnalazione fuori dai casi previsti dal presente decreto (art. 46).

**- LIMITAZIONI ALL'USO DEL CONTANTE ED ALLA TRASFERIBILITÀ DEGLI ASSEgni - OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE:**

Ai sensi dell'art. 49, a decorrere dal 30 aprile 2008 sarà vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore dell'operazione, anche frazionata, è complessivamente pari o superiore a 5.000 euro (la soglia è attualmente pari a 12.500 euro). Il trasferimento può tuttavia essere eseguito per il tramite di banche, istituti di moneta elettronica e Poste Italiane S.p.A. Gli assegni bancari e postali emessi per importi pari o superiori a 5.000 euro dovranno recare l'indicazione del nome o della ragione sociale del beneficiario e la clausola di non trasferibilità. Ciascuna girata dovrà recare, a pena di nullità, il codice fiscale del girante.

Quanto al concetto di "operazione frazionata", vale la definizione contenuta nell'art. 1, comma 2, lett. m).

A norma dell'art. 51, comma 1, i notai ed altri soggetti destinatari del decreto che, in relazione ai loro compiti di servizio e nei limiti delle loro attribuzioni e attività, hanno notizia di infrazioni alle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1, 5, 6, 7, 12, 13 e 14, e all'articolo 50 (limiti all'uso del contante ed alla trasferibilità degli assegni) ne riferiscono entro trenta giorni al Ministero dell'economia e delle finanze per la contestazione e gli altri adempimenti previsti dall'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Peraltro, ai sensi dell'art. 51, comma 2, in caso di infrazioni riguardanti assegni bancari, assegni circolari, libretti al portatore o titoli similari, la comunicazione deve essere effettuata dalla banca o da Poste Italiane S.p.A. che li accetta in versamento e dalla banca o da Poste Italiane S.p.A. che ne effettua l'estinzione salvo che il soggetto tenuto alla comunicazione abbia certezza che la stessa è stata già effettuata dall'altro soggetto obbligato (art. 51, comma 2). Se ne è desunto che il notaio non sia obbligato a segnalare le suddette violazioni relative agli assegni (in particolare, la mancata apposizione della clausola di non trasferibilità per importi pari o superiori a 5.000 euro), salva la necessità di segnalazione di operazioni sospette, se ne ricorrono i presupposti.

- VIGILANZA E CONTROLLI:

Ai sensi dell'art. 53, i collegi e gli ordini professionali competenti promuovono e controllano l'osservanza da parte dei professionisti iscritti nei propri albi degli obblighi stabiliti dal decreto. Il Ministero della giustizia esercita l'alta vigilanza sui collegi e gli ordini professionali competenti, in relazione ai compiti suddetti (art. 8, comma 1). I suddetti ordini professionali svolgono l'attività ivi prevista fermo restando il potere di eseguire controlli da parte del Nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza. Le autorità di vigilanza, il Nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza possono effettuare ispezioni e richiedere l'esibizione o la trasmissione di documenti, atti, nonché di ogni altra informazione utile.

Ai sensi dell'art. 62, a decorrere dal 1° gennaio 2008, alla Banca d'Italia sono trasferiti le competenze e i poteri, con le relative risorse strumentali, umane e finanziarie, attribuiti all'Ufficio italiano dei cambi (UIC). Ogni riferimento all'Ufficio italiano dei cambi contenuto nelle leggi o in atti normativi si intende effettuato alla Banca d'Italia. L'Ufficio italiano dei cambi è quindi soppresso. Peraltro, fino all'emanazione del regolamento attuativo, i compiti e le funzioni attribuiti alla UIF sono esercitati, in via transitoria, dal Servizio antiriciclaggio del soppresso Ufficio italiano dei cambi. Il Regolamento per l'organizzazione e il funzionamento della Unità di informazione finanziaria (UIF) è stato approvato con Provvedimento della Banca d'Italia in data 21 dicembre 2007 (in G.U. n. 7 del 9.1.2008).

- FORMAZIONE DEL PERSONALE:

I notai e gli altri destinatari degli obblighi e gli ordini professionali adottano misure di adeguata formazione del personale e dei collaboratori al fine della corretta applicazione delle disposizioni del presente decreto (art. 54, comma 1).

Le misure suddette comprendono programmi di formazione finalizzati a riconoscere attività potenzialmente connesse al riciclaggio o al finanziamento del terrorismo (art. 54, comma 2). Si è ritenuto che l'obbligo di adottare i suddetti programmi di formazione possa far carico, anziché ai singoli professionisti, agli ordini professionali; in ogni caso non sono previste, dall'art. 56, sanzioni a carico dei singoli professionisti in relazione al punto in esame.

Per approfondimenti sulla complessa materia, cfr. KROGH, *I decreti legislativi di attuazione della direttiva 26 ottobre 2005 n. 2005/60/CE (cd. III direttiva) in materia antiriciclaggio ed antiterrorismo*; KROGH, *Interferenze tra il d.lgs. 231/2007 e la normativa antievasione/antielusione - Casistica in materia antiriciclaggio* (entrambi in corso di pubblicazione).

## **NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - MEDIATORI IMMOBILIARI**

Il D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in Suppl. ord. n. 268 alla G.U. n. 290 del 24.12.2007), in vigore dal 29 dicembre 2007, contempla, all'art. 14, comma 1, lett. f), tra gli "altri soggetti" destinatari degli obblighi antiriciclaggio, le "agenzie di affari in mediazione immobiliare, in presenza dell'iscrizione nell'apposita sezione del ruolo istituito presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39".

Ai sensi dell'art. 17, i mediatori immobiliari eseguono gli obblighi di adeguata verifica della clientela (per i quali, v. quanto sopra illustrato): a) quando instaurano un rapporto continuativo o è conferito dal cliente l'incarico a svolgere una prestazione professionale; b) quando eseguono operazioni occasionali che comportino la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che siano effettuate con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate o frazionate; c) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile; d) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione di un cliente.

Gli stessi mediatori immobiliari, ai sensi dell'art. 36, conservano i documenti per dieci anni dall'esecuzione della prestazione, e registrano le informazioni che hanno acquisito per assolvere gli obblighi di adeguata verifica della clientela. Essi, in particolare, registrano e conservano per un periodo di dieci anni, le seguenti informazioni: a) con riferimento ai rapporti continuativi ed alla prestazione professionale: la data di instaurazione, i dati identificativi del cliente; b) con riferimento a tutte le operazioni di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che si tratti di un'operazione unica o di più operazioni che appaiono collegate o frazionate: la data, la causale, l'importo, la tipologia dell'operazione, i mezzi di pagamento e i dati identificativi del soggetto che effettua l'operazione e del soggetto per conto del quale eventualmente opera. Le informazioni di cui al comma 2 sono registrate tempestivamente e, comunque, non oltre il trentesimo giorno successivo al compimento dell'operazione. I dati e le informazioni registrate come sopra sono utilizzabili ai fini fiscali secondo le disposizioni vigenti.

Ai sensi dell'art. 39, ai fini del rispetto degli obblighi di registrazione di cui all'articolo 36, i mediatori immobiliari utilizzano i sistemi informatici di cui sono dotati per lo svolgimento della propria attività elaborandone mensilmente le informazioni ivi contenute. In alternativa alle modalità di cui sopra, può essere istituito l'archivio unico informatico ovvero possono essere utilizzate le modalità indicate nell'articolo 38 (ossia il registro cartaceo della clientela, ivi disciplinato).

Ai sensi dell'art. 51, i mediatori che nell'esercizio della loro attività abbiano notizia di infrazioni relative all'uso del contante, ne riferiscono entro trenta giorni al Ministero dell'economia e delle finanze.

Ai sensi dell'art. 41, i mediatori immobiliari invisano alla UIF, una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo. Al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette, su proposta della UIF sono emanati e periodicamente aggiornati indicatori di anomalia. I mediatori si astengono dal compiere l'operazione finché non hanno effettuato la segnalazione, tranne che detta astensione non sia possibile tenuto conto della normale operatività, o possa ostacolare le indagini.

I controlli sul rispetto degli obblighi previsti dal decreto in commento e dalle relative disposizioni di attuazione da parte dei mediatori immobiliari sono effettuati dal Nucleo speciale di polizia valutaria della Guardia di finanza (art. 53, comma 2).

Il decreto in commento ha abrogato gli articoli 1, 4, 5, 6 e 7 del decreto legislativo 25

settembre 1999, n. 374 (riguardanti anche i mediatori immobiliari), ma non ha abrogato espressamente i provvedimenti attuativi già emanati (il Provvedimento dell'Ufficio italiano cambi in data 24 febbraio 2006, in Suppl. ord. n. 87 alla G.U. n. 82 del 7.4.2006; il D.M. 3 febbraio 2006, n. 143), che pertanto rimangono in vigore, almeno per la parte in cui non verranno sostituiti o modificati dai nuovi provvedimenti attuativi da emanarsi. Su tale disciplina, cfr. la precedente *Rassegna* relativa al *primo semestre 2006*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>).

### **NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - SANZIONI**

Gli articoli 56 e seguenti del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in Suppl. ord. n. 268 alla G.U. n. 290 del 24.12.2007), in vigore dal 29 dicembre 2007, contengono la disciplina delle sanzioni applicabili a seguito di violazione delle disposizioni in commento.

La violazione dell'obbligo di identificazione è sanzionata con la multa da 2.600 a 13.000 euro.

L'esecutore dell'operazione che omette di indicare le generalità del soggetto per conto del quale eventualmente esegue l'operazione o le indica false è punito con la reclusione da sei mesi a un anno e con la multa da 500 a 5.000 euro.

L'esecutore dell'operazione che non fornisce informazioni sullo scopo e sulla natura prevista dalla prestazione professionale o le fornisce false è punito con l'arresto da sei mesi a tre anni e con l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro.

Chi, essendovi tenuto, omette di effettuare la registrazione di cui all'articolo 36, ovvero la effettua in modo tardivo o incompleto è punito con la multa da 2.600 a 13.000 euro.

Qualora gli obblighi di identificazione e registrazione siano assolti avvalendosi di mezzi fraudolenti, idonei ad ostacolare l'individuazione del soggetto che ha effettuato l'operazione, la sanzione è raddoppiata.

Chi, essendovi tenuto, viola i divieti di comunicazione dell'avvenuta segnalazione di operazioni sospette, di cui agli articoli 46, comma 1, e 48, comma 4, è punito con l'arresto da sei mesi a un anno o con l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro.

L'omessa istituzione del registro della clientela di cui all'articolo 38 è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 50.000 euro.

Le violazioni degli obblighi informativi nei confronti della UIF, in corrispondenza di violazioni sull'uso del contante e sulla trasferibilità degli assegni, sono punite con una sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 50.000 euro (in precedenza, l'art. 7, comma 2, del D. Lgs. n. 56/2004 prevedeva una sanzione amministrativa dal 3 per cento al 30 per cento dell'importo dell'operazione).

Fatta salva l'efficacia degli atti, alle violazioni delle disposizioni di cui all'articolo 49, commi 1, 5, 6 e 7 (uso del contante e trasferibilità degli assegni), si applica una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo trasferito.

L'omessa segnalazione di operazioni sospette è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria dall'1 per cento al 40 per cento dell'importo dell'operazione non segnalata (in precedenza, l'art. 5 del D.L. n. 143/1991 prevedeva una sanzione amministrativa dal 5 per cento alla metà del valore dell'operazione).

All'irrogazione delle sanzioni previste dagli articoli 57 e 58, provvede, con proprio decreto, il Ministero dell'economia e delle finanze (art. 60).

### **MISURE ANTITERRORISMO - CONGELAMENTO DI RISORSE ECONOMICHE**

Il D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 (in G.U. n. 172 del 26.7.2007), in vigore dal 10 agosto 2007, ha adottato misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE.

Più precisamente, ai sensi dell'art. 2, comma 1, il decreto "detta misure per prevenire l'uso del sistema finanziario a scopo di finanziamento del terrorismo e per attuare il

congelamento dei fondi e delle risorse economiche per il contrasto del finanziamento del terrorismo".

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), per «finanziamento del terrorismo» si intende: «qualsiasi attività diretta, con qualsiasi mezzo, alla raccolta, alla provvista, all'intermediazione, al deposito, alla custodia o all'erogazione di fondi o di risorse economiche, in qualunque modo realizzati, destinati ad essere, in tutto o in parte, utilizzati al fine di compiere uno o più delitti con finalità di terrorismo o in ogni caso diretti a favorire il compimento di uno o più delitti con finalità di terrorismo previsti dal codice penale, e ciò indipendentemente dall'effettivo utilizzo dei fondi e delle risorse economiche per la commissione dei delitti anzidetti».

Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. e), per «congelamento di fondi» si intende: «il divieto, in virtù dei regolamenti comunitari e dei decreti ministeriali di cui all'articolo 4, di movimentazione, trasferimento, modifica, utilizzo o gestione dei fondi o di accesso ad essi, così da modificarne il volume, l'importo, la collocazione, la proprietà, il possesso, la natura, la destinazione o qualsiasi altro cambiamento che consente l'uso dei fondi, compresa la gestione di portafoglio».

A norma dell'art. 1, comma 1, lett. f), per «congelamento di risorse economiche» si intende: «il divieto, in virtù dei regolamenti comunitari e dei decreti ministeriali di cui all'articolo 4, di trasferimento, disposizione o, al fine di ottenere in qualsiasi modo fondi, beni o servizi, utilizzo delle risorse economiche, compresi, a titolo meramente esemplificativo, la vendita, la locazione, l'affitto o la costituzione di diritti reali di garanzia».

A parte le previsioni dei Regolamenti comunitari, ai sensi dell'art. 4, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro degli affari esteri, dispone con decreto, su proposta del Comitato di sicurezza finanziaria (organismo istituito presso il Ministero dell'Economia e delle finanze), il congelamento dei fondi e delle risorse economiche detenuti da persone fisiche, giuridiche, gruppi o entità, designati, secondo i criteri e le procedure stabiliti dalle medesime risoluzioni, dal Consiglio di sicurezza delle Nazioni unite o da un suo Comitato.

Ai sensi dell'art. 5, i fondi sottoposti a congelamento non possono costituire oggetto di alcun atto di trasferimento, disposizione o utilizzo. Le risorse economiche sottoposte a congelamento non possono costituire oggetto di alcun atto di trasferimento, disposizione o, al fine di ottenere in qualsiasi modo fondi, beni o servizi, utilizzo, fatte salve le attribuzioni conferite all'Agenzia del demanio ai sensi dell'articolo 12. Sono nulli gli atti posti in essere in violazione dei divieti suindicati. Il congelamento è efficace - ai sensi dell'art. 5, comma 6, dalla data di entrata in vigore dei regolamenti comunitari ovvero dal giorno successivo alla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana dei decreti ministeriali di cui all'articolo 4.

Ai sensi dell'art. 6, "Le amministrazioni dello Stato e gli altri enti pubblici che curano la tenuta di pubblici registri, in possesso di informazioni relative alle risorse economiche congelate, ne danno comunicazione all'Ufficio italiano dei cambi ed al Nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di finanza. In relazione a quanto stabilito dal comma 1, il Comitato stabilisce intese con le amministrazioni e gli altri enti pubblici che curano la tenuta di pubblici registri".

L'art. 7 dispone che i soggetti obbligati alla segnalazione di operazioni sospette ai sensi della normativa antiriciclaggio (tra i quali sono compresi i notai) devono effettuare determinate comunicazioni all'Ufficio italiano cambi, ed in particolare devono comunicare le operazioni, i rapporti, nonché ogni altra informazione disponibile riconducibile ai soggetti designati; a norma dell'art. 1, comma 1, lett. g), per «soggetti designati» si intendono: «le persone fisiche, le persone giuridiche, i gruppi e le entità designati come destinatari del congelamento sulla base dei regolamenti comunitari e dei decreti ministeriali di cui all'articolo 4». Con specifico riguardo ai notai, sembra che le comunicazioni debbano riguardare in particolare la circostanza che i soggetti interessati all'atto rientrino tra le

persone indicate come sospette negli appositi Regolamenti comunitari e Risoluzioni delle Nazioni Unite; ovvero che comunque l'operazione presenti degli indici di sospetto secondo quanto definito nelle suddette fonti o nel Decreto in commento. Ai sensi dell'art. 13, comma 2, la violazione delle disposizioni di cui all'articolo 7 è punita con una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500 ad euro 25.000.

A norma dell'art. 11, comma 2, il Nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di finanza provvede a redigere, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui agli articoli 6 e 7, una relazione dettagliata sulla tipologia, situazione giuridica, consistenza patrimoniale e sullo stato di utilizzazione dei beni nonché sull'esistenza di contratti in corso, anche se non registrati o non trascritti. La relazione è trasmessa al Comitato di sicurezza finanziaria, all'Agenzia del demanio ed all'Ufficio italiano dei cambi. Nel caso di sussistenza di beni immobili, mobili registrati, società o imprese, il Nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di finanza provvede a trasmettere un estratto della relazione ai competenti uffici, ai fini della trascrizione del congelamento nei pubblici registri. Si tratta di pubblicità notizia (quindi non dichiarativa né costitutiva): ai sensi dell'art. 5, comma 6, il congelamento produce i propri effetti a prescindere dall'effettuazione o meno della trascrizione.

Ai sensi del comma 3, il Nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di finanza dà comunicazione ai soggetti designati, con le modalità di cui agli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile, dell'avvenuto congelamento delle risorse economiche e della loro successiva assunzione da parte dell'Agenzia del demanio, specificando altresì il divieto di disporre degli stessi e le sanzioni che saranno irrogate in caso di violazione.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, l'Agenzia del demanio provvede alla custodia, all'amministrazione ed alla gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.

A norma dell'art. 12, comma 12, in caso di cancellazione dalle liste o di autorizzazione all'esenzione dal congelamento di risorse economiche, il Comitato di sicurezza finanziaria chiede al Nucleo speciale polizia valutaria della Guardia di finanza di darne comunicazione all'avente diritto. Nel caso di beni immobili, mobili registrati, società o imprese, analoga comunicazione è trasmessa ai competenti uffici per l'annotazione nei pubblici registri della cancellazione del congelamento (si tratta, anche in questo caso, di pubblicità notizia).

## **PORTABILITA' DEI MUTUI IPOTECARI - SURROGAZIONE PER PAGAMENTO**

L'art. 2, comma 450, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica il disposto dell'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40, al fine di ulteriormente semplificare la procedura di "portabilità" dei mutui ipotecari.

Il nuovo testo dei commi dell'art. 8, interessanti l'attività notarile, è quindi il seguente:

*"1. In caso di mutuo, apertura di credito od altri contratti di finanziamento da parte di intermediari bancari o 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. E' 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. Resta salva la possibilità del creditore originario e del debitore di pattuire la variazione, senza spese, delle condizioni del contratto di mutuo in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.*

*3-bis. La surrogazione di cui al comma 1 comporta il trasferimento del contratto di*



mutuo esistente, alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante, con l'esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura. Non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali, che si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi.

4. La surrogazione per volontà del debitore e la ricontrattazione di cui al presente articolo non comportano 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 decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto".

Il nuovo comma 3-bis, che riguarda la "portabilità", comporta, quale conseguenza della surrogazione, "il trasferimento del contratto di mutuo esistente", e quindi una "successione ex lege" del nuovo mutuante in luogo del precedente nel preesistente contratto di mutuo ipotecario; ciò al fine, evidentemente, di evitare le spese di un nuovo contratto di mutuo, trasferendo al nuovo mutuante i diritti derivanti da quello precedente (in particolare, l'efficacia di titolo esecutivo, oltre alle garanzie). In altri termini, si ha subingresso nel precedente contratto di mutuo, oltre alla conclusione di un nuovo mutuo ai sensi dell'art. 1202 del codice civile. Ciò per effetto del perfezionamento di una fattispecie complessa, comprendente:

a) - una quietanza avente data certa (è sufficiente, quindi una scrittura privata registrata o altrimenti munita di data certa, anche se non autenticata), in cui si menzioni la dichiarazione del debitore circa la provenienza della somma impiegata nel pagamento;

b) - un nuovo contratto di mutuo tra il nuovo mutuante ed il mutuatario, con il quale il primo eroga al secondo la somma necessaria per l'estinzione del precedente debito, indicando espressamente la destinazione della somma medesima ai sensi dell'art. 1202, comma 2, n. 2, c.c.; anche questo contratto - che può eventualmente contenere la modifica delle condizioni del mutuo preesistente - richiede unicamente la data certa, e non appare indispensabile la forma autentica;

c) - il consenso a surrogazione da parte del mutuatario, richiesto dall'art. 1202, comma 1, c.c., e dall'art. 8, comma 2, del D.L. n. 7/2007. Solo quest'ultimo atto deve rivestire la forma pubblica o autenticata, ai fini dell'annotazione ex art. 2843 c.c., come risulta dall'ultimo comma di quest'articolo. Poiché l'annotazione avviene in danno del precedente mutuante, sembra necessario - in applicazione analogica degli artt. 2668, comma 3, e 2655, comma 4, c.c. - che quest'ultimo intervenga all'atto autentico in oggetto al fine di far constare il verificarsi delle condizioni sopra indicate sub a) e b).

Per effetto di quanto sopra, il nuovo mutuante subentra nel precedente contratto di mutuo (quindi nel titolo esecutivo e nelle garanzie).

Il suddetto subingresso, sempre ai sensi del comma 3-bis, ha luogo "alle condizioni stipulate tra il cliente e la banca subentrante": alle condizioni, cioè, contenute nel nuovo contratto di mutuo, che sostituiscono quelle del mutuo precedente. I due contratti di mutuo si integrano, quindi, tra loro: la possibilità di avvalersi del precedente titolo esecutivo e della preesistente garanzia ipotecaria rende possibile stipulare il nuovo mutuo con scrittura privata non autenticata, evitando il relativo costo notarile (a meno che le parti intendano, volontariamente, avvalersi anche per il nuovo mutuo delle maggiori garanzie assicurate dall'intervento del notaio, in particolare controllo di legalità, dell'identità personale, capacità e legittimazione delle parti, consulenza in ordine alla conformità delle clausole contrattuali alla disciplina a tutela dei consumatori, e titolo esecutivo per le obbligazioni ulteriori rispetto a quelle del primo mutuo riguardo al quale ha luogo la surrogazione).

Occorre stabilire quale tipo di modifiche possano essere pattuite tra il mutuatario e il nuovo mutuante. Scontato che possa trattarsi delle condizioni "accessorie" del mutuo (tasso d'interesse, periodicità delle rate, durata dell'ammortamento, altre clausole accessorie), è anche possibile che venga erogata con il nuovo mutuo una somma superiore a quella del

residuo debito del mutuo precedente: in quest'ultimo caso, peraltro, il subingresso nel precedente mutuo si ha solo fino a concorrenza di tale residuo debito.

L'art. 8, comma 3-*bis*, prevede la necessaria "esclusione di penali o altri oneri di qualsiasi natura", a carico del mutuatario, con riguardo all'estinzione del precedente mutuo ed all'accensione del nuovo. Si prevede inoltre specificamente che "non possono essere imposte al cliente spese o commissioni per la concessione del nuovo mutuo, per l'istruttoria e per gli accertamenti catastali". Ciò significa che le spese per la concessione del nuovo mutuo sono a carico del mutuante, come pure le spese per gli "accertamenti catastali" (*rectius*: anche ipotecari), laddove la nuova banca ritenga di verificare la proprietà dell'immobile, la sua libertà da gravami pregiudizievoli ed il grado dell'ipoteca in cui subentra, richiedendo una relazione notarile o le certificazioni ipocatastali. Il comma 3-*bis* precisa, comunque, che istruttoria ed accertamenti "si svolgono secondo procedure di collaborazione interbancaria improntate a criteri di massima riduzione dei tempi, degli adempimenti e dei costi connessi": la rilevanza di questa disposizione consiste nell'imposizione, al precedente mutuante, di un vero e proprio obbligo di collaborazione, che può esplicarsi, in particolare, mettendo a disposizione del nuovo mutuante le relazioni notarili preliminare e definitiva, la perizia ed in genere la documentazione relativa all'istruttoria del precedente mutuo.

Non risulta, invece, derogata la necessità della forma autentica dell'atto di surrogazione, necessaria ai sensi del combinato disposto degli artt. 2843, ultimo comma, 2821, 2835 c.c. Il principio di autenticità del titolo della pubblicità immobiliare ha, infatti, portata generale: le norme che vi derogano sono eccezionali e non possono essere estese per analogia a fattispecie diverse (sulla portata del principio suddetto, cfr. PETRELLI, *L'autenticità del titolo della trascrizione nell'evoluzione storica e nel diritto comparato*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, p. 585 ss.).

Quanto al costo di tale atto, esso deve essere posto necessariamente a carico del nuovo mutuante, stante il chiaro disposto legislativo che esclude la possibilità di porre a carico del mutuatario "oneri di qualsiasi natura". In ogni caso, l'atto di surrogazione è soggetto a repertoriazione con applicazione dell'onorario in misura fissa (trattandosi di atto di valore indeterminabile).

Cfr., per ulteriori riflessioni ed uno schema di atto di mutuo con surrogazione, PETRELLI, *Portabilità dei mutui. Surrogazione per pagamento*, 2007, in <http://www.gaetanopetrelli.it>. Cfr. anche BEVILACQUA, *Rischi di pregiudizio per la banca surrogata e relazione ipotecaria notarile*, in corso di pubblicazione.

### **RINEGOZIAZIONE DEI MUTUI IPOTECARI**

L'art. 2, comma 450, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica il disposto dell'art. 8 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40, inserendo alcune disposizioni in tema di rinegoziazione dei mutui ipotecari.

Il nuovo ultimo periodo del comma 3 si occupa della "rinegoziazione" del mutuo in senso stretto (*variazione delle condizioni del contratto di mutuo senza variazione della banca mutuante*): precisa che tale rinegoziazione deve aver luogo "senza spese" (per il debitore), e che può essere stipulata anche mediante scrittura privata non autenticata. A tale ultima conclusione si giungeva peraltro, in via interpretativa, già prima della modifica in commento, in quanto la rinegoziazione (del tasso, della durata, ecc.) non è soggetta ad annotazione a margine dell'ipoteca (l'eventuale annotazione costituirebbe, cioè, una mera pubblicità notizia, non essendo in grado di modificare la portata della garanzia ipotecaria iscritta). L'esclusione della necessità di pubblicità immobiliare non rendeva, e non rende, quindi necessaria la forma autentica del contratto di rinegoziazione.

Il comma 4, infine, precisa ora che anche la rinegoziazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali. La disposizione sembra dover essere interpretata nel senso che qualsiasi

variazione delle condizioni del vecchio mutuo non fa venir meno alcuna delle agevolazioni fiscali (in particolare, quella della detraibilità degli interessi, ove prevista).

## **CANCELLAZIONE SEMPLIFICATA DELLE IPOTECHE A GARANZIA DI MUTUI**

L'art. 2, comma 450, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica il disposto dell'art. 13, comma 8-*sexies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40, al fine di estendere la portata della "cancellazione semplificata" delle ipoteche, ivi disciplinata.

*- Ipoteche frazionate.*

Si precisa - superando la contraria interpretazione di cui alla Circ. Agenzia Territorio 20 novembre 2007, n. 13/T - che la suddetta procedura di cancellazione si applica anche alle ipoteche frazionate, a garanzia quindi di mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento, anche ai sensi del d. lgs. n. 122/2005. Quest'ultimo riferimento deve intendersi effettuato alla particolare procedura di frazionamento disciplinata dall'art. 13, commi 8-*sexies* e seguenti, del d. lgs. n. 122/2005. Rimanendo invariata la disciplina procedurale della cancellazione semplificata (e quindi la possibilità per la banca di depositare la dichiarazione di permanenza dell'ipoteca entro 30 giorni dall'estinzione del mutuo), la mera comunicazione di estinzione all'ufficio dei registri immobiliari non costituisce "titolo idoneo" alla cancellazione agli effetti dell'art. 8 del d. lgs. n. 122/2005, rimanendo vietata al notaio la stipula della compravendita in assenza di un atto notarile di consenso a cancellazione.

*- Ipoteche cambiarie.*

Il novellato art. 13, comma 8-*sexies*, del D.L. n. 7/2007 precisa che la procedura semplificata di cancellazione si applica anche all'ipoteca cambiaria (annotata, cioè, su titoli cambiari), comportando così il parziale superamento della contraria interpretazione adottata con Circ. Agenzia Territorio 20 agosto 2007, n. 11/T. La disposizione sembra dover essere interpretata, infatti, nel senso che la comunicazione bancaria dell'estinzione del debito sostituisce soltanto l'atto notarile di consenso a cancellazione. Pertanto:

1) - rimane necessaria l'esibizione dei titoli cambiari - ai sensi dell'art. 2887 del codice civile, che non risulta derogato, in parte qua, dal d.l. n. 7/2007 - ai fini della cancellazione da parte del conservatore (diversamente verrebbe alterato irrimediabilmente il regime di circolazione delle cambiali ipotecarie, con grave pregiudizio dei terzi);

2) - la procedura semplificata in oggetto non appare comunque applicabile laddove le cambiali ipotecarie siano state girate ad un terzo diverso dalla banca mutuante, e la cessione del credito a favore di tale diverso soggetto sia stata annotata, ex art. 2843 c.c., nei registri immobiliari.

*- Dichiarazione di permanenza dell'ipoteca.*

All'art. 13, comma 8-*novies*, del D.L. n. 7/2007, le parole "alla scadenza" sono sostituite dalle parole "all'estinzione"; la dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, cioè, deve essere comunicata all'ufficio dei registri immobiliari entro 30 giorni dall'estinzione del mutuo (in tal senso deponeva peraltro, già anteriormente alla modifica, l'esigenza di interpretazione conservatrice delle disposizioni in esame).

*- Modalità della trasmissione telematica della comunicazione di estinzione del mutuo.*

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 9 ottobre 2007 (in G.U. n. 239 del 13.10.2007), in vigore dal 14 ottobre 2007, sono state definite le modalità e le specifiche tecniche relative alla forma ed alla trasmissione telematica della comunicazione di avvenuta estinzione dei mutui garantiti da ipoteca (ai fini della cancellazione "semplificata" dell'ipoteca medesima), prevista dall'articolo 13, comma 8-*septies*, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40. Su tale provvedimento, cfr. la Circ. Agenzia Territorio 8 novembre 2007, n. 12/T.

A decorrere dal 5 novembre 2007 è attivata una fase sperimentale per la trasmissione

per via telematica della comunicazione di cui all'art. 13, comma 8-*septies*, del D.L. n. 7/2007, in regime di facoltatività. Dal 1° marzo 2008 la comunicazione di cui al comma 1, deve essere obbligatoriamente trasmessa dal creditore al responsabile del competente servizio di pubblicità immobiliare esclusivamente per via telematica. La comunicazione è redatta in conformità alle specifiche tecniche di cui all'allegato "A" del provvedimento in commento. Il file contenente le comunicazioni è sottoscritto con firma digitale (art. 1, commi 1, 2 e 3).

In caso di non conformità alle specifiche tecniche di cui all'allegato "A" del provvedimento in commento, e nel caso di mancata sottoscrizione del file con firma digitale la trasmissione delle comunicazioni non si considera effettuata. L'esito del controllo viene reso disponibile per via telematica. Fatto salvo quanto previsto al comma 5, la comunicazione che contenga dati incompleti od inesatti in relazione a quanto previsto dall'art. 2 del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 25 maggio 2007, o che non sia sottoscritta in conformità al successivo art. 2, è inefficace ai fini della cancellazione ed è pertanto irricevibile (art. 1, commi 5 e 6).

Il creditore, tramite il legale rappresentante ovvero altro soggetto munito di idonei poteri, trasmette all'Agenzia del territorio, per via telematica, l'elenco dei soggetti abilitati alla sottoscrizione e alla trasmissione della comunicazione di cui all'art. 1 in conformità alle specifiche tecniche di cui all'allegato B del presente provvedimento. L'elenco è sottoscritto con firma digitale (art. 2, comma 2).

Al fine di consentire la validazione dell'elenco di cui al comma 2, il creditore invia preventivamente all'Agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Roma, Servizio di pubblicità immobiliare, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, idoneo titolo, autenticato nelle forme di legge, da cui risultino l'identità e i poteri dei soggetti legittimati alla trasmissione dell'elenco medesimo (art. 2, comma 4).

In caso di irregolare funzionamento del servizio di trasmissione telematica, la comunicazione di cui all'art. 13, comma 8-*septies*, è trasmessa al responsabile del competente servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio su supporto informatico (art. 3, comma 1).

Cfr., per ulteriori commenti alla disciplina in oggetto, PETRELLI, *Cancellazione di ipoteche a garanzia di mutui nella legge 2 aprile 2007 n. 40*, in *Notariato*, 2007, p. 291; PETRELLI, *Cancellazione semplificata di ipoteche a garanzia di mutui. Rischi per l'acquirente e per la nuova banca mutuante*, 2007, in <http://www.gaetanopetrelli.it>

### **PENALI PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA DI MUTUI**

L'art. 2, comma 450, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica il disposto dell'art. 7, comma 1, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40. Il testo del suddetto comma a seguito della modifica è il seguente:

*"E' nullo 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 stipulato o accollato a seguito di frazionamento, anche ai sensi del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, 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".*

Ciò significa che, in caso di mutuo contratto originariamente da parte di una società, e successivamente accollato ad una persona fisica - eventualmente previo frazionamento del medesimo mutuo, anche con la speciale procedura prevista dall'art. 7 del d. lgs. n. 122/2005 -, la penale per anticipata estinzione, originariamente legittimamente pattuita, risulta affetta da nullità (rectius inefficacia) sopravvenuta.

Ulteriori riflessioni in PETRELLI, *Nuove norme sui contratti bancari a tutela dei*

## **SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLE RATE DI MUTUO**

L'art. 2, commi da 476 a 480, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), disciplina la possibilità del mutuatario di ottenere la sospensione del pagamento delle rate di alcune tipologie di mutui, per periodi determinati.

Più precisamente tale facoltà spetta al mutuatario:

1) - ai sensi del comma 476, limitatamente ai contratti di mutuo riferiti all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale del mutuatario (non è quindi sufficiente che si tratti di abitazione principale dei soli familiari del mutuatario);

2) - ai sensi del comma 477, solo se non è iniziato, al momento della richiesta di sospensione, il procedimento di espropriazione immobiliare o comunque il processo esecutivo per l'escussione delle altre eventuali garanzie;

3) - ai sensi del comma 479, a condizione che il mutuatario dimostri, nelle forme stabilite dal regolamento attuativo che dovrà essere emanato ai sensi del comma 480, di non essere in grado di provvedere al pagamento delle rate di mutuo di cui chiede la sospensione, dei costi bancari e degli onorari notarili (oneri, questi ultimi, che nel caso di mutui concessi da banche o intermediari finanziari il comma 478 pone a carico del "Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa"). Dal tenore del comma 479 si desume che l'intero meccanismo della sospensione "obbligatoria per la banca" non è immediatamente operativo, necessitando esso dell'emanazione del regolamento attuativo.

La sospensione può essere ottenuta, nel corso dell'esecuzione del contratto, per non più di due volte e per un periodo massimo complessivo non superiore a diciotto mesi. La durata del contratto di mutuo è prorogata per un periodo uguale alla durata della sospensione.

La sospensione del pagamento delle rate non è automatica: essa postula una "richiesta" del mutuatario (cfr. i commi 476 e 477) ed un contratto modificativo del mutuo (il comma 478 menziona gli "onorari notarili", che non possono che riferirsi a tale contratto). L'intervento del notaio non appare comunque indispensabile (il prolungamento della durata del mutuo non sembra poter essere garantito dalla precedente ipoteca; al pari della rinegoziazione, la procedura in oggetto non sembra necessitare di un'annotazione a margine dell'ipoteca, e quindi di un atto in forma autentica). In ogni caso, l'eventuale atto notarile è soggetto ad onorario in misura fissa (trattandosi di atto di valore indeterminabile).

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Sono state emanate le seguenti leggi regionali in materia di certificazione energetica degli edifici:

- Regione Piemonte: Legge 28 maggio 2007 n. 13, in vigore dal 15 giugno 2007;

- Regione Lombardia: Deliberazione della Giunta Regionale in data 26 giugno 2007, n. 8/5018 (in B.U.R.L. n. 29 del 20 luglio 2007, in vigore dal 4 agosto 2007), e successiva Deliberazione della Giunta Regionale in data 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (in B.U.R.L. n. 45 del 9 novembre 2007, in vigore dal 24 novembre 2007).

- Regione Liguria: Legge 29 maggio 2007 n. 22 (in B.U.R. n. 11 del 6.11.2007); Regolamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 8 novembre 2007 n. 6, di attuazione dell'art. 29 della legge regionale n. 22/2007 (in B.U.R. n. 19 del 28.11.2007); Deliberazione della Giunta Regionale in data 3 agosto 2007, n. 954 ("istituzione elenco regionale dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica di cui all'articolo 30 della legge regionale n.22 del 29 maggio 2007 "norme in materia di energia"); Deliberazione della Giunta Regionale in data 9 novembre 2007, n. 1336 ("disposizioni concernenti l'elenco regionale dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica di cui all'articolo 30 della legge regionale 22/2007 e modifica delibera giunta regionale n.954 del 3 agosto 2007").

- Regione Emilia Romagna: Delibera della Giunta Regionale 16 novembre 2007 n.

2007/1730.

Per una panoramica della disciplina nazionale (D. Lgs. n. 192/2005) e della normativa delle Regioni Piemonte e Lombardia, cfr. PETRELLI, *La certificazione energetica degli edifici. Normativa nazionale. Normativa delle Regioni Piemonte e Lombardia*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

Ai sensi dell'art. 1, comma 288, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), a decorrere dall'anno 2009 il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla certificazione energetica dell'edificio e delle caratteristiche strutturali dell'edificio finalizzate al risparmio idrico ed al reimpiego delle acque meteoriche. Ai sensi del successivo comma 289, a decorrere dall'anno 2009 il rilascio del permesso di costruire deve essere subordinato, per gli edifici di nuova costruzione, all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in modo da garantire determinati parametri energetici.

Ai sensi dell'art. 2, comma 282, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), per le nuove costruzioni che rientrano tra gli edifici previsti dal d. lgs. n. 192/2005, il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione della certificazione energetica dell'edificio.

Ai sensi dell'art. 26, comma 2, del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. n. 229 del 2 ottobre 2007), in vigore dal 3 ottobre 2007, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007), nel testo risultante dalla legge di conversione, "A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti dal Protocollo di Kyoto, i nuovi interventi pubblici devono essere accompagnati da una certificazione attestante il contributo ai fini degli obblighi di riduzione delle emissioni di gas serra nonché da una certificazione energetica che attesti la realizzazione degli interventi secondo standard di efficienza energetica conformi alle migliori tecniche disponibili e l'utilizzo di una quota obbligatoria di calore ed elettricità prodotti da fonti rinnovabili". Non sembra che la dotazione dell'attestato di certificazione energetica al fine suddetto rientri tra quelle previste dall'art. 6, comma 1-quater, del D. Lgs. n. 192/2005, e che conseguentemente sussista l'obbligo di allegazione agli atti traslativi ai sensi dell'art. 6, comma 3.

L'art. 1, comma 6, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) prevede che i Comuni possano fissare, a decorrere dal 2009 e previa emanazione di regolamento attuativo, un'aliquota ICI agevolata, inferiore al 4 per mille, per i soggetti passivi che installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica o termica. Sembra che detta agevolazione sia subordinata alla predisposizione di attestato di certificazione energetica (art. 6, comma 1-ter, del D. Lgs. n. 192/2005); in tal caso la predisposizione dell'attestato comporta l'obbligo di sua allegazione ai successivi atti traslativi (art. 6, comma 3, del medesimo decreto).

### **SAGGIO D'INTERESSE LEGALE**

Con D.M. 12 dicembre 2007 (in G.U. n. 291 del 15.12.2007) è stato modificato il saggio d'interesse legale di cui all'art. 1284 del codice civile, come consentito dall'art. 2, comma 185, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il predetto saggio, già stabilito nella misura del 2,5% dal D.M. 1 dicembre 2003, con decorrenza dal 1° gennaio 2004, è ora fissato nella misura del 3% in ragione d'anno, con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

La cronistoria del saggio legale è pertanto la seguente:

- 5% dal 20 aprile 1942 al 15 dicembre 1990 (codice civile);
- 10% dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996 (per effetto dell'art. 1 della legge 26 novembre 1990 n. 353);
- 5% dal 1° gennaio 1997 al 31 dicembre 1998 (per effetto dell'art. 2, comma 185, della legge 23 dicembre 1996 n. 662);

- 2,5% dal 1° gennaio 1999 al 31 dicembre 2000 (per effetto del D.M. 10 dicembre 1998, in G.U. n. 289 dell'11.12.1998);
- 3,5% dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2001 (per effetto del D.M. 11 dicembre 2000, in G.U. n. 292 del 15 dicembre 2000);
- 3% dal 1° gennaio 2002 al 31 dicembre 2003 (per effetto del D.M. 11 dicembre 2001, in G.U. n. 290 del 14.12.2001);
- 2,5% dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2007 (per effetto del D.M. 1 dicembre 2003, in G.U. n. 286 del 10.12.2003).
- 3% dal 1° gennaio 2008 (per effetto D.M. 12 dicembre 2007, in G.U. n. 291 del 15.12.2007).

### **VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE**

Con D.M. 12 dicembre 2007 (in G.U. n. 291 del 15.12.2007) è stato fissato nella misura del 3% annuo il saggio d'interesse legale. Conseguentemente risulta modificata - con la medesima decorrenza del 1° gennaio 2008 - la tabella delle percentuali di calcolo del valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione.

Ai sensi dell'art. 3, comma 164, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, "Il valore del multiplo dell'annualità indicato nell'articolo 46, comma 2, lettere a) e b), del citato testo unico approvato con D.P.R. n. 131 del 1986, e successive modificazioni, nonché il prospetto dei coefficienti allegato a quest'ultimo sono variati, in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del ministro delle finanze di concerto con il Ministro del tesoro, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è avvenuta. Le variazioni di cui al periodo precedente hanno efficacia anche, ai fini della determinazione della base imponibile relativamente alle rendite ed alle pensioni, per le successioni aperte e le donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione".

Con D.M. 7 gennaio 2008 (in G.U. n. 9 dell'11.1.2008) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale del 3%: il decreto prevede che dette nuove modalità si applichino a decorrere dal 1° gennaio 2008.

### **CORREZIONI ALLA RIFORMA FALLIMENTARE**

Il D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169 (in G.U. n. 241 del 16.10.2007), in vigore dal 1° gennaio 2008, approva disposizioni integrative e correttive al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), come modificata dal D. Lgs. 9 gennaio 2006 n. 5 (di riforma della suddetta legge fallimentare).

Per un sintetico commento al decreto di riforma, cfr. la precedente *Rassegna* relativa al *primo semestre 2006*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>

#### **- IMPRENDITORI SOGGETTI A FALLIMENTO ED A CONCORDATO PREVENTIVO:**

Ai sensi del novellato art. 1 L. fall., sono soggetti a fallimento gli imprenditori commerciali, esclusi gli enti pubblici, salvo che dimostrino il possesso congiunto di tre requisiti: attivo patrimoniale complessivo, nei tre esercizi precedenti, non superiore a 300.000 euro; ricavi lordi, nei tre esercizi precedenti, non superiori a 200.000 euro annui; ammontare di debiti anche non scaduti non superiore a 500.000 euro. E' quindi chiarito che l'onere della prova dei suddetti requisiti di esenzione grava sull'imprenditore. Inoltre è eliminato il riferimento alla nozione di piccolo imprenditore, che non ha più rilievo ai fini concorsuali. Ai sensi dell'art. 15, ult. comma, L. fall., "non si fa luogo alla dichiarazione di fallimento se l'ammontare dei debiti scaduti e non pagati risultanti dagli atti dell'istruttoria prefallimentare è complessivamente inferiore a euro trentamila".

#### **- AUTORIZZAZIONI AL CURATORE FALLIMENTARE:**

Ai sensi dell'art. 32 L. fall., "Il curatore esercita personalmente le funzioni del proprio

ufficio e può delegare ad altri specifiche operazioni, previa autorizzazione del comitato dei creditori, con esclusione degli adempimenti di cui agli articoli 89, 92, 95, 97 e 104-ter". Viene quindi sostituita l'autorizzazione del comitato dei creditori a quella del giudice delegato, salvi alcuni adempimenti non delegabili (tra i quali spicca il programma di liquidazione).

Per quanto concerne la fase di liquidazione dell'attivo, ai sensi del novellato art. 104-ter L. fall., il programma di liquidazione approvato "è comunicato al giudice delegato che autorizza l'esecuzione degli atti a esso conformi".

E' stato modificato, altresì, l'art. 35, comma 2, L. fall., chiarendo che - per le transazioni e per gli atti di valore superiore a 50.000 euro - il curatore informa preventivamente il giudice delegato, a meno che si tratti di atti già autorizzati dal medesimo giudice ai sensi dell'art. 104-ter L. fall.

#### - REVOCATORIA FALLIMENTARE DEL PRELIMINARE DI VENDITA:

Viene modificato l'art. 67, comma 3, lett. c), L. fall., precisandosi che non sono soggetti ad azione revocatoria "le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado".

Quindi:

- i preliminari di vendita sono equiparati alle vendite - ai fini dell'esenzione in oggetto - solo se trascritti, e se i relativi effetti non sono cessati (quindi se non è decorso un anno dal termine previsto per la stipula del definitivo, o comunque tre anni dalla trascrizione);

- sia i preliminari trascritti che i contratti definitivi di vendita non sono soggetti ad azione revocatoria solo se conclusi a "giusto prezzo", e se hanno ad oggetto immobili abitativi destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi stretti familiari. Non è tuttavia richiesta alcuna dichiarazione in atto riguardo all'intenzione di destinare a tale uso l'immobile acquistato (a differenza di quanto prescritto, per gli immobili da costruire, dall'art. 10 del D. Lgs. n. 122/2005).

#### - REVOCATORIA FALLIMENTARE E PIANI DI RISANAMENTO:

Viene modificato l'art. 67, comma 3, lett. d), L. fall.: si precisa che non sono soggetti a revocatoria fallimentare "gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse su beni del debitore purché posti in essere in esecuzione di un piano che appaia idoneo a consentire il risanamento della esposizione debitoria dell'impresa e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria", soltanto però se la relativa "ragionevolezza sia attestata da un professionista iscritto nel registro dei revisori contabili e che abbia i requisiti previsti dall'articolo 28, lettere a) e b) ai sensi dell'articolo 2501-bis, quarto comma, del codice civile".

#### - CONTRATTI PENDENTI AD EFFETTI REALI:

Viene modificato l'art. 72, comma 1, L. fall., disponendosi - in adesione del resto ad un orientamento interpretativo pacifico - che la facoltà di scelta del curatore tra subingresso nel contratto e scioglimento non trova applicazione nei contratti ad effetti reali, allorché sia già avvenuto il trasferimento del diritto.

#### - CONTRATTI PRELIMINARI TRASCritti PENDENTI:

E' stato aggiunto un ottavo comma all'art. 72 L. fall., riguardo al contratto preliminare trascritto (che, ai sensi del comma 7, può essere sciolto ad iniziativa del curatore, ed in tal caso il promissario acquirente ha diritto ad ottenere l'ammissione al passivo, escluso il risarcimento del danno, con il privilegio *ex art. 2775-bis c.c.*, a condizione che gli effetti della trascrizione del preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento). Al comma 8 si precisa, però, che la facoltà di scelta del curatore - e quindi la possibilità di scioglimento del preliminare - non trovano applicazione "al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile



*avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado".*

La trascrizione del contratto preliminare - se avente ad oggetto immobile da adibirsi ad abitazione principale, come sopra - produce, quindi, un nuovo rilevante effetto: l'esclusione della facoltà di scelta del curatore per lo scioglimento del contratto.

Anche a questo fine, la legge non richiede una dichiarazione, nel contratto preliminare, riguardo alla destinazione dell'immobile promesso in vendita.

Il nuovo art. 72-bis L. fall., relativo ai preliminari di immobili da costruire, è stato riformulato, ma si tratta unicamente di interventi di coordinamento.

- ALTRI CONTRATTI PENDENTI:

Ai sensi del nuovo art. 72-quater L. fall., in caso di scioglimento del contratto di leasing la società concedente può far valere i propri diritti nel fallimento, se ha disposto del bene recuperato secondo valori di mercato.

Ai sensi del nuovo art. 73 L. fall. - novellato tenendo conto della giurisprudenza consolidata - "Nella vendita con riserva di proprietà, in caso di fallimento del compratore, se il prezzo deve essere pagato a termine o a rate, il curatore può subentrare nel contratto con l'autorizzazione del comitato dei creditori; il venditore può chiedere cauzione a meno che il curatore paghi immediatamente il prezzo con lo sconto dell'interesse legale. Qualora il curatore si sciogla dal contratto, il venditore deve restituire le rate di prezzo già riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa. Il fallimento del venditore non è causa di scioglimento del contratto".

Ai sensi del nuovo art. 74 L. fall., "Se il curatore subentra in un contratto ad esecuzione continuata o periodica deve pagare integralmente il prezzo anche delle consegne già avvenute o dei servizi già erogati".

Il nuovo art. 79 L. fall., relativo al contratto di affitto di azienda, sostituisce il precedente art. 80-bis, che viene abrogato.

E' stato aggiunto un nuovo secondo comma all'art. 80 L. fall. (relativo al contratto di locazione di immobili), precisandosi - riguardo al fallimento del locatore - che "Qualora la durata del contratto sia complessivamente superiore a quattro anni dalla dichiarazione di fallimento, il curatore ha, entro un anno dalla dichiarazione di fallimento, la facoltà di recedere dal contratto corrispondendo al conduttore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che nel dissenso fra le parti, è determinato dal giudice delegato, sentiti gli interessati. Il recesso ha effetto decorsi quattro anni dalla dichiarazione di fallimento".

- TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO:

L'art. 88, comma 2, L. fall., è stato modificato, con la precisazione - peraltro già recepita da dottrina e giurisprudenza prevalenti, e dalla prassi - che la sentenza di fallimento è soggetta non ad annotazione, bensì a trascrizione nei registri immobiliari.

La disposizione dell'art. 88, comma 2, è richiamata dall'art. 166, comma 2, L. fall. (relativa alla pubblicità del decreto di ammissione al concordato preventivo).

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

- PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE:

Il nuovo art. 104-ter L. fall. riporta alcune modifiche alla disciplina del programma di liquidazione. Viene precisato che "Il programma costituisce l'atto di pianificazione e di indirizzo in ordine alle modalità e ai termini previsti per la realizzazione dell'attivo". E' stata abrogata la disposizione secondo la quale l'approvazione del programma di liquidazione teneva luogo delle singole autorizzazioni eventualmente necessarie ai sensi della presente legge per l'adozione di atti o l'effettuazione di operazioni inclusi nel programma. Si prevede, invece, ora che il programma approvato dal comitato dei creditori "è comunicato al giudice

delegato che autorizza l'esecuzione degli atti a esso conformi".

E' stato altresì modificato l'art. 107 L. fall., stabilendosi che "Il curatore può prevedere nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili". In ogni caso, qualunque sia la modalità di liquidazione, gli effetti sostanziali della vendita fallimentare sono comunque disciplinati, come per qualsiasi vendita forzata, dagli artt. 2919 ss. c.c. (speciale disciplina della garanzia per vizi ed evizione, opponibilità delle locazioni, effetto purgativo della vendita, ecc.).

La disciplina della vendita dei beni mobili registrati - compresi navi, galleggianti ed aeromobili - è stata equiparata a quella dei beni immobili; è stato conseguentemente abrogato l'art. 108-bis L. fall.

#### - CANCELLAZIONE DELLA SOCIETA' FALLITA DAL REGISTRO DELLE IMPRESE

E' stato modificato l'art. 118 L. fall., che contiene ora una disciplina maggiormente coordinata con quella che il codice civile detta in relazione al fallimento come causa di scioglimento della società. Infatti la nuova disciplina dei casi di scioglimento di società di capitali (art. 2484 c.c.) non comprende il fallimento; mentre la disciplina delle società di persone (artt. 2308, 2315 c.c.) prevede invece il fallimento quale causa di scioglimento.

Ai sensi del novellato art. 118, comma 2, L. fall.:

A) - Nei casi di chiusura di cui ai numeri 3) e 4) del primo comma (ossia quando è compiuta la ripartizione finale dell'attivo, e quando nel corso della procedura si accerta che la sua prosecuzione non consente di soddisfare, neppure in parte, i creditori concorsuali, né i crediti prededucibili e le spese di procedura), ove si tratti di fallimento di società il curatore ne chiede la cancellazione dal registro delle imprese;

B) - *A contrario*, il curatore non può chiedere la cancellazione della società dal registro delle imprese allorché il fallimento si chiuda per una delle cause indicate ai nn. 1 e 2 del comma 1 dell'art. 118 (ossia per mancata presentazione di domande di ammissione al passivo, o per totale soddisfacimento dei creditori);

C) - La chiusura della procedura di fallimento della società nei casi di cui ai numeri 1) e 2) dell'art. 118 (ossia per mancata presentazione di domande di ammissione al passivo, o per totale soddisfacimento dei creditori) determina anche la chiusura della procedura estesa ai soci ai sensi dell'articolo 147, salvo che nei confronti del socio non sia stata aperta una procedura di fallimento come imprenditore individuale.

#### - CHIUSURA DEL FALLIMENTO:

Sono state modificate alcune disposizioni riguardanti la chiusura del fallimento ed i suoi effetti.

Ai sensi del novellato art. 119, comma 3, L. fall., contro il decreto che dichiara la chiusura o ne respinge la richiesta è ammesso reclamo a norma dell'articolo 26 (cioè entro il termine perentorio di dieci giorni dalle comunicazioni e pubblicità di legge, e comunque entro novanta giorni dal deposito del provvedimento in cancelleria). Contro il decreto della corte d'appello il ricorso per cassazione è proposto nel termine perentorio di trenta giorni.

Ai sensi dell'art. 119, comma 4, "Il decreto di chiusura acquista efficacia quando è decorso il termine per il reclamo, senza che questo sia stato proposto, ovvero quando il reclamo è definitivamente rigettato"

Ai sensi del novellato art. 120, comma 1, L. fall., "Con la chiusura cessano gli effetti del fallimento sul patrimonio del fallito e le conseguenti incapacità personali e decadono gli organi preposti al fallimento". La disposizione è conseguenziale all'abrogazione della procedura di riabilitazione e del pubblico registro dei falliti.

Viene precisato che con l'efficacia del decreto di chiusura del fallimento cessano, oltre agli effetti patrimoniali, anche le incapacità personali del fallito (tra le altre, incapacità di assumere gli uffici di tutore, curatore, amministratore di sostegno, amministratore di società di capitali).

#### - CONCORDATO FALLIMENTARE:

Viene modificato l'art. 124 L. fall., prevedendosi che può accedere al concordato fallimentare solo l'imprenditore che abbia tenuto la contabilità, e non richiedendosi più il lasso temporale di sei mesi dalla dichiarazione di fallimento.

Si prevede, inoltre, al terzo comma dell'art. 124, che "La proposta può prevedere che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purchè il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera *d*) designato dal tribunale. Il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione".

Secondo il nuovo art. 125, comma 2, c.c., la valutazione del merito della proposta di concordato spetta al comitato dei creditori, mentre al giudice delegato compete unicamente un vaglio di legittimità e ritualità della proposta. Peraltro si precisa che "Qualora la proposta contenga condizioni differenziate per singole classi di creditori essa, prima di essere comunicata ai creditori, deve essere sottoposta, con i pareri di cui al primo e secondo comma, al giudizio del tribunale che verifica il corretto utilizzo dei criteri di cui all'articolo 124, secondo comma, lettere *a*) e *b*) tenendo conto della relazione resa ai sensi dell'articolo 124, terzo comma". Inoltre, ai sensi del nuovo art. 128, comma 1, L. fall., "Il concordato è approvato dai creditori che rappresentano la maggioranza dei crediti ammessi al voto. Ove siano previste diverse classi di creditori, il concordato è approvato se tale maggioranza si verifica inoltre nel maggior numero di classi".

- CONCORDATO PREVENTIVO:

E' stato modificato l'art. 160 L. fall., prevedendosi che la proposta di concordato possa "prevedere che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, purchè il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera *d*). Il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione".

Ai sensi del novellato art. 161, comma 3, "Il piano e la documentazione di cui ai commi precedenti devono essere accompagnati dalla relazione di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera *d*), che attesti la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo".

A norma del nuovo art. 177 L. fall., "Il concordato è approvato dai creditori che rappresentano la maggioranza dei crediti ammessi al voto. Ove siano previste diverse classi di creditori, il concordato è approvato se tale maggioranza si verifica inoltre nel maggior numero di classi. I creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, ancorchè la garanzia sia contestata, dei quali la proposta di concordato prevede l'integrale pagamento, non hanno diritto al voto se non rinunciano in tutto od in parte al diritto di prelazione. Qualora i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca rinuncino in tutto o in parte alla prelazione, per la parte del credito non coperta dalla garanzia sono equiparati ai creditori chirografari; la rinuncia ha effetto ai soli fini del concordato. I creditori muniti di diritto di prelazione di cui la proposta di concordato prevede, ai sensi dell'articolo 160, la soddisfazione non integrale, sono equiparati ai chirografari per la parte residua del credito".

Il nuovo art. 182 L. fall. disciplina in dettaglio le modalità di liquidazione nel concordato con cessione dei beni; si prevede che "Le vendite di aziende e rami di aziende, beni immobili e altri beni iscritti in pubblici registri, nonchè le cessioni di attività e passività dell'azienda e di beni o rapporti giuridici individuali in blocco devono essere autorizzate dal comitato dei creditori"; e che trovano applicazione anche le disposizioni sul programma di liquidazione del fallimento (articoli da 105 a 108-ter), in quanto compatibili.

Ai sensi del novellato art. 186 L. fall., in coerenza con l'accentuata natura privatistica del concordato preventivo, "Ciascuno dei creditori può richiedere la risoluzione del concordato per inadempimento. Il concordato non si può risolvere se l'inadempimento ha scarsa importanza".

Ai sensi del nuovo art. 166, comma 1, L. fall., il decreto di ammissione al concordato preventivo "è pubblicato, a cura del cancelliere, a norma dell'articolo 17". Tale disposizione, unitamente a quella del secondo comma dell'art. 166 che richiama il novellato art. 88, comma 2, L. fall. (riguardo alla trascrizione immobiliare), vale ad uniformare le formalità pubblicitarie del concordato preventivo rispetto a quelle riguardanti il fallimento.

- ACCORDI DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI:

Ai sensi del nuovo art. 182-bis L. fall., "L'imprenditore in stato di crisi può domandare, depositando la documentazione di cui all'articolo 161, l'omologazione di un accordo di ristrutturazione dei debiti stipulato con i creditori rappresentanti almeno il sessanta per cento dei crediti, unitamente ad una relazione redatta da un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d) sull'attuabilità dell'accordo stesso, con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare il regolare pagamento dei creditori estranei. L'accordo è pubblicato nel registro delle imprese e acquista efficacia dal giorno della sua pubblicazione. Dalla data della pubblicazione e per sessanta giorni i creditori per titolo e causa anteriore a tale data non possono iniziare o proseguire azioni cautelari o esecutive sul patrimonio del debitore. Si applica l'articolo 168, secondo comma".

- DISCIPLINA TRANSITORIA:

Ai sensi dell'art. 22, le disposizioni del decreto correttivo "si applicano ai procedimenti per dichiarazione di fallimento pendenti alla data della sua entrata in vigore, nonché alle procedure concorsuali e di concordato fallimentare aperte successivamente alla sua entrata in vigore". Peraltro, alcune disposizioni, ed in particolare l'art. 7, comma 6 (vendite in esecuzione del programma di liquidazione), 18, comma 5 (concordato nella liquidazione coatta), e 20 (che consente l'iscrizione nel registro delle imprese a prescindere dalla riabilitazione) si applicano anche alle procedure concorsuali pendenti.

Ai sensi dell'art. 19, le disposizioni in tema di esdebitazione si applicano anche alle procedure di fallimento pendenti alla data del 16 luglio 2006; qualora peraltro dette procedure risultino chiuse alla data del 1° gennaio 2008, la domanda di esdebitazione può essere presentata entro il 31 dicembre 2008. Ai sensi dell'art. 22, comma 4, il suddescritto art. 19 si applica alle procedure di fallimento pendenti al 16 luglio 2006, pendenti o chiuse alla data del 1° gennaio 2008.

## TASSI USURARI

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

- con D.M. 19 settembre 2007 (in G.U. n. 226 del 28.9.2007);

- con D.M. 20 dicembre 2007 (in G.U. n. 300 del 28.12.2007).

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° gennaio al 31 marzo 2008:

- relativamente ai mutui a tasso fisso, dell' **9,120 %**;

- relativamente ai mutui a tasso variabile, dell' **8,625 %**;

- relativamente alle aperture di credito in conto corrente, sarà invece – oltre l'importo di 5.000 euro – del **14,760 %**.

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), 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), il D.M. 20 settembre 2006 (in G.U. n. 227 del 29.9.2006), e da ultimo il D.M. 18 settembre 2007 (in G.U. n. 226 del 28.9.2007), che individua all'art. 1 categorie omogenee di operazioni ai fini di cui sopra.

L'art. 1, comma 2, del D.M. 20 dicembre 2007 precisa che i tassi non sono comprensivi della commissione di massimo scoperto eventualmente applicata (commissione oggetto di autonoma rilevazione nella tabella allegata, attualmente pari a **0,70** punti percentuali 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 **12,270 %**;

- quanto ai mutui a tasso variabile, all' **11,775 %**;

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

Giusta il comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30 luglio 2007 (in G.U. n. 175 del 30.7.2007), 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 4,07% per il periodo 1° luglio - 31 dicembre 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 all'**11,07 %**.

### **IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI**

L'art. 1, comma 160, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), in vigore dal 1° gennaio 2008, modifica l'art. 18, comma 3, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, quale introdotto dall'art. 1-*bis*, comma 6, del D.L. 12 luglio 2004, n. 168, convertito in legge 30 luglio 2004, n. 191, interpretato autenticamente dall'art. 2, comma 1, del D.L. 3 agosto 2004, n. 220, convertito in legge 19 ottobre 2004, n. 257. Vi si precisa che si applica l'aliquota dell'imposta sostitutiva del 2% ai finanziamenti contratti per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa allorché - pur ricorrendo le condizioni per l'acquisto agevolato della prima casa - "la sussistenza delle stesse" condizioni non risulti da dichiarazione della parte mutuataria resa nell'atto di finanziamento, o allegata al medesimo. La legge richiede quindi una "dichiarazione positiva" sulla sussistenza delle menzionate condizioni per l'acquisto agevolato della prima casa: sorge quindi il fondato dubbio se sia sufficiente la "doppia dichiarazione negativa", già in uso nella prassi (del tipo "il presente finanziamento non è contratto per l'acquisto di abitazione per il quale non ricorrono le condizioni ...").

In sostanza, occorre distinguere le seguenti fattispecie:

1) - finanziamenti erogati a persona fisica per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione della prima casa: aliquota dello 0,25% in presenza di dichiarazione espressa del mutuatario che attesti l'esistenza delle condizioni di cui alla nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986; in mancanza di tale dichiarazione, aliquota del 2%;

2) - finanziamenti erogati a persona fisica per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili abitativi diversi dalla prima casa: aliquota del 2%;

3) - finanziamenti erogati a persona fisica per finalità diverse, ovvero erogati a società o altri enti: aliquota dello 0,25%;

4) - finanziamenti erogati a persona fisica senza specificare, nell'atto di finanziamento, la destinazione della somma mutuata: aliquota dello 0,25%.

Viene contestualmente modificato l'art. 20 del D.P.R. n. 601/1973, prevedendosi che l'amministrazione finanziaria, nel recuperare le maggiori imposte e le sanzioni sull'atto di compravendita della prima casa, acquistata con le relative agevolazioni, in caso di decadenza per dichiarazione mendace o alienazione infraquinquennale, provvede anche - nel termine di tre anni dal verificarsi dell'evento che comporta decadenza - a recuperare nei confronti del mutuatario la differenza dell'imposta sostitutiva (quindi l'1,75%), oltre ad una sanzione del 30% su tale differenza. Si tratta di disposizione del tutto anomala, poiché il soggetto passivo dell'imposta sostitutiva è la banca o ente mutuante (salva la rivalsa convenzionalmente pattuita nei contratti di finanziamento, ma non obbligatoria per legge); mentre differenza d'imposta e sanzioni sono recuperate nei confronti del mutuatario, quindi non nei confronti del soggetto passivo. In ogni caso, questa disposizione può trovare applicazione unicamente riguardo ai finanziamenti stipulati a partire dal 1° gennaio 2008. Inoltre, la dichiarazione del mutuatario, da rendersi nell'atto di finanziamento, non deve essere resa nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio: non vi sono pertanto sanzioni penali in presenza di dichiarazione mendace, ma unicamente le conseguenze tributarie sopra illustrate.

Inoltre deve ritenersi - giusta il collegamento con la nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa allegata al d.p.r. 131/1986 - che la decadenza dal regime agevolato (aliquota dello 0,25%) non operi nel caso di alienazione infraquinquennale dell'immobile riguardo al quale non sia stato finanziato l'acquisto, bensì soltanto la costruzione o la ristrutturazione.

L'art. 1, comma 32, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modificando l'art. 15 del d.p.r. n. 601/1973, estende il beneficio dell'imposta sostitutiva dello 0,25% (in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e di bollo) ai finanziamenti (per i quali non è previsto un particolare requisito di durata, cioè il "medio o lungo termine") concessi dalla Cassa depositi e prestiti - ai sensi dell'art. 5, comma 7, lett. b), del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003, n. 326 - finalizzati a "le opere, gli impianti, le reti e le dotazioni destinati alla fornitura di servizi pubblici ed alle bonifiche, utilizzando fondi provenienti dall'emissione di titoli, dall'assunzione di finanziamenti e da altre operazioni finanziarie, senza garanzia dello Stato e con preclusione della raccolta di fondi a vista. La raccolta di fondi è effettuata esclusivamente presso investitori istituzionali".

### **AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI**

L'articolo 1, commi da 26 a 28, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) riscrive - con riguardo agli atti perfezionati a partire dal 1° gennaio 2008 - la disciplina delle agevolazioni degli atti relativi ad immobili siti in piani particolareggiati.

L'art. 1, comma 27, abroga l'art. 36 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248, che era stato modificato dall'art. 1, comma 306, della legge n. 296/2006, e che limitava l'agevolazione ai trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata, comunque denominati, realizzati in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione". Ciò significa che l'agevolazione non è più limitata alla sola edilizia convenzionata, e non richiede in particolare una convenzione per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione.

La Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del

28.12.2007) non abroga invece espressamente le altre preesistenti fonti normative, che rimangono quindi in vigore, nella misura in cui non siano state abrogate tacitamente per incompatibilità. In particolare, poiché l'art. 36 del d.l. 223/2006, ora abrogato, abrogava a sua volta l'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, quest'ultima disposizione rivive nei limiti della suddetta compatibilità.

Il panorama normativo relativo alla suddetta agevolazione si ricava, quindi, dal coordinamento sistematico delle seguenti disposizioni:

- articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388;
- articolo 76 della legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- articolo 2, comma 30, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;
- articolo 1, commi da 26 a 28, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007).

L'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, riguarda i "trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati, comunque denominati, regolarmente approvati ai sensi della normativa statale o regionale", ed "a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento"; ricorrendo tali presupposti, la norma assoggetta i medesimi atti all'imposta di registro dell'1 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. Stante che l'agevolazione ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria è stata completamente ridisciplinata dalla Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), per tale parte vi è abrogazione tacita per regolamentazione dell'intera materia. Ai fini dell'applicazione dell'imposta catastale in misura fissa, invece, continua ad applicarsi il suddetto art. 33, comma 3.

Continua, inoltre, ad applicarsi anche la norma interpretativa contenuta nell'art. 76 della legge n. 448/2001, ai sensi del quale l'agevolazione compete "anche nel caso in cui l'acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico".

Anche la disciplina della decadenza da agevolazioni - per mancata edificazione nel quinquennio - non appare modificata: cfr. sul punto PETRELLI, *Agevolazioni per piani particolareggiati, decadenza in caso di rivendita dell'area inedificata e sanzioni applicabili*, in *Studi e materiali*, 2003, 1, p. 168; PETRELLI, *Agevolazioni per piani particolareggiati e decadenza in caso di rivendita dell'area inedificata*, in *Studi e materiali*, 2003, 1, p. 166; Ris. Agenzia Entrate 31 marzo 2005 n. 40/E.

Come illustrato in prosieguo, sussistono per ciascuna delle imposte considerate (registro, ipotecaria e catastale) diversi presupposti di applicazione dei rispettivi trattamenti agevolati.

#### - IMPOSTA DI REGISTRO:

Viene aggiunto un ulteriore periodo all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro): "Se il trasferimento ha per oggetto immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati, a condizione che l'intervento cui è finalizzato il trasferimento venga completato entro cinque anni dalla stipula dell'atto: 1 per cento".

Riguardo all'imposta di registro, quindi, per poter usufruire del trattamento agevolato è necessario:

- che il piano particolareggiato sia diretto all'attuazione di un programma di edilizia residenziale (il singolo immobile può, peraltro, avere una destinazione diversa);

- che il trasferimento immobiliare sia "finalizzato" ad un intervento edilizio, che deve essere "completato" entro cinque anni. Il completamento appare condizione diversa dalla "utilizzo edificatoria", già prevista dall'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, per cui si riteneva sufficiente l'ultimazione del rustico: sembra quindi necessaria la fine dei lavori, da comprovarsi preferibilmente con l'apposita comunicazione al Comune;

- non è invece necessario che il piano particolareggiato sia definitivamente approvato, non essendo stata riproposta la locuzione già contenuta nell'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000. Conseguentemente, l'agevolazione compete, nei piani attuativi di iniziativa privata, anche se al momento della stipula dell'atto non è stata ancora perfezionata la convenzione di lottizzazione o simile.

- IMPOSTA IPOTECARIA:

E' stato modificato l'art. 1-bis della tariffa annessa al d. lgs. n. 347/1990 (testo unico delle imposte ipotecaria e catastale): con riferimento all'imposta ipotecaria, viene prevista l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento agli atti "*che importano il trasferimento di proprietà, la costituzione o il trasferimento di diritti immobiliari attinenti ad immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati*".

Relativamente all'imposta ipotecaria, quindi, non può parlarsi di agevolazione, ma anzi di trattamento deteriore rispetto a quello ordinario (che consiste nell'applicazione dell'aliquota del 2 per cento).

Può inoltre evidenziarsi quanto segue:

- l'applicazione dell'aliquota del 3 per cento non appare necessariamente collegata all'applicazione del trattamento agevolato ai fini dell'imposta di registro e/o dell'imposta catastale;

- la disposizione in oggetto non richiede, a differenza delle disposizioni riguardanti l'imposta di registro e l'imposta catastale, che l'intervento edilizio sia ultimato entro cinque anni (ciò che si comprende agevolmente non essendo qui in presenza di un trattamento agevolato);

- la disposizione in oggetto menziona espressamente, accanto al trasferimento della proprietà, la costituzione e il trasferimento di diritti immobiliari; sembra peraltro trattarsi di un mero difetto di coordinamento, non sussistendo dubbi sull'applicabilità del trattamento agevolato anche per tali fattispecie riguardo alle imposte di registro e catastale.

- IMPOSTA CATASTALE:

Ai fini dell'imposta catastale, l'agevolazione in oggetto è ancora disciplinata dall'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000. Per un commento a tale disposizione, cfr. PETRELLI, *Agevolazioni per l'acquisto di immobili a fini di utilizzo edificatorio*, in *Riv. not.*, 2001, p. 969, ed in *Studi e materiali*, a cura del CNN, 2002, 1, p. 285.

Essa, quindi, compete riguardo ai beni immobili, anche a destinazione non residenziale, siti in piani particolareggiati regolarmente approvati.

Inoltre, la condizione cui è subordinata l'agevolazione non è il completamento del fabbricato, ma l'utilizzazione edificatoria dell'area entro i cinque anni (è quindi sufficiente che entro tale data sia ultimato il rustico, secondo i parametri dettati dall'art. 2645-bis c.c.).

Si applica ancora, con riferimento al beneficio dell'imposta catastale fissa, l'art. 2, comma 30, della legge n. 350/2003, che contiene una norma di interpretazione autentica della disposizione contenuta nell'art. 33, comma 3, della legge n. 388/2000, e che, riguardo ai piani attuativi di iniziativa privata, dispone che le agevolazioni "si applicano, in ogni caso, a seguito della sottoscrizione della convenzione con il soggetto attuatore". Questa disposizione non trova invece più applicazione riguardo alle imposte di registro ed ipotecaria, per i quali la Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) non prevede più la condizione della "regolare approvazione" del piano particolareggiato quale condizione per il trattamento di favore.

- ALTRE AGEVOLAZIONI:

Rimangono, infine, ferme le agevolazioni riguardanti i piani attuativi di edilizia residenziale pubblica, per cui l'art. 32 del d.p.r. n. 601/1973 prevede l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione da imposte ipotecarie e catastali; o i piani di recupero, nell'ambito dei quali, in presenza di convenzione, l'art. 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168 prevede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai trasferimenti



di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, e delle permutate.

### **IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI**

L'art. 1, comma 31, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica l'art. 3, comma 4-ter, del D. Lgs. n. 346/1990, come introdotto dalla legge n. 296/2006. Si tratta dell'esenzione da imposta sulle successioni (e da imposta sulle donazioni), in virtù del richiamo contenuto nell'art. 55, comma 2, del D. Lgs. n. 346/1990) dei "trasferimenti, effettuati anche tramite i patti di famiglia di cui agli articoli 768-bis e seguenti del codice civile a favore dei discendenti, di aziende o rami di esse, di quote sociali e di azioni", alle condizioni e nei limiti ivi previsti (limitazione alle partecipazioni di controllo; condizione della prosecuzione dell'attività d'impresa o del controllo per cinque anni, con impegno in atto o nella dichiarazione di successione). Questo beneficio viene ora esteso anche ai trasferimenti a favore del coniuge.

Per una panoramica di tale disciplina, cfr. PETRELLI, *Nuova imposta sulle successioni*, 2007; PETRELLI, *Nuova imposta sulle donazioni*, 2007; entrambi in <http://www.gaetanopetrelli.it>

### **REGIME FISCALE DELLE CESSIONI DI QUOTE E AZIONI SOCIETARIE**

L'art. 37 del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007), modifica - con effetto dal 31 dicembre 2007 - il regime fiscale, per ciò che attiene all'imposizione indiretta, delle cessioni di partecipazioni sociali (quote, o azioni societarie).

Riguardo alle quote sociali, il legislatore recepisce la recente Circ. Agenzia Entrate 28 dicembre 2007, n. 75/E (che - aderendo a Cass. 23 ottobre 2006, n. 25087 - ha affermato la soggezione ad imposte di bollo e registro delle cessioni di quote sociali); interpretazione, questa, che capovolge quella precedentemente adottata con Circ. Min. Fin. 21 maggio 1999, n. 112, e con Circ. Min. Fin. 29 marzo 2000, n. 60 (con le relative conseguenze in tema di incertezza interpretativa oggettiva, ai fini dello statuto del contribuente, per gli atti stipulati entro il 28 dicembre 2007).

Riguardo alle azioni societarie, invece, viene introdotto un regime di tendenziale detassazione, salve ipotesi particolari.

- **TASSA SUI CONTRATTI DI BORSA:**

- viene soppressa la tassa sui contratti di borsa; correlativamente vengono abrogati il R.D. 30 dicembre 1923, n. 3278; il D. Lgs. 21 novembre 1997, n. 435; l'art. 34, comma 5, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. Viene quindi meno l'obbligo di apposizione dei contrassegni (già marche da bollo) sull'originale, o del pagamento in modo virtuale di detta tassa (nei casi già previsti).

- **IMPOSTA DI REGISTRO:**

- viene modificato l'art. 8, comma 1, della tabella allegata al d.p.r. n. 131/1986 (atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione), inserendo tra quelli esenti da registrazione gli "atti, documenti e registri" riguardanti "azioni, obbligazioni ed altri titoli in serie o di massa e relative girate. altri titoli in serie o di massa e relative girate, titoli di Stato o garantiti", e "relativi al movimento, a qualunque titolo, e alla compravendita degli stessi titoli e dei valori in moneta o verghe, salvo quanto disposto dall'articolo 11 della tariffa, parte prima, e dall'articolo 2 della tariffa, parte seconda". In definitiva:

a) - le cessioni di quote societarie sono soggette a registrazione in termine fisso, con il pagamento dell'imposta fissa di 168 euro, se formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata (art. 11 della tariffa, parte prima);

b) - le cessioni di quote societarie sono soggette a registrazione solo in caso d'uso se perfezionate con scrittura privata non autenticata (art. 2 della tariffa, parte seconda); fattispecie, quest'ultima, evidentemente residuale, in considerazione della necessità di autenticazione ai fini dell'iscrizione nel registro delle imprese.

c) - le cessioni di azioni societarie (come pure quelle delle obbligazioni ed altri titoli in

serie e di massa) sono comunque esenti dall'obbligo di registrazione, se perfezionate mediante girata (evidentemente autenticata) (art. 8, comma 1 novellato, della tabella);

d) - le cessioni di azioni societarie (come pure quelle delle obbligazioni ed altri titoli in serie e di massa) sono soggette a registrazione in termine fisso, se perfezionate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 2022, comma 2, del codice civile (art. 8, comma 2, della tabella; art. 11 della tariffa, parte prima);

e) - le cessioni di azioni societarie (come pure quelle delle obbligazioni ed altri titoli in serie e di massa) sono soggette a registrazione in caso d'uso, se perfezionate con scrittura privata non autenticata (art. 2 della tariffa, parte seconda, richiamato dall'art. 8, comma 2, della tabella).

**- IMPOSTA DI BOLLO:**

L'art. 37 in commento modifica poi l'art. 7 della tabella, allegato "B", al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 (in materia di imposta di bollo): viene ora prevista l'esenzione in modo assoluto da imposta di bollo per "azioni, titoli di quote sociali, obbligazioni ed altri titoli negoziabili emessi in serie, nonché certificati di tali titoli, qualunque sia il loro emittente compresi gli atti necessari per la creazione, l'emissione, l'ammissione in borsa, la messa in circolazione o la negoziazione o la compravendita". In definitiva:

a) - le cessioni di quote societarie sono soggette ad imposta di bollo (che è dovuta anche per le relative copie e per la denuncia al registro delle imprese): precisamente, bollo forfettario di euro 15 per l'adempimento unico, ai sensi del comma 1-bis.1, punto 3, dell'art. 1 della tariffa; ed euro 65 per le società di capitali, quale bollo forfettario per la denuncia al registro delle imprese e copia che l'accompagna, ai sensi del comma 1-ter dell'art. 1 della tariffa.

b) - le cessioni di azioni societarie (come pure quelle delle obbligazioni ed altri titoli in serie e di massa) sono esenti da imposta di bollo in modo assoluto, anche quando perfezionate con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

**PERIZIA PER LA RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI E DELLE PARTECIPAZIONI SOCIALI**

L'art. 1, comma 91, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) ha prorogato le disposizioni in tema di rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola e delle partecipazioni sociali, contenute nell'art. 2, comma 2, del d.l. 24 dicembre 2002 n. 282, convertito in legge 21 febbraio 2003 n. 27.

In particolare:

1) - Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 67, comma 1, lettere a) e b), del T.U.I.R., per i terreni edificabili e con destinazione agricola posseduti alla data del 1° gennaio 2008, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data determinato sulla base di una perizia giurata di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, con l'aliquota del 4% sul valore di perizia. Il costo per la relazione giurata di stima è portato in aumento del valore di acquisto del terreno edificabile e con destinazione agricola nella misura in cui è stato effettivamente sostenuto ed è rimasto a carico. Il valore di acquisto dei terreni in oggetto, come sopra rideterminato, maggiorato delle spese di perizia, costituisce valore normale minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale.

2) - Agli effetti della determinazione delle plusvalenze e minusvalenze di cui all'articolo 81, comma 1, lettere c) e c-bis), del T.U.I.R., relativamente alle partecipazioni sociali ed ai titoli non negoziati nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° gennaio 2008, può essere assunto, in luogo del costo o valore di acquisto, il valore a tale data della frazione del

patrimonio netto della società, associazione o ente, determinato sulla base di una perizia giurata di stima, redatta da soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti, dei ragionieri e periti commerciali, nonché nell'elenco dei revisori contabili, a condizione che il predetto valore sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2008.

La redazione e l'asseverazione della perizia, relativamente ai terreni, devono essere effettuati prima della stipula dell'atto, ed entro la predetta data del 30 giugno 2008.

Come precisato nella circ. Agenzia Entrate 4 agosto 2004 n. 35/E, il contribuente che abbia già proceduto a rideterminare il valore delle partecipazioni e/o dei terreni alle date del 1° gennaio 2005, del 1° luglio 2003, del 1° gennaio 2003 ovvero del 1° gennaio 2002 (redigendo una perizia riferita ad una di tali date), ove lo ritenga opportuno, potrà usufruire della nuova norma agevolativa, ma dovrà in tal caso determinare mediante una nuova perizia giurata di stima il valore delle partecipazioni e/o dei terreni al 1° gennaio 2005, nonché procedere al versamento dell'imposta sostitutiva su questi valori, richiedendo il rimborso dell'importo precedentemente versato.

### **REGIME FISCALE DEL CONFERIMENTO DI AZIENDE IN SOCIETA'**

L'art. 1, comma 46, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) ridisciplina il regime fiscale, ai fini delle imposte dirette, dei conferimenti di azienda in società.

Vengono abrogate le previsioni dell'art. 175 del T.U.I.R. che disciplinavano i c.d. conferimenti "realizzativi", che comportavano cioè realizzo di plusvalenze per il conferente in corrispondenza del valore attribuito alle partecipazioni societarie nelle scritture contabili del conferente o della società conferitaria.

Tutti i conferimenti di azienda, sia in società di persone che di capitali, purché effettuati nell'esercizio di impresa, sono, quindi, ora disciplinati dall'art. 176 del T.U.I.R., che prevede quale regime ordinario quello della neutralità fiscale del conferimento, alla sola condizione che l'azienda sia situata in Italia (non è più richiesta neanche la condizione della residenza in Italia del conferente e della conferitaria). L'applicazione del suddetto regime di neutralità prescinde, quindi, dal valore del conferimento, indicato nell'atto ai fini civilistici (rispettivamente ai sensi degli artt. 2343, 2465, 2295, n. 6, c.c.).

Sul presupposto dell'applicazione del suddetto regime di neutralità, il novellato art. 176, comma 2-bis, del T.U.I.R., dispone che in caso di conferimento dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale, la successiva cessione delle partecipazioni ricevute per effetto del conferimento comporta realizzo di plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. c) (quindi come se la partecipazione fosse, in ogni caso, qualificata); assumendo come costo delle partecipazioni (e quindi come valore iniziale) l'ultimo valore fiscale dell'azienda conferita.

In alternativa al regime di neutralità fiscale, tuttavia, il nuovo comma 2-ter dell'art. 176 del T.U.I.R. stabilisce che la società conferitaria può optare, nella dichiarazione dei redditi, per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, calcolata sui suddetti maggiori valori iscritti, con aliquota pari al 12% fino a 5 milioni di euro, del 14% sull'eccedenza fino a 10 milioni di euro, del 16% sull'eccedenza oltre i 10 milioni di euro. La suddetta opzione non deve essere effettuata in atto (a differenza di quanto disponeva il previgente art. 176, comma 2, del T.U.I.R.), ma unicamente nella dichiarazione dei redditi.

Per ulteriori riflessioni sul regime fiscale del conferimento in società o altri enti, cfr. PETRELLI, *Regime fiscale dei conferimenti in società ed enti*, in *Studi e materiali*, 2003, 2, p. 603.

## **REGIME FISCALE DELLA FUSIONE E DELLA SCISSIONE DI SOCIETA'**

L'art. 1, comma 46, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica gli articoli 172 e 173 del T.U.I.R., prevedendo che - in alternativa al regime di neutralità fiscale della fusione e della scissione ai fini delle imposte dirette - possa essere ottenuto il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio a seguito delle operazioni di fusione e scissione, rispettivamente a favore della società incorporante o risultante dalla fusione, o della società beneficiaria della scissione, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva, che è la stessa applicabile alle fattispecie di conferimento ai sensi del novellato art. 176, comma 2-ter, del T.U.I.R.

## **REGIME FISCALE DI FUSIONI, SCISSIONI E CONFERIMENTI TRANSFRONTALIERI**

Con D. Lgs. 6 novembre 2007, n. 199 (in G.U. n. 261 del 9.11.2007), in vigore dal 24 novembre 2007, sono state dettate disposizioni attuative della Direttiva 2005/19/CE, che modifica la Direttiva 90/434/CE, relativa al regime fiscale comune da applicare alle fusioni, alle scissioni, ai conferimenti d'attivo ed agli scambi di azione concernenti società di Stati membri diversi. In particolare:

1) - L'art. 1, comma 1, lett. a), ha modificato l'articolo 73, comma 1, lettera a), del D.P.R. n. 917/1986 (T.U.I.R.), inserendo tra i soggetti IRES, ivi previsti, la Società europea, SE (di cui al Regolamento CE n. 2157/2001), e la Società cooperativa europea, SCE (di cui al Regolamento CE n. 1435/2003). Tale inquadramento era peraltro già operante, in quanto è pacifico, come riconosciuto nella Relazione al Decreto legislativo in commento, che, in forza dei suddetti Regolamenti (rispettivamente, artt. 9 e 8), la SE e la SCE sono già destinatarie di tutte le norme fiscali (sostanziali e procedurali) riferibili alle corrispondenti società nazionali. Vigge pertanto, tra l'altro, il regime di neutralità, ai fini delle imposte sui redditi, degli effetti del trasferimento della sede sociale da uno Stato membro ad un altro, operato da una SE o da una SCE. La Relazione precisa inoltre che anche per l'individuazione della residenza fiscale della SE e della SCE si applicano gli ordinari criteri valevoli per le società di capitali nazionali;

2) - Viene modificato l'art. 166 del T.U.I.R.: ai sensi del nuovo comma 2-bis, "Le perdite generate fino al periodo d'imposta anteriore a quello da cui ha effetto il trasferimento all'estero della residenza fiscale, non compensate con i redditi prodotti fino a tale periodo, sono computabili in diminuzione del reddito della predetta stabile organizzazione ai sensi dell'articolo 84 e alle condizioni e nei limiti indicati nell'articolo 181". Il nuovo comma 2-ter precisa che "Il trasferimento della residenza fiscale all'estero da parte di una società di capitali non dà luogo di per sè all'imposizione dei soci della società trasferita";

3) - Viene modificato l'art. 178, comma 1, del T.U.I.R., precisandosi, alla nuova lettera b-bis), che le disposizioni in tema di neutralità fiscale delle operazioni di riorganizzazione aziendale transfrontaliere si applicano anche "alle scissioni parziali mediante le quali uno dei soggetti indicati nella lettera a) trasferisce, senza essere sciolto, mantenendo almeno un'azienda o un complesso aziendale, una o più aziende o uno più complessi aziendali a uno o più soggetti indicati nella stessa lettera, preesistenti o di nuova costituzione, alcuno dei quali sia residente in uno Stato della Comunità diverso da quello del primo, e limitatamente alla parte corrispondente dell'operazione, con assegnazione ai propri partecipanti, secondo un criterio proporzionale, delle azioni o quote del soggetto o dei soggetti beneficiari, sempre che il soggetto scisso o uno dei beneficiari sia residente nel territorio dello Stato e che l'eventuale conguaglio in danaro ai partecipanti del soggetto scisso non superi il dieci per cento del valore nominale della partecipazione ricevuta in concambio";

4) - Viene modificato l'art. 179 del T.U.I.R.: ai sensi del nuovo ultimo periodo del comma 3, il regime fiscale ivi previsto viene esteso al "caso in cui una società residente in Italia trasferisca la propria residenza fiscale in un altro Stato membro, assumendo, quale

valore su cui calcolare la tassazione virtuale della stabile organizzazione all'estero, il valore normale che l'altro Stato membro avrebbe determinato in caso di realizzo al valore normale di detta stabile organizzazione". In particolare, anche nella suddetta ipotesi "le plusvalenze della stabile organizzazione del conferente residente sono imponibili a titolo di realizzo al valore normale, con deduzione dalla relativa imposta, fino al suo totale assorbimento, dell'ammontare della imposta che lo Stato, dove è situata la stabile organizzazione, avrebbe effettivamente prelevato in assenza delle norme della direttiva 90/434/CEE del 23 luglio 1990. Il beneficiario non residente subentra al conferente residente per tutti i diritti e gli obblighi tributari". Si provvede quindi, di fatto, ad estendere - nel caso di trasferimento di sede in un altro Stato membro della UE - il regime fiscale applicabile all'ipotesi di incorporazione da parte di società residente in altro Stato membro di una società italiana con stabile organizzazione situata in detto Stato membro.

5) - viene modificato l'art. 37-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600: la disposizione antielusiva ivi contenuta viene estesa all'ipotesi del "trasferimento della residenza fiscale all'estero da parte di una società", considerata quindi come operazione potenzialmente elusiva (e ciò anche nel caso di trasferimenti di sede extra-UE). Ai sensi dell'art. 2, questa disposizione si applica ai trasferimenti di sede effettuati a partire dal 1° gennaio 2008.

### **AGEVOLAZIONI PER LA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA**

L'art. 1, comma 173, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), proroga al 31 dicembre 2008 il termine concernente le agevolazioni tributarie per la formazione ed arrotondamento della proprietà contadina (applicabile, a determinate condizioni, anche agli acquisti effettuati dall'imprenditore agricolo professionale o da società agricole: cfr. sul punto la Ris. Agenzia Entrate 29 novembre 2007, n. 350/E).

### **IVA - RESPONSABILITA' SOLIDALE E SANZIONI A CARICO DEL CESSIONARIO DI IMMOBILI**

L'art. 1, comma 164, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica l'art. 60-*bis* del D.P.R. n. 633/1972, prevedendo la responsabilità solidale dell'acquirente di beni immobili - anche se soggetto privato - nel caso di cessioni soggette ad IVA, per il pagamento dell'imposta medesima e delle relative sanzioni, in caso di simulazione del prezzo (quando, quindi, il corrispettivo dichiarato nell'atto di cessione e nella fattura sia inferiore rispetto a quello effettivo).

Il cessionario che sia soggetto privato può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto.

La disposizione in oggetto si applica unicamente alle cessioni soggette al pagamento dell'Iva a favore di soggetto privato; non si applica invece alle cessioni esenti da Iva (come, ad esempio, quelle di immobili abitativi effettuate da imprese non costruttrici, o da imprese costruttrici dopo i quattro anni dall'ultimazione). In questi casi, infatti, la cessione è soggetta ad imposta proporzionale di registro, mentre la disposizione in esame riguarda unicamente l'Iva.

Quanto al cessionario che sia soggetto IVA, la relativa responsabilità solidale (in caso di cessione effettuata ad un prezzo inferiore al valore normale) era già prevista dai commi 2 e 3 dell'art. 60-*bis* del D.P.R. n. 633/1972, come aggiunto dall'art. 1, comma 386, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (cfr. anche il D.M. 22 dicembre 2005). Non compete al cessionario soggetto Iva la facoltà di regolarizzazione dell'operazione entro sessanta giorni, prevista per il cessionario privato; il primo può, tuttavia, documentalmente dimostrare che il prezzo inferiore dei beni è stato determinato in ragione di eventi o situazioni di fatto oggettivamente rilevabili o sulla base di specifiche disposizioni di legge e che comunque non è connesso con il mancato pagamento dell'imposta.

Per le ulteriori conseguenze fiscali, civilistiche, amministrative e penali della

simulazione del prezzo di vendita, cfr. PETRELLI, *Simulazione del prezzo di vendita*, 2007, in <http://www.gaetanopetrelli.it>

### **VALORE NORMALE DEI FABBRICATI**

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 27 luglio 2007 (in G.U. n. 182 del 7.8.2007), sono state emanate disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'art. 1, comma 307, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

In particolare, ai fini della uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'art. 54, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 (IVA), all'art. 39, comma 1, del D.P.R. n. 600/1973 (accertamento delle imposte sui redditi), ed all'art. 52 del D.P.R. n. 131/1986 (imposta di registro, e conseguentemente imposte ipotecarie e catastali), i criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'art. 14 del citato D.P.R. n. 633/1972, dell'art. 9, comma 3, del T.U.I.R., e dell'art. 51, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986, sono stabiliti sulla base dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio.

Ai fini di quanto sopra, il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'allegato "C" al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo «normale». I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate nell'allegato al provvedimento in commento.

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo «normale» per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare «negozi», «magazzini», «uffici», «capannoni industriali», «capannoni tipici», «laboratori», «autorimesse», «posti auto scoperti», «posti auto coperti», «box».

Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo «ottimo» censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 un moltiplicatore pari a 1,3.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;

prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;

prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;

prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;

prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;

ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle D.I.A. (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del

patrimonio edilizio.

Ai sensi dell'art. 1, comma 265, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), per gli atti formati anteriormente al 4 luglio 2006, le presunzioni sul valore normale delle cessioni di immobili - ai fini dell'Iva e delle imposte sui redditi - valgono unicamente come presunzioni semplici ai fini fiscali (presunzioni delle quali occorre quindi valutare la gravità, precisione e concordanza, ai sensi dell'art. 2729 c.c.).

### **INVERSIONE CONTABILE IVA (REVERSE CHARGE)**

Il meccanismo del «reverse charge» (o inversione contabile) è disciplinato dall'art. 17, comma 6, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633: nelle fattispecie che vi rientrano, al pagamento dell'imposta è tenuto il cessionario, se soggetto passivo d'imposta nel territorio dello Stato. La fattura, emessa dal cedente senza addebito d'imposta, con richiamo al suddetto art. 17, comma 6, deve essere integrata dal cessionario con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta e deve essere annotata nel registro IVA delle fatture emesse entro il mese di ricevimento ovvero anche successivamente, ma comunque entro quindici giorni dal ricevimento e con riferimento al relativo mese; lo stesso documento, ai fini della detrazione, è annotato anche nel registro IVA degli acquisti. In questi casi, conseguentemente, l'acquirente non deve effettuare alcun pagamento di Iva a favore del cedente, ma versare direttamente l'imposta all'erario.

Con D.M. 25 maggio 2007 (in G.U. n. 152 del 3.7.2007), in vigore dal 1° ottobre 2007, è stata individuata una ulteriore operazione cui applicare il meccanismo del «reverse charge». Più precisamente, a decorrere dal 1° ottobre 2007, le disposizioni di cui all'art. 17, comma 5, del D.P.R. n. 633/1972 si applicano anche alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-ter), lettera d), del medesimo D.P.R. n. 633/1972. Si tratta dei fabbricati strumentali per natura ceduti a soggetto IVA, nell'ipotesi in cui l'imponibilità IVA dipende da opzione effettuata dal cedente (deve, quindi, trattarsi di fabbricati strumentali ceduti da impresa non costruttrice, ovvero da impresa costruttrice oltre i quattro anni dalla ultimazione).

L'art. 1, comma 156, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) ha modificato l'art. 17, comma 6, del D.P.R. n. 633/1972, aggiungendo la lettera *a-bis*), nella quale si prevede il meccanismo dell'inversione contabile («reverse charge»):

*a)* alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali effettuate nei confronti di cessionari soggetti passivi d'imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento (questa fattispecie a decorrere dal 1° marzo 2008, ai sensi dell'art. 1, comma 157, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007));

*b)* alle cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato strumentali per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione (quindi ceduti a soggetto IVA; ed inoltre ceduti da impresa non costruttrice, ovvero da impresa costruttrice oltre i quattro anni dalla ultimazione); quest'ultima fattispecie è in sostanza la medesima prevista dal D.M. 25 maggio 2007.

Rimangono quindi assoggettate al regime ordinario le cessioni di beni strumentali:

- effettuate a favore di soggetti privati;  
- effettuate a favore di soggetti Iva da parte di impresa costruttrice nei quattro anni dall'ultimazione.

L'art. 1, comma 155, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica l'art. 17, comma 6, del D.P.R. n. 633/1972, prevede una sanzione compresa fra il 100 e il 200 per cento dell'imposta dovuta, con un minimo di 258 euro, a carico del cessionario che, essendovi tenuto, non assolve gli obblighi Iva mediante il meccanismo dell'inversione contabile, ed a carico del cedente che abbia

irregolarmente addebitato l'imposta in fattura omettendone il versamento (la sanzione è ridotta al 3%, con il minimo di 258 euro, se l'imposta è stata comunque assolta, anche se irregolarmente). La responsabilità per il pagamento delle sanzioni è solidale tra cedente e cessionario.

### **FATTURAZIONE ELETTRONICA**

Ai sensi dell'art. 1, comma 209, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), a decorrere dalla data di entrata in vigore di apposito decreto ministeriale attuativo, l'emissione, la trasmissione, la conservazione e l'archiviazione delle fatture emesse nei confronti di amministrazioni dello Stato e di enti pubblici nazionali dovrà aver luogo esclusivamente in forma elettronica.

Ai sensi del successivo comma 210, a decorrere dal termine di tre mesi successivo all'entrata in vigore del decreto attuativo, le suddette amministrazioni ed enti non potranno accettare fatture in forma cartacea, e non potranno procedere ad alcun pagamento, neanche parziale, sino all'invio della fattura in forma elettronica.

### **ASSEGNAZIONI E CESSIONI DI BENI AI SOCI DA PARTE DI SOCIETA' NON OPERATIVE - TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' SEMPLICE**

L'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) proroga i termini relativi allo scioglimento ed alla trasformazione delle società non operative, già disciplinati dall'art. 1, commi 111 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (in G.U. n. 299 del 27 dicembre 2006).

L'art. 1, comma 111, della legge n. 296/2006, come modificato dall'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), individua quindi i quattro presupposti del trattamento agevolativo previsto nei successivi commi:

1) - deve trattarsi di società commerciale (di persone o di capitali) considerata non operativa nel periodo di imposta in corso alla data del 31 dicembre 2007 (secondo i parametri di cui all'art. 30 della legge n. 724/1994, come modificata dall'art. 1, comma 128, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007)), o di società che a tale data si trovava nel primo periodo di imposta;

2) - la società, entro il quinto mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, deve deliberare lo scioglimento ovvero la trasformazione in società semplice;

3) - la medesima società deve richiedere la cancellazione dal registro delle imprese a norma degli articoli 2312 e 2495 del codice civile entro un anno dalla delibera di scioglimento o trasformazione (in quest'ultimo caso, si intende che la cancellazione dovrà aver luogo dalla sezione ordinaria, ferma restando, ricorrendone i presupposti, l'iscrizione nella sezione speciale per la società semplice);

4) - tutti i soci devono essere persone fisiche, e devono risultare iscritti nel libro dei soci, ove previsto, al 1° gennaio 2008, ovvero devono essere iscritti entro il 31 gennaio 2008, in forza di titolo di trasferimento avente data certa anteriore al 1° novembre 2007.

Non rileva, invece, la circostanza che i beni da cedere o assegnare ai soci fossero o meno strumentali rispetto all'attività sociale.

La legge non prevede un termine entro il quale effettuare l'assegnazione o cessione ai soci; tuttavia, poiché la società deve essere cancellata dal registro delle imprese entro un anno dalla delibera di scioglimento o trasformazione, deve ritenersi che la cessione debba comunque aver luogo entro tale data.

Ricorrendo le condizioni di cui sopra, l'art. 1 della legge n. 296/2006 prevede, ai commi 112 e seguenti, agevolazioni fiscali in materia di imposte dirette e indirette.

Si prevede altresì che entro trenta giorni dall'avvenuta assegnazione degli immobili, gli assegnatari sono obbligati a presentare apposita denuncia di accatastamento o di revisione



dello stesso, conformemente alla procedura docfa, contenente eventuali atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (art. 1, comma 118, della legge n. 296/2006).

A) - IMPOSTE DIRETTE.

- Relativamente ai redditi imputati alla società, ai sensi dell'art. 1, comma 112, della legge n. 296/2006 sul reddito di impresa del periodo compreso tra l'inizio e la chiusura della liquidazione, determinato ai sensi dell'articolo 182 del d.p.r. n. 917/1986 o, nel caso di trasformazione, sulla differenza tra il valore normale dei beni posseduti all'atto della trasformazione ed il loro valore fiscalmente riconosciuto, si applica un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura del 10 % (in luogo del precedente 25%); le perdite di esercizi precedenti non sono ammesse in deduzione. Le riserve e i fondi in sospensione di imposta sono assoggettati alla medesima imposta sostitutiva; per i saldi attivi di rivalutazione, l'imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 5 % e non spetta il credito di imposta, previsto dalle rispettive leggi di rivalutazione, nell'ipotesi di attribuzione ai soci del saldo attivo di rivalutazione.

- Ai sensi dell'art. 1, comma 114, della legge n. 296/2006, ai fini delle imposte sui redditi, le cessioni a titolo oneroso e gli atti di assegnazione ai soci, anche di singoli beni, anche se di diversa natura, posti in essere dalle società non operative successivamente alla delibera di scioglimento, si considerano effettuati ad un valore non inferiore al valore normale dei beni ceduti o assegnati (e ciò anche se di fatto è stato pagato un corrispettivo inferiore). Per gli immobili, su richiesta del contribuente e nel rispetto delle condizioni prescritte, il valore normale è quello risultante dalla c.d. valutazione automatica su base catastale.

- Relativamente ai redditi imputati ai soci, ai sensi dell'art. 1, comma 113, della legge n. 296/2006, ai fini dell'applicazione dell'articolo 47, comma 7, del d.p.r. n. 917/1986, riguardante la qualificazione come utili delle somme e dei beni ricevuti dai soci in caso di recesso, di riduzione di capitale esuberante e di liquidazione, le somme o il valore normale dei beni assegnati ai soci sono diminuiti degli importi assoggettati all'imposta sostitutiva da parte della società, al netto dell'imposta sostitutiva stessa. Detti importi non costituiscono redditi per i soci. Il costo fiscalmente riconosciuto delle azioni o quote possedute dai soci delle società trasformate va aumentato della differenza assoggettata ad imposta sostitutiva.

- Ai sensi dell'art. 1, comma 115, della legge n. 296/2006, l'applicazione della disciplina agevolativa sopra descritta deve essere richiesta, a pena di decadenza, nella dichiarazione dei redditi del periodo di imposta anteriore allo scioglimento o alla trasformazione.

B) - IMPOSTE INDIRETTE.

- Ai sensi dell'art. 1, comma 116, della legge n. 296/2006, le assegnazioni ai soci sono soggette all'imposta di registro nella misura dell'1 per cento e non sono considerate cessioni agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto. Nel caso in cui le assegnazioni abbiano ad oggetto beni immobili, le imposte ipotecaria e catastale sono applicabili in misura fissa per ciascun tributo; in tali ipotesi la base imponibile non può essere inferiore a quella risultante dai parametri catastali (c.d. valutazione automatica), su richiesta del contribuente e nel rispetto delle condizioni prescritte.

- Per le assegnazioni di beni la cui base imponibile non è determinabile con i predetti criteri (terreni edificabili, fabbricati rurali o non ultimati), si applicano le disposizioni contenute negli articoli 50, 51 e 52 del d.p.r. n. 131/1986.

- L'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 1, comma 116, della legge n. 296/2006, deve essere richiesta, a pena di decadenza, nell'atto di assegnazione ai soci.

- In caso di trasformazione in società semplice, occorre tener conto del fatto che la medesima trasformazione, con l'uscita dal regime di commercialità, determina destinazione dei beni sociali ad una finalità estranea a quella relativa all'esercizio dell'impresa, e quindi il relativo obbligo di autofatturazione (art. 2, comma 2, n. 5, del d.p.r. n. 633/1972), rendendo di conseguenza la disciplina della trasformazione meno conveniente rispetto a quella dello

scioglimento con successiva assegnazione o cessione onerosa ai soci.

### **CERTIFICAZIONE PER I CAPITAL GAINS**

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 3 dicembre 2007 (in G.U. n. 297 del 22.12.2007) è stato approvato lo schema di certificazione unica «CUD 2008», con le relative istruzioni, nonché definizione delle modalità di certificazione dei redditi diversi di natura finanziaria.

In particolare, al punto 6, si precisa che - qualora non sia esercitata la facoltà di opzione di cui agli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 21 novembre 1997, n. 461, i notai, gli intermediari professionali, le società e gli enti emittenti, che comunque intervengono, anche in qualità di controparti, nelle cessioni e nelle altre operazioni che possono generare redditi diversi di natura finanziaria di cui all'art. 67, comma 1, lettere da c) a c-quinquies), del TUIR, rilasciano alle parti, entro il termine previsto dall'art. 4, comma 6-quater, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322, e successive modificazioni, una certificazione contenente i dati identificativi del contribuente e delle operazioni effettuate. In tal caso, la certificazione deve recare l'indicazione delle generalità e del codice fiscale del contribuente, la natura, l'oggetto e la data dell'operazione, la quantità delle attività finanziarie oggetto dell'operazione, nonché gli eventuali corrispettivi, differenziali e premi.

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

L'art. 1, commi da 17 a 19, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), ha prorogato fino a tutto l'anno 2010 il beneficio della detrazione fiscale, ai fini Irpef, delle spese di ristrutturazione (quale previsto dall'art. 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449, dall'art. 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002 n. 289), e quello per la ristrutturazione di interi fabbricati da parte di imprese di costruzione (previsto dall'art. 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001 n. 448).

Il panorama normativo è, pertanto, attualmente il seguente:

#### **A) - RISTRUTTURAZIONE DI INTERI FABBRICATI DA PARTE DI IMPRESE:**

- La detrazione IRPEF compete nel caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (art. 31, lettere c) e d), della legge 457/1978) di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione, o di ristrutturazione immobiliare, o cooperative edilizie. Ad usufruire della detrazione sono, in quest'ultimo caso, gli acquirenti delle singole unità immobiliari, a condizione che:

a) – i lavori di ristrutturazione siano eseguiti a partire dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2010;

b) – l'impresa o cooperativa provveda all'alienazione o assegnazione entro il 30 giugno 2011.

La detrazione compete per il 36% delle spese sostenute, che si assumono pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di vendita o assegnazione, e comunque entro l'importo massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.

Con D.M. 9 maggio 2002 n. 153 (in G.U. n. 174 del 26.7.2002) era stato modificato il regolamento che regola la suddetta detrazione, quale approvato con D.M. 18 febbraio 1998 n. 41.

#### **B) - ALTRE FATTISPECIE DI RISTRUTTURAZIONE:**

- La detrazione compete per le spese – sostenute dal 1° gennaio 2008 e fino al 31 dicembre 2010 dal contribuente persona fisica, pagate con bonifico bancario e rimaste a carico dello stesso – in dipendenza di interventi di recupero edilizio da chiunque effettuati, e precisamente:

1) - interventi di recupero di cui alle lettere *b), c) e d)* dell'art. 31 della legge 457/1978 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) eseguiti su singole unità ad uso residenziale (anche rurali) e loro pertinenze;

2) - interventi di recupero di cui alle lettere *a), b), c) e d)* del suddetto art. 31 (le spese sopra descritte, ed in più quelle di manutenzione ordinaria), eseguiti su parti comuni di edificio residenziale.

- La detrazione spetta per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, da ripartire in dieci quote annuali. Se la persona fisica ha un'età non inferiore a 75 o 80 anni (rispettivamente se proprietaria o titolare di un diritto reale sul bene), la detrazione può essere ripartita in cinque e tre quote annuali.

- In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare in oggetto, spetta all'acquirente persona fisica la detrazione non utilizzata, in tutto o in parte, dal venditore.

- In caso di trasferimento per causa di morte, il beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

- La suddetta detrazione fiscale, limitatamente alle spese sostenute entro l'anno 2010, è riconosciuta alle suddette condizioni anche nel caso di acquisto di autorimesse pertinenziali ad abitazioni, alle suddette condizioni, e purché l'autorimessa sia acquistata dal costruttore (sia esso privato o imprenditore), e sia destinata a pertinenza di un'unità abitativa, anche se non facente parte dello stesso fabbricato; la detrazione in questo caso compete limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione dell'autorimessa, da comprovarsi mediante attestazione rilasciata dal venditore (Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 166/E del 20 dicembre 1999; Circ. Min. Finanze 12 maggio 2000 n. 95/E, paragrafo 2.1.7).

- Trattandosi di spese di ristrutturazione sostenute in dipendenza di contratti di appalto, alla detrazione Irpef sopra indicata si aggiunge - limitatamente alle fatture emesse a partire dal 1° gennaio 2008 - l'ulteriore beneficio dell'Iva ridotta al 10%. Si tratta delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *a), b), c) e d)*, della legge n. 457/1978 (che vanno quindi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia). Con d.m. 29 dicembre 1999 sono stati individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

Anche in questo caso, la percentuale di detrazione Irpef è fissata al 36 per cento delle spese sostenute.

C) - INDICAZIONE DELLE SPESE DI MANODOPERA NELLA FATTURA.

Ai sensi dell'art. 1, comma 19, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), la detrazione Irpef compete a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura.

D) - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI.

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

## **DETRAZIONE IRPEF PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

L'art. 1, comma 20, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla

G.U. n. 300 del 28.12.2007) proroga fino a tutto l'anno 2010, per le spese sostenute entro tale data, la detrazione Irpef riconosciuta dall'art. 1, commi da 344 a 347, 353, 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, in presenza di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici.

Agli interventi già agevolati, cioè 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), si aggiungono quelli per la sostituzione intera o parziale di impianti di climatizzazione invernale non a condensazione, limitatamente alle spese sostenute entro il 31 dicembre 2009; agevolazione, quest'ultima, riconosciuta peraltro entro un limite massimo da fissarsi (ai sensi dell'art. 1, comma 21) con apposito decreto ministeriale.

L'art. 1, comma 22, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), conferma la vigenza del D.M. 19 febbraio 2007 (in G.U. n. 47 del 26.2.2007), quanto alla determinazione delle condizioni della detrazione in oggetto.

Alcune disposizioni del suddetto D.M. 19 febbraio 2007 sono state modificate con D.M. 26 ottobre 2007 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007).

Ai sensi dell'art. 1, comma 24, lett. *b*), della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, per tutti gli interventi la detrazione può essere ripartita in un numero di quote annuali non inferiore a tre e non superiore a dieci, a scelta irrevocabile del contribuente.

Ai sensi della lettera *c*) del suddetto comma 24, per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari, e per l'installazione di pannelli solari, la detrazione fiscale non è più subordinata alla predisposizione di un attestato di certificazione energetica (o di qualificazione energetica).

L'art. 1, comma 286, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), estende il beneficio della detrazione in oggetto alle spese di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

## **DETRAZIONI IRPEF PER I MUTUI**

L'art. 1, comma 202, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), eleva da lire 7 milioni (euro 3.615,20) ad euro 4.000 il limite massimo della quota di interessi detraibile dall'Irpef, riguardo ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale. La disposizione si applica ai mutui contratti a partire dal 1° gennaio 2008.

L'art. 44, comma 4-ter, del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. n. 229 del 2 ottobre 2007), in vigore dal 3 ottobre 2007, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007), introdotto dalla legge di conversione, ha modificato l'art. 15, comma 1-ter, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (T.U.I.R.), precisando - in relazione ai mutui garantiti da ipoteca, contratti per la costruzione dell'abitazione principale - che la detrazione degli interessi passivi ed oneri accessori, entro il limite di 5 milioni di lire (euro 2582,28) annui, "è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione".

Le condizioni della detrazione sono quindi diverse:

- rispetto ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale: ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. *b*), in tal caso "l'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo";

- rispetto ai mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale da ristrutturarsi: sempre ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. *b*), in tal caso "la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto".

Per il resto, le modalità e le condizioni della detrazione fiscale, relativamente ai mutui per la costruzione dell'abitazione principale, rimangono quelle stabilite con D.M. 30 luglio 1999, n. 311.

### **REQUISITI DI RURALITA' DEI FABBRICATI E CATASTO DEI FABBRICATI**

L'art. 42-*bis* del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. n. 229 del 2 ottobre 2007), in vigore dal 3 ottobre 2007, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007), introdotto dalla legge di conversione, ha apportato alcune modifiche all'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito in legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Ai sensi del novellato comma 3 dell'art. 9 suddetto, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

*a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:*

1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;

2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;

3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

*a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese.*

Non è più previsto che l'immobile sia utilizzato dai suddetti soggetti sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna.

*c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati* ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

*d) il volume di affari derivante da attività agricole* del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

*e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.*

Ai sensi del novellato comma 3-*bis* dell'art. 9, ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui

all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96 (lettera così modificata dall'art. 1, comma 275, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007));
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Ai sensi del nuovo comma 3-ter dell'art. 8, le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.

Ai sensi dell'art. 2, comma 38, del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito in legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dall'art. 15, comma 3-quater, del D.L. 2 luglio 2007, n. 81 (in G.U. n. 151 del 2.7.2007), in vigore dal 2 luglio 2007, convertito in legge 3 agosto 2007, n. 127 (in G.U. n. 190 del 17.8.2007), i fabbricati per i quali, a seguito del disposto del comma 37 dell'art. 2 del d.l. 262/2006, sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità dovevano essere dichiarati al catasto entro e non oltre il 30 novembre 2007. In tale caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652.

### **TRACCIABILITA' DEI PAGAMENTI AI PROFESSIONISTI**

Il D.M. 3 ottobre 2007 (in G.U. n. 260 del giorno 8.11.2007), in vigore dal 1° novembre 2007, ha individuato alcuni soggetti esonerati dall'obbligo della tracciabilità dei pagamenti ai professionisti, stabilito dall'art. 35, comma 12-bis, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248. Si tratta, ai sensi dell'art. 1 del decreto, dei seguenti soggetti:

a) le persone fisiche il cui reddito complessivo non sia superiore all'importo annuo dell'assegno sociale di cui all'art. 3, commi 6 e 7, della legge 8 agosto 1995, n. 335 (deve trattarsi di cittadini italiani, residenti in Italia, che abbiano compiuto 65 anni e si trovino nelle condizioni reddituali ivi indicate);

b) le persone fisiche non residenti ai sensi dell'art. 2 del T.U.I.R., di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917. A tal fine si considerano residenti le persone che per la maggior parte del periodo di imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del codice civile. Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dall'anagrafe della popolazione residente e trasferiti in Stati diversi da quelli risultanti dalla *white list*, da individuarsi con apposito decreto ministeriale (c.d. paradisi fiscali);

c) i diversamente abili (persone handicappate) che presentano una minorazione fisica, psichica o sensoriale, stabilizzata o progressiva, che è causa di difficoltà di apprendimento, di relazione o di integrazione lavorativa e tale da determinare un processo di svantaggio sociale o di emarginazione ai sensi dell'art. 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

A norma dell'art. 2 del decreto, al fine di attestare la sussistenza di una delle condizioni

di esonero sopra elencate, è necessario che il soggetto tenuto al pagamento del corrispettivo per la prestazione effettuata dal professionista produca un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. E' consigliabile che tale dichiarazione sostitutiva venga resa nell'atto notarile (o allegata al medesimo).

### **ASSOCIAZIONI E SOCIETA' TRA PROFESSIONISTI**

L'art. 1, commi da 70 a 76, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) prevede incentivi al fine di favorire le aggregazioni professionali e, quindi, gli studi professionali associati e le società di professionisti.

Alle aggregazioni di almeno quattro ma non più di dieci professionisti è attribuito un credito d'imposta pari al 15% dei costi sostenuti per l'acquisizione di beni strumentali e l'ammodernamento, ristrutturazione e sostituzione di beni immobili. Detto credito d'imposta non si applica peraltro alle aggregazioni che si limitano ad eseguire attività meramente strumentali per l'esercizio dell'attività professionale (c.d. società di mezzi). L'applicazione di queste disposizioni è subordinata, ai sensi del comma 75, all'emanazione di apposito decreto attuativo; nonché, ai sensi del comma 76, all'autorizzazione della Commissione europea.

### **INDICATORI DI NORMALITA' ECONOMICA**

L'art. 15, comma 3-*bis*, del D.L. 2 luglio 2007, n. 81 (in G.U. n. 151 del 2.7.2007), in vigore dal 2 luglio 2007, convertito in legge 3 agosto 2007, n. 127 (in G.U. n. 190 del 17.8.2007), stabilisce che gli indicatori di normalità economica di cui al comma 14 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge nella quale sono ora inseriti i nuovi artt. 14-*bis* e 14-*ter*), approvati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (per i professionisti, cfr. il D.M. 20 marzo 2007), provvisoriamente sostitutivi degli studi di settore, hanno natura sperimentale e i maggiori ricavi, compensi o corrispettivi da essi desumibili costituiscono presunzioni semplici. I contribuenti che dichiarano un ammontare di ricavi, compensi o corrispettivi inferiori rispetto a quelli desumibili dagli indicatori suddetti non sono soggetti ad accertamenti automatici e in caso di accertamento spetta all'ufficio accertatore motivare e fornire elementi di prova per gli scostamenti riscontrati.

L'art. 1, comma 252, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), apporta modifiche al comma 14 dell'art. 1 della legge n. 296/2006, e ribadisce la natura presuntiva degli indicatori di normalità economica e la non soggezione ad accertamenti automatici di chi dichiara ricavi o compensi inferiori.

### **STAMPA DEI LIBRI CONTABILI**

L'art. 1, comma 161, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modifica l'art. 7, comma 4-*ter*, del D.L. 10 giugno 1994, n. 357, convertito in legge 8 agosto 1994, n. 489, consentendo di stampare (e quindi tradurre in forma cartacea) le scritture contabili, tenute con sistemi meccanografici, entro tre mesi dalla scadenza del termine per la dichiarazione dei redditi (quindi, per le persone fisiche, entro il 31 ottobre di ogni anno: cfr. l'art. 1, comma 218, della medesima Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007)).

### **RITENUTE FISCALI E OBBLIGHI DEI SOSTITUTI D'IMPOSTA**

Ai sensi dell'art. 1, commi da 121 a 123, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), al fine di semplificare la dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta tenuti al rilascio della certificazione CUD (ai sensi dell'art. 4, commi 6-*ter* e 6-*quater*, del d.p.r. 22 luglio 1998, n. 322), questi ultimi - previa emanazione di apposito decreto ministeriale attuativo - devono comunicare mensilmente in via telematica i dati e le informazioni necessari al calcolo delle ritenute fiscali, dei contribuiti, alla determinazione delle posizioni assicurative individuali ed alla erogazione delle prestazioni.

## **RICONOSCIMENTO DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI NELLA UE**

Con D. Lgs. 9 novembre 2007, n. 206 (in G.U. n. 261 del 9.11.2007), in vigore dal 24 novembre 2007, è stata attuata la Direttiva 2005/36/CE, relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali.

Di particolare rilievo la definizione dell'ambito di applicazione del decreto: ai sensi dell'art. 1, comma 1, il decreto stesso "disciplina il riconoscimento, per l'accesso alle professioni regolamentate e il loro esercizio, con esclusione di quelle il cui svolgimento sia riservato dalla legge a professionisti in quanto partecipi sia pure occasionalmente dell'esercizio di pubblici poteri ed in particolare le attività riservate alla professione notarile, delle qualifiche professionali già acquisite in uno o più Stati membri dell'Unione europea, che permettono al titolare di tali qualifiche di esercitare nello Stato membro di origine la professione corrispondente".

Per il resto, ai sensi dell'art. 2, comma 1, il decreto si applica ai cittadini degli Stati membri dell'Unione europea che vogliano esercitare sul territorio nazionale, quali lavoratori subordinati o autonomi, compresi i liberi professionisti, una professione regolamentata in base a qualifiche professionali conseguite in uno Stato membro dell'Unione europea e che, nello Stato d'origine, li abilita all'esercizio di detta professione. A norma dell'art. 2, comma 3, "per il riconoscimento dei titoli di formazione acquisiti dai cittadini dei Paesi aderenti allo Spazio economico europeo e della Confederazione Svizzera, si applicano gli accordi in vigore con l'Unione europea".

Va segnalato anche l'art. 3, comma 3: con riguardo all'uso del titolo professionale, il prestatore può usare nella professione la denominazione del proprio titolo di studio, ed eventualmente la relativa abbreviazione, nella lingua dello Stato membro nel quale il titolo di studio è stato conseguito. L'uso di detta denominazione o dell'abbreviazione non è tuttavia consentito se idoneo ad ingenerare confusione con una professione regolamentata nel territorio nazionale, per la quale l'interessato non ha ottenuto il riconoscimento della qualifica professionale.

L'art. 26 definisce i requisiti delle associazioni rappresentative, a livello nazionale, delle professioni non regolamentate, chiarendo che è necessaria a tal fine l'avvenuta costituzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o per scrittura privata registrata presso l'ufficio del registro, da almeno quattro anni; nonché l'adozione di uno statuto che sancisca un ordinamento a base democratica, senza scopo di lucro, la precisa identificazione delle attività professionali cui l'associazione si riferisce e dei titoli professionali o di studi necessari per farne parte, la rappresentatività elettiva delle cariche interne e l'assenza di situazioni di conflitto di interesse o di incompatibilità, la trasparenza degli assetti organizzativi e l'attività dei relativi organi, la esistenza di una struttura organizzativa, e tecnico-scientifica adeguata all'effettivo raggiungimento delle finalità dell'associazione.

## **COMMERCIALIZZAZIONE A DISTANZA DI SERVIZI FINANZIARI**

Il D.Lgs. 23 ottobre 2007, n. 221 (in G.U. n. 278 del 29.11.2007), in vigore dal 14 dicembre 2007, contiene disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del consumo). Oltre all'introduzione di alcune correzioni e rettifiche, sono state inglobate nel Codice del consumo le disposizioni in materia di commercializzazione a distanza di servizi finanziari ai consumatori, già contenute nel D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 190 (che è espressamente abrogato dall'art. 21), ed ora contenute nella nuova sezione IV-*bis* del capo I del titolo III della parte III del Codice del consumo, articoli 67-*bis* e seguenti. In particolare, l'art. 67-*ter* contiene le definizioni (tra l'altro, di contratto a distanza, servizio finanziario (tra cui sono compresi i servizi bancari), fornitore, consumatore, tecnica di comunicazione a distanza). Tra le fattispecie di maggiore interesse notarile vi sono i finanziamenti bancari conclusi mediante tecniche di comunicazione a distanza (in particolare, tramite Internet).



Gli artt. 67-*quater* e seguenti disciplinano i diritti di informazione del consumatore.

L'art. 67-*duodecies* attribuisce al consumatore il diritto di recesso, entro quattordici giorni dalla conclusione del contratto, senza penali e senza dover indicare il motivo. Il diritto di recesso non trova applicazione in alcune fattispecie; tra le quali quella in cui le dichiarazioni del consumatore siano state rilasciate dinanzi ad un pubblico ufficiale, a condizione che il pubblico ufficiale confermi che al consumatore sono garantiti i diritti di cui all'articolo 67-*undecies*, comma 1 (art. 67-*duodecies*, comma 5, lett. d).

Il consumatore che esercita il diritto di recesso restituisce al fornitore qualsiasi bene o importo che abbia ricevuto da quest'ultimo entro quindici giorni dall'invio della comunicazione di recesso (art. 67-*terdecies*, comma 5); in caso di recesso da contratti di finanziamento diretti principalmente a permettere di acquistare o mantenere diritti di proprietà su terreni o edifici esistenti o progettati, o di rinnovare o ristrutturare edifici, l'efficacia del recesso è subordinata alla restituzione delle somme finanziate, di cui al comma 5 (art. 67-*terdecies*, comma 6).

Il contratto è nullo, nel caso in cui il fornitore ostacola l'esercizio del diritto di recesso da parte del contraente ovvero non rimborsa le somme da questi eventualmente pagate, ovvero viola gli obblighi di informativa precontrattuale in modo da alterare in modo significativo la rappresentazione delle sue caratteristiche. La nullità può essere fatta valere solo dal consumatore e obbliga le parti alla restituzione di quanto ricevuto (art. 67-*septiesdecies*, commi 4 e 5).

I diritti attribuiti al consumatore dalla sezione in commento sono irrinunciabili. È nulla ogni pattuizione che abbia l'effetto di privare il consumatore della protezione assicurata dalle disposizioni della medesima sezione. La nullità può essere fatta valere solo dal consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 67-*octiesdecies*, comma 1).

## **PRATICHE COMMERCIALI SLEALI**

Il D.Lgs. 2 agosto 2007, n. 146 (in G.U. n. 207 del 6.9.2007), in vigore dal 21 settembre 2007, attua la direttiva 2005/29/CE, relativa alle pratiche commerciali sleali tra imprese e consumatori nel mercato interno e che modifica le direttive 84/450/CEE, 97/7/CE, 98/27/CE, 2002/65/CE, e il Regolamento (CE) n. 2006/2004. Vengono quindi modificati gli artt. da 18 a 27 del D. Lgs. n. 206/2005 (Codice del consumo).

Il nuovo art. 18 del Codice del consumo fornisce alcune definizioni: quella di consumatore corrisponde alla relativa definizione generale; quella di professionista ricomprende, invece, anche "chiunque agisce in nome o per conto di un professionista". Nella definizione di prodotto è ricompreso "qualsiasi bene o servizio, compresi i beni immobili, i diritti e le obbligazioni". Le "pratiche commerciali tra professionisti e consumatori" comprendono qualsiasi azione, omissione, condotta o dichiarazione, comunicazione commerciale ivi compresa la pubblicità e la commercializzazione del prodotto, posta in essere da un professionista, in relazione alla promozione, vendita o fornitura di un prodotto ai consumatori.

Ai sensi dell'art. 19 del Codice del consumo, la disciplina in esame "si applica alle pratiche commerciali scorrette tra professionisti e consumatori poste in essere prima, durante e dopo un'operazione commerciale relativa a un prodotto". Vengono in considerazione, quindi, non solo la condotta precontrattuale, ma anche il comportamento contestuale alla conclusione del contratto, e quello successivo.

Ai sensi dell'art. 20 del Codice del consumo, "Le pratiche commerciali scorrette sono vietate"; si precisa che "Una pratica commerciale è scorretta se è contraria alla diligenza professionale, ed è falsa o idonea a falsare in misura apprezzabile il comportamento economico, in relazione al prodotto, del consumatore medio". Il concetto di "diligenza professionale" è definito all'art. 18: si tratta del "normale grado della specifica competenza ed attenzione che ragionevolmente i consumatori attendono da un professionista nei loro confronti rispetto ai principi generali di correttezza e di buona fede nel settore di attività del

professionista". L'art. 20, comma 4, definisce come scorrette le pratiche commerciali "ingannevoli" o "aggressive" (la disciplina specifica di tali tipologie si trova negli artt. 21 e seguenti del Codice del consumo).

Appare rilevante il concetto di "omissione ingannevole", definito all'art. 22, comma 2 ("quando un professionista occulta o presenta in modo oscuro, incomprensibile, ambiguo o intempestivo le informazioni rilevanti"). In caso di invito all'acquisto, tra le informazioni rilevanti vi è "il prezzo comprensivo delle imposte", "le modalità di pagamento, consegna, esecuzione", "l'esistenza di un diritto di recesso o scioglimento del contratto": aspetti, come già detto, rilevanti anche nelle compravendite immobiliari.

Tra le pratiche commerciali aggressive, l'art. 25, lett. d) ed e), include "qualsiasi ostacolo non contrattuale, oneroso o sproporzionato, imposto dal professionista qualora un consumatore intenda esercitare diritti contrattuali, compresi il diritto di risolvere un contratto o quello di cambiare prodotto o rivolgersi ad un altro professionista"; e "qualsiasi minaccia di promuovere un'azione legale ove tale azione sia manifestamente temeraria o infondata".

Tra le conseguenze del carattere scorretto di una pratica commerciale, vi sono l'azione inibitoria e sanzionatoria da parte dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato (artt. 27 e seguenti); e l'iniziativa attribuita alle associazioni dei consumatori. Ai sensi dell'art. 19 del Codice del consumo, la disciplina in esame non pregiudica "l'applicazione delle disposizioni normative in materia contrattuale, in particolare delle norme sulla formazione, validità od efficacia del contratto"; sorge, peraltro, il dubbio che le pratiche scorrette in oggetto possano costituire autonoma fonte "tipizzata" di obbligazione risarcitoria, da responsabilità precontrattuale o contrattuale.

Il D.Lgs. 23 ottobre 2007, n. 221 (in G.U. n. 278 del 29.11.2007), in vigore dal 14 dicembre 2007, contiene disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del consumo); per ciò che qui interessa, il nuovo art. 2, comma 2, lett. c-bis), del Codice del consumo individua, quale diritto fondamentale dei consumatori e degli utenti, quello "all'esercizio delle pratiche commerciali secondo principi di buona fede, correttezza e lealtà".

### **CLAUSOLE COMPROMISSORIE NEI CONTRATTI PUBBLICI**

L'art. 3, commi da 19 a 21, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) fa divieto alle pubbliche amministrazioni, agli enti pubblici economici, nonché alle società interamente possedute o partecipate maggioritariamente dalle medesime amministrazioni ed enti, di inserire clausole compromissorie in tutti i loro contratti aventi ad oggetto lavori, forniture e servizi (divieto esteso alla sottoscrizione di compromessi).

Per i contratti già sottoscritti alla data del 1° gennaio 2008, è fatto obbligo ai suddetti soggetti di declinare la competenza arbitrale; i collegi arbitrali eventualmente costituiti successivamente al 30 settembre 2007 decadono automaticamente.

Tutte le suddette disposizioni si applicano a decorrere dal 1° luglio 2008, ai sensi dell'art. 15 del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007).

### **LEGGE APPLICABILE ALLE OBBLIGAZIONI EXTRA CONTRATTUALI**

Il Regolamento CE n. 864/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 luglio 2007 (in G.U.C.E. n. L199 del 31.7.2007), c.d. Regolamento "Roma II", che sarà applicabile a decorrere dall'11 gennaio 2009, stabilisce la legge applicabile alle obbligazioni extracontrattuali, modificando in tal modo la disciplina di diritto internazionale privato contenuta negli artt. 61, 62 e 63 della legge 31 maggio 1995, n. 218.

Il Regolamento si applica esclusivamente alle obbligazioni extracontrattuali in materia civile e commerciale (art. 1, comma 1). Ne sono comunque escluse le obbligazioni extracontrattuali che derivano da rapporti di famiglia o similari, le obbligazioni alimentari, le obbligazioni nascenti dal regime patrimoniale tra coniugi o similari, nonché dalle

successioni a causa di morte, quelle che derivano da cambiali, assegni ed altri strumenti simili, quelle che derivano dal diritto delle società, associazioni e persone giuridiche, quelle derivanti da *trust*, quelle derivanti da violazioni di diritti della personalità (art. 1, comma 2).

Il danno comprende ogni conseguenza derivante da fatto illecito, arricchimento senza causa, gestione di affari altrui, culpa in contrahendo (art. 2).

La legge designata dal Regolamento si applica anche quando non sia quella di uno Stato membro (art. 3). Il Regolamento ha quindi carattere universale, e trova applicazione anche ai rapporti extracomunitari.

La legge applicabile non comprende le relative disposizioni di diritto internazionale privato; è quindi escluso, in materia, il rinvio (art. 24).

La regola generale consiste nell'applicazione, alle obbligazioni extracontrattuali derivanti da fatto illecito, della legge dello Stato in cui il danno si è verificato (art. 4, comma 1). Se però il presunto responsabile e la parte lesa risiedono abitualmente nello stesso Stato, si applica la legge di tale Stato (art. 4, comma 2). In presenza, poi, di un collegamento manifestamente più stretto con uno Stato diverso, si applica la legge di quest'altro Stato (art. 4, comma 3).

Criteri di collegamento particolari sono stabiliti per la responsabilità da prodotti (art. 5), per quella derivante da concorrenza sleale e da atti limitativi della libera concorrenza (art. 6), per le obbligazioni derivanti da danno ambientale (art. 7), da violazione di diritti di proprietà intellettuale (art. 8), arricchimento senza causa (art. 10), gestione di affari altrui (art. 11), *culpa in contrahendo* (art. 12).

Gli atti giuridici unilaterali relativi ad obbligazioni extracontrattuali sono validi, sotto il profilo formale, se soddisfano i requisiti di forma della *lex causae* (legge che disciplina l'obbligazione extracontrattuale) o della *lex loci actus* (legge dello Stato in cui l'atto è compiuto) (art. 21).

Le parti interessate possono derogare alla legge applicabile sulla base delle disposizioni del Regolamento, e possono quindi convenire di sottoporre l'obbligazione extracontrattuale ad una legge di loro scelta (art. 14, comma 1), e precisamente:

a) - se tutte le parti esercitano un'attività commerciale, anche con un accordo anteriore al verificarsi del fatto che ha determinato il danno;

b) - altrimenti, solamente con un accordo posteriore al verificarsi del fatto che ha determinato il danno.

La scelta della legge deve essere espressa, o risultare in modo non equivoco dalle circostanze, e non può pregiudicare i diritti dei terzi (art. 14, comma 1).

Qualora tutti gli elementi rilevanti siano ubicati in uno Stato diverso da quello la cui legge è stata scelta, la professio iuris non può pregiudicare l'applicazione delle disposizioni inderogabili di tale diverso paese (art. 14, comma 2). Se tutti gli elementi rilevanti siano ubicati in uno Stato membro, la scelta della legge di uno Stato extracomunitario non pregiudica l'applicazione delle disposizioni inderogabili del diritto comunitario (art. 14, comma 3).

Vengono fatte altresì salve le norme di applicazione necessaria della *lex fori* (art. 16), e le norme di ordine pubblico del foro (art. 26).

Non è possibile derogare convenzionalmente alla legge applicabile alle fattispecie di concorrenza sleale e limitazione della libera concorrenza (art. 6, comma 4), di violazione dei diritti di proprietà intellettuale (art. 8, comma 3).

### **PROCEDIMENTO EUROPEO PER LE CONTROVERSIE DI MODESTA ENTITA'**

Il Regolamento (CE) n. 861/2007 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 luglio 2007 (in G.U.C.E. n. L199 del 31.7.2007), che entrerà in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2009, istituisce un procedimento europeo per le controversie transfrontaliere di modesta entità; procedimento inteso a semplificare ed accelerare, ed a ridurre le spese.

In particolare, ai fini del Regolamento si definisce transfrontaliera una controversia quando almeno una delle parti abbia domicilio o residenza abituale in uno Stato membro diverso da quello dell'organo giurisdizionale adito (art. 3, comma 1).

Le controversie transfrontaliere ricomprese nell'ambito di applicazione del Regolamento sono quelle il cui valore - esclusi gli interessi, i diritti e le spese - non ecceda 2000 (duemila) euro (art. 2, comma 1). Ne sono comunque escluse, oltre alle controversie in materia fiscale, doganale e amministrativa, quelle concernenti stato e capacità delle persone fisiche, regime patrimoniale tra coniugi, testamenti e successioni, obbligazioni alimentari, fallimenti, arbitrato, locazione di immobili (art. 2, comma 2).

Il diritto processuale applicabile è quello dello Stato membro in cui si svolge il procedimento (art. 19).

Entro il 1° gennaio 2008 gli Stati membri comunicano alla Commissione gli organi giurisdizionali competenti ad emettere sentenze nell'ambito del procedimento europeo (art. 25).

### **BREVETTI EUROPEI**

Con legge 29 novembre 2007, n. 224 (in G.U. n. 281 del 3.12.2007) è stato ratificato l'Atto recante la revisione della Convenzione sul rilascio dei brevetti europei, fatto a Monaco il 29 novembre 2000.

### **CONVENZIONI EDILIZIE PER ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Con D.M. 22 maggio 2007 (in G.U. n. 159 del giorno 11.7.2007) sono state approvate procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338.

L'art. 2 individua i soggetti che possono presentare richiesta di cofinanziamento, ai fini di cui sopra.

L'art. 3, comma 11, prevede la stipula di apposita convenzione (da trascriversi nei registri immobiliari, come precisato al successivo comma 13), la quale deve prevedere i seguenti obblighi a carico della struttura cofinanziata:

a) completamento dell'opera, pena la revoca del cofinanziamento e la restituzione delle somme già erogate. Per eventi e cause di forza maggiore è consentita la parziale realizzazione, purchè di parti funzionali e funzionanti per le quali siano rispettati tutti gli standard quali-quantitativi;

b) costituzione di vincolo di mantenimento della destinazione d'uso per non meno di venticinque anni;

c) divieto di alienazione per venticinque anni, salvo preventiva restituzione allo Stato dell'importo del contributo erogato maggiorato degli interessi legali;

d) costituzione di diritto di prelazione a favore dei soggetti di cui al precedente art. 2, comma 1, che abbiano competenza o sede per la località ove l'immobile/i è posto. Questi, in caso di alienazione, potranno acquisire l'immobile/i e/o l'area/e, corrispondendo il prezzo di offerta notificata. La notifica delle condizioni offerte per l'acquisto dell'immobile dovrà essere fatta dal beneficiario alla regione o provincia autonoma di competenza, ed ai relativi organismi di gestione del diritto allo studio universitario, che provvedono a convocare i predetti soggetti aventi titolo ad esercitare il diritto di prelazione. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato dai soggetti di cui sopra entro e non oltre quattro mesi dalla data di notifica;

e) nel caso di alienazione prima del periodo di venticinque anni di cui alla lettera c) e nel caso di esercizio della prelazione di cui alla lettera d), in alternativa alla restituzione allo Stato del contributo erogato maggiorato degli interessi legali viene corrisposto il prezzo di offerta notificato diminuito dello stesso importo;

f) controllo della regione o della provincia autonoma competente per territorio sul rispetto

del vincolo di destinazione d'uso e della riserva di destinazione della quota parte di posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, ai sensi del precedente comma 9.

Ai sensi del comma 12, la violazione delle condizioni poste al comma precedente darà luogo a sanzioni stabilite nella convenzione, oltre che al ripristino delle originarie condizioni di diritto. In caso di anticipata perdita di disponibilità dell'immobile da parte del beneficiario del cofinanziamento la somma ricevuta fino al momento della disdetta andrà completamente restituita al Ministero dell'università e della ricerca.

### **INCENTIVI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

L'art. 1, comma 258, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), prevede che negli strumenti urbanistici vengano definiti ambiti la cui trasformazione edilizia è subordinata alla cessione gratuita, da parte dei proprietari singoli o consorziati di aree o immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale, eventualmente prevedendo l'eventuale fornitura di alloggi a canoni calmierati e concordati.

Il successivo comma 259 dispone che i Comuni possono, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire aumenti di volumetria premiali per incentivare l'edilizia residenziale sociale.

### **UFFICI DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

L'art. 39, comma 8-*quater*, del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. n. 229 del 2 ottobre 2007), in vigore dal 3 ottobre 2007, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007), nel testo risultante dalla legge di conversione, ha sostituito l'art. 24 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, disponendo che:

- nelle conservatorie l'orario per il pubblico è fissato dalle ore 8 alle ore 12,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato;

- nell'ultimo giorno lavorativo del mese l'orario per il pubblico è limitato fino alle ore 11.

L'art. 1, comma 278, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) ha sostituito l'art. 23 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, stabilendo che i conservatori dei registri immobiliari devono inviare ogni quindici giorni al Procuratore della Repubblica competente copia del registro generale d'ordine, su supporto informatico o con modalità telematiche.

L'art. 1, comma 279, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, ha stabilito, in deroga all'art. 2680, comma 1, del codice civile, che la vidimazione del registro generale d'ordine è eseguita dal conservatore, fino all'attuazione dell'art. 61 del Codice dell'amministrazione digitale.

### **VISURE IPOTECARIE E CATASTALI PER VIA TELEMATICA**

Con Decreto Direttoriale in data 6 novembre 2007 (in G.U. n. 264 del 13.11.2007) è stato approvato il nuovo schema di convenzione per l'accesso al sistema telematico dell'Agenzia del territorio per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale, in attuazione del disposto dell'art. 1, comma 5, del D.L. 10 gennaio 2006, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 marzo 2006, n. 81.

Ai sensi, infatti, dell'art. 5 del Decreto direttoriale in data 4 maggio 2007, 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 dello stesso decreto.

### **ACCESSO ALLA BANCA DATI CATASTALE E IPOTECARIA DA PARTE DEI COMUNI**

Con Decreto Direttoriale in data 18 dicembre 2007 (in G.U. n. 296 del 21.12.2007) è stato regolamentato l'accesso al servizio di consultazione telematica della banca dati

catastale ed ipotecaria da parte di comuni, comunita' montane ed aggregazioni di comuni, in funzione del processo di decentramento delle funzioni catastali, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (precisato che con decreto del Direttore dell'Agenzia del Territorio 18 dicembre 2007 è stato regolamentato l'accesso al servizio di consultazione telematica della banca dati catastale ed ipotecaria da parte di Comuni, Comunità Montane, Unioni di Comuni e altre forme associative di Comuni).

L'art. 1, in particolare, consente l'accesso alla banca dati catastale; consente altresì l'accesso alla banca dati ipotecaria in esenzione da tasse ipotecarie, a condizione che l'ente locale dichiarati - all'atto dell'adesione alle condizioni generali di cui all'art. 2 del decreto ed all'allegato "A" del medesimo - di utilizzare l'accesso per il raggiungimento degli scopi istituzionali previsti dall'art. art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 504/1992; e dall'art. 43, comma 4, del D.P.R. n. 445/2000.

### **VISURE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E DEGLI ATTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI VOLTURA**

Con Provvedimento dell'Agenzia del Territorio in data 13 giugno 2007 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007) è stato disciplinato il diritto di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche e integrazioni.

L'art. 15, comma 2, esclude dall'accesso:

*a) le planimetrie di immobili iscritti ovvero iscrivibili alle categorie A, B, C, qualora l'accesso non sia richiesto dal proprietario dell'immobile, dal titolare di altro diritto reale, o da persona da questi formalmente delegata;*

*b) le planimetrie e la documentazione presentata dalle parti o prodotta d'ufficio relativamente agli immobili iscritti o iscrivibili in una delle categorie dei gruppi D ed E, quando la richiesta non pervenga dai soggetti intestatari.*

Ai sensi dell'art. 15, comma 3, gli atti pubblici, giudiziali o amministrativi allegati alle domande di voltura non sono accessibili, salvo quanto previsto per la consultazione in materia di pubblicità immobiliare.

Le disposizioni sopra descritte integrano e modificano, quindi, la disciplina relativa all'esecuzione delle visure catastali, contenuta nel Provvedimento dell'Agenzia del Territorio in data 12 ottobre 2006 (in G.U. n. 243 del 18.10.2006).

### **RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI VISURE CATASTALI**

Con D.M. 6 luglio 2007 (in G.U. n. 170 del 24.7.2007) è stato determinato in euro 1.000,00 (mille) l'importo fisso annuale dovuto dai riutilizzatori commerciali autorizzati per l'acquisizione originaria di documenti, dati ed informazioni catastali, ai sensi dell'articolo 1, comma 386, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

Il pagamento deve essere eseguito entro il 31 gennaio di ogni anno; in fase di prima attuazione doveva essere eseguito entro il 31 luglio 2007.

### **UTILIZZO DI DATI CATASTALI DA PARTE DI PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**

Con Decreto Direttoriale in data 13 novembre 2007 (in G.U. n. 274 del 24.11.2007), in vigore dal 25 novembre 2007, sono state definite le regole tecnico economiche per l'utilizzo dei dati catastali per via telematica da parte dei sistemi informatici di altre amministrazioni, ai sensi dell'articolo 59, comma 7-bis, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Ai sensi dell'art. 1, comma 3, la base dei dati catastali è resa disponibile alle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, ove necessaria per lo svolgimento, diretto o per il tramite dei soggetti dalle stesse delegati, dei compiti istituzionali (art. 4, comma 1), e nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali e della normativa in materia di riutilizzo dei dati e delle informazioni catastali. L'accesso spetta quindi a tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e

scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300.

Ai sensi dell'art. 2, le pubbliche amministrazioni accedono ai servizi di interscambio delle informazioni catastali, previa sottoscrizione di specifica convenzione conforme allo schema allegato al presente decreto (allegato A).

### **VOLTURA CATASTALE DI ATTI SOCIETARI E DI PERSONE GIURIDICHE**

Ai sensi dell'art. 1, comma 276, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), sono soggetti all'obbligo della voltura catastale - ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 650/1972, quindi con obbligo a carico del notaio - gli atti soggetti ad iscrizione nel registro delle imprese che comportino qualsiasi mutamento nell'intestazione catastale dei beni immobili di cui siano titolari persone giuridiche, anche se non direttamente conseguenti a modifica, costituzione o trasferimento di diritti reali. Modalità attuative di tale disposizione saranno dettate con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio.

Gli atti in questione sono, in particolare, quelli che comportano mutamento della denominazione o ragione sociale (compresi gli atti di trasformazione e fusione), o mutamento della sede sociale.

La disposizione fa riferimento alle sole "persone giuridiche"; essa deve essere peraltro, plausibilmente, interpretata in senso estensivo, in modo da ricomprendere nel suo ambito di applicazione anche gli atti di società di persone e degli enti non profit non personificati.

La norma riguarda solo la voltura catastale, e non la trascrizione immobiliare. Si ritiene correntemente che quest'ultima non sia obbligatoria per gli atti di modifica della denominazione o ragione o sede sociale; la stessa deve ritenersi peraltro consentita (come dimostra il disposto dell'art. 2, comma 2, del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 (a proposito delle società agricole).

### **ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE**

L'art. 1, comma 277, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), ha previsto in via generalizzata l'obbligo, per gli uffici dell'Agenzia del territorio, di provvedere d'ufficio alla redazione degli atti di aggiornamento catastale, in caso di mancata presentazione degli stessi da parte dei soggetti obbligati, con oneri a carico di questi ultimi (secondo quanto già previsto dal comma 339 dell'art. 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, limitatamente ai fabbricati che avevano perso i requisiti di ruralità).

Con Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 13 agosto 2007 (in G.U. n. 196 del 24.8.2007) è stato deliberato l'aggiornamento degli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastale, da porre a carico dei soggetti inadempienti, ai sensi dell'art. 1, comma 336 e 339, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di accatastamento d'ufficio di immobili di proprietà privata; e dell'art. 2, commi 36, 41 e 42, 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. E' stata quindi sostituita la tabella allegata alla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio 30 giugno 2005.

### **DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI AI COMUNI**

Con D.P.C.M. 14 giugno 2007 (in G.U. n. 154 del 5.7.2007), come rettificato con

comunicato in data 9 agosto 2007 (in G.U. n. 184 del 9.8.2007), sono stati individuati le modalità, i requisiti e gli elementi utili per l'esercizio delle funzioni catastali da parte dei Comuni in forma diretta, singola o associata, ovvero per il convenzionamento con l'Agenzia del territorio.

I Comuni possono provvedere alla gestione di tutte o parte delle funzioni catastali assegnate dalla legge attraverso una delle seguenti modalità: gestione diretta autonoma, gestione diretta attraverso Unione di Comuni o altre forme associative, gestione diretta da parte della Comunità Montana di appartenenza, gestione affidata all'Agenzia del territorio (art. 2, comma 1).

Anche ai sensi dell'art. 1, comma 197, della legge n. 296/2006, l'Agenzia del territorio ed i Comuni, singoli o associati, nonchè le Comunità Montane che abbiano deliberato la gestione parziale delle funzioni assegnate secondo le opzioni di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'art. 3, ovvero la gestione completa delle funzioni assegnate secondo l'opzione di cui alla lettera c), comma 2, dell'art. 3, stipulano apposita convenzione con cui definiscono la gestione delle funzioni ed i termini generali della cooperazione e della collaborazione reciproche su cui si basa il funzionamento del sistema catastale unitario nazionale (art. 2, commi 3 e 4).

I Comuni assicurano la tenuta degli archivi cartacei relativi all'esercizio delle funzioni catastali gestite in forma diretta (art. 3, comma 3).

Ai sensi dell'art. 67, comma 1, del D. Lgs. n. 112/1998, l'Agenzia del territorio provvede al coordinamento delle funzioni mantenute dallo Stato e di quelle attribuite ai Comuni. I Comuni espletano le funzioni catastali ed erogano i relativi servizi, in forma singola o associata, nel rispetto delle norme vigenti e delle metodologie predette come individuate dalla Agenzia del territorio (art. 4, commi 2 e 3).

Con il medesimo decreto, come sopra rettificato, sono stati approvati gli schemi tipo delle convenzioni da adottare.

E' possibile, in particolare, stipulare:

1) - una convenzione per l'affidamento all'Agenzia del Territorio dell'esercizio di tutte le funzioni catastali;

2) - una convenzione per l'esercizio di alcune funzioni catastali - opzione a) (consultazione della banca dati catastale unitaria nazionale e servizi di visura catastale; certificazione degli atti catastali conservati nella banca dati informatizzata; aggiornamento della banca dati del catasto mediante trattazione delle richieste di variazione delle intestazioni e delle richieste di correzione dei dati amministrativi, comprese quelle inerenti la toponomastica; riscossioni erariali per i servizi catastali), e opzione b) (verifica formale, accettazione e registrazione delle dichiarazioni tecniche di aggiornamento del Catasto fabbricati; confronto, con gli atti di pertinenza del comune, delle dichiarazioni tecniche di aggiornamento e segnalazione degli esiti all'Agenzia del territorio per la definizione dell'aggiornamento del Catasto fabbricati; verifica formale e accettazione delle dichiarazioni tecniche di aggiornamento geometrico del Catasto terreni; verifica formale, accettazione e registrazione delle dichiarazioni di variazione colturale del Catasto terreni) - con l'affidamento all'Agenzia del Territorio delle funzioni residuali;

3) - una convenzione per l'esercizio di alcune funzioni catastali - opzione c) (oltre alle funzioni di cui alla lettera a): verifica formale, accettazione e registrazione delle dichiarazioni tecniche di aggiornamento del Catasto fabbricati; verifica formale, accettazione e registrazione delle dichiarazioni tecniche di aggiornamento geometrico del Catasto terreni; verifica formale, accettazione e registrazione delle dichiarazioni di variazione colturale del Catasto terreni; definizione dell'aggiornamento della banca dati catastale, sulla base delle proposte di parte, ovvero sulla base di adempimenti d'ufficio) - con l'affidamento all'Agenzia del Territorio delle funzioni residuali.

Entro e non oltre 90 giorni dalla pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale, i Comuni dovevano inviare all'Agenzia del territorio, sede centrale di Roma, specifica



deliberazione esecutiva di Consiglio comunale, indicante la modalità con cui intendevano esercitare, dal 1° novembre 2007, le funzioni catastali assegnate, con riferimento alle opzioni di cui agli articoli 2 e 3; entro e non oltre i successivi 90 giorni l'Agenzia del territorio e i Comuni, in forma singola o associata o attraverso le Comunità Montane e Unioni di Comuni, procedono alla sottoscrizione della convenzione (art. 10, comma 1).

### **DECENTRAMENTO DELLE FUNZIONI CATASTALI IN VALLE D'AOSTA**

Con D. Lgs. 3 agosto 2007, n. 142 (in G.U. n. 205 del 4.9.2007), in vigore dal 19 settembre 2007, è stato stabilito (art. 1) che "Le funzioni amministrative in materia di catasto terreni e di catasto edilizio urbano sono esercitate dalla Regione e dagli enti locali della Valle d'Aosta". Con la precisazione (art. 2) che le funzioni amministrative suddette concernono, tra l'altro:

a) la conservazione, l'utilizzazione e l'aggiornamento degli atti del catasto terreni e del catasto edilizio urbano, nonchè, anche su iniziativa dell'Amministrazione finanziaria statale e comunque d'intesa con quest'ultima, la revisione degli estimi e del classamento, ferma l'applicazione della disciplina generale sulla materia nel caso di mancato raggiungimento dell'intesa nel termine di sessanta giorni;

b) la rilevazione dei consorzi di bonifica e degli oneri consortili gravanti sugli immobili;

c) il rilevamento e l'aggiornamento topografico e la formazione di mappe e di cartografia catastali.

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, la Regione è delegata a stabilire le tipologie e gli importi dei tributi speciali catastali e provvede alla loro riscossione.

### **REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**

Con Provvedimento dell'Agenzia del Territorio in data 25 luglio 2007 (in G.U. n. 171 del 25.7.2007) è stato approvato il Regolamento di amministrazione della medesima Agenzia.

Di rilievo i principi sanciti all'art. 1, tra i quali:

- orientamento alla qualità ed all'economicità del servizio reso;
- orientamento dei comportamenti organizzativi individuali e di gruppo ai risultati ed alla soluzione dei problemi, superando logiche legate al semplice adempimento o alla mera competenza formale;
- sviluppo di metodi di pianificazione aziendale e di forme di organizzazione del lavoro basate, tra l'altro, sul controllo dei risultati;
- valorizzazione di stili di direzione orientati al conseguimento dei risultati, alla sperimentazione di soluzioni innovative, all'assunzione responsabile di decisioni;

Si precisa inoltre, al comma 2, che "L'attività dell'Agenzia si conforma ai principi della legge 7 agosto 1990, n. 241, adottando propri regolamenti in materia di termini e responsabilità dei procedimenti, di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa e di disciplina dell'accesso ai documenti amministrativi".

Il comma 3 rinvia ai principi del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165.

Ai sensi dell'art. 16, comma 5, "I risultati negativi della gestione o il mancato raggiungimento degli obiettivi, valutati secondo i principi ed i criteri del D. Lgs. n. 286/1999, o la grave inosservanza di direttive comportano la destinazione ad altro incarico, ovvero, nei casi di maggiore gravità, il recesso dal rapporto di lavoro, secondo le disposizioni del codice civile e del contratto collettivo".

Ai sensi dell'art. 23, comma 3, "L'Agenzia provvede a tutelare il personale che svolge attività ad alto rischio professionale mediante la stipulazione di appositi contratti assicurativi per la responsabilità civile derivante da danni patrimoniali cagionati involontariamente a terzi nello svolgimento delle proprie funzioni, nonchè mediante la stipulazione di appositi contratti assicurativi per la copertura delle spese di giudizio e di difesa per fatti non dolosi".

## **DIRITTI DI SEGRETERIA PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE**

Con Decreto Direttoriale in data 29 agosto 2007 (in G.U. n. 211 del giorno 11.9.2007), in vigore dal 12 settembre 2007, è stata approvata la istituzione e modificazione di alcuni diritti di segreteria relativi ai servizi svolti dalle camere di commercio (relativi tra l'altro alle iscrizioni nel registro delle imprese), nonché aggiornamenti della tabella A e integrazioni della tabella B allegate al Decreto Direttoriale in data 22 febbraio 2007.

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 sede 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.

## **IMPOSTA DI BOLLO PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE**

L'art. 1, comma 205, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) riduce da euro 42 ad euro 17,50 l'importo dell'imposta di bollo forfettaria dovuta per l'iscrizione nel registro delle imprese di atti e denunce relativi ad imprese individuali (per ciò che interessa l'attività notarile, in particolare le procure commerciali ed institorie).

## **COMUNICAZIONE UNICA PER LA NASCITA DELL'IMPRESA**

Con D.M. 2 novembre 2007 (in G.U. n. 296 del 21.12.2007) è stato approvato il modello di comunicazione unica per la nascita dell'impresa, previsto dall'art. 9 del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge 2 aprile 2007, n. 40. Detto modello deve essere presentato all'ufficio del registro delle imprese sia per l'iscrizione in quest'ultimo, sia ai fini previdenziali, assistenziali e fiscali, e per l'ottenimento del codice fiscale e della partita IVA.

L'articolo 1 del decreto prevede l'adozione delle necessarie specifiche tecniche (per il registro imprese, il REA, la denuncia ai fini IVA, la denuncia all'INPS e all'INAIL), da parte degli organi competenti, sentito il CNIPA.

## **ASSOCIAZIONI TEMPORANEE DI IMPRESE**

Il D. Lgs. 31 luglio 2007, n. 113 (in G.U. n. 176 del 31.7.2007), in vigore dal 1° agosto 2007, ha adottato disposizioni correttive ed integrative del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici).

In particolare, ai sensi del nuovo art. 37, comma 7, del Codice dei contratti pubblici, "È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), sono tenuti ad

indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima gara; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'articolo 353 del codice penale". Rispetto al testo previgente viene prevista una sanzione penale per la violazione del divieto; sono inoltre esclusi dal divieto "i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro".

Di rilievo anche la previsione del nuovo art. 160-bis del suddetto Codice, a norma del quale "Per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria"; con la precisazione, contenuta nel comma 3, che l'offerente "può essere anche una associazione temporanea costituita dal soggetto finanziatore e dal soggetto realizzatore, responsabili, ciascuno, in relazione alla specifica obbligazione assunta, ovvero un contraente generale. In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei due soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, l'altro può sostituirlo, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche".

### **SOCIETA' CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA**

Ai sensi dell'art. 3, comma 27, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), al fine di tutelare la concorrenza ed il mercato le pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (cioè le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300) non possono costituire società aventi ad oggetto attività di produzione di beni e di servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, e non possono assumere o mantenere direttamente o indirettamente partecipazioni, anche di minoranza, in tali società.

Ai sensi del suddetto art. 3, comma 27, è invece sempre ammessa la costituzione di società che producono servizi di interesse generale, e l'assunzione di partecipazioni in tali società da parte delle suddette pubbliche amministrazioni.

L'assunzione di nuove partecipazioni e il mantenimento delle attuali devono essere autorizzati dall'organo competente con apposita deliberazione dell'organo competente, che deve essere motivata in ordine alla sussistenza dei presupposti di cui al comma 27 (stretto collegamento con il perseguimento di finalità istituzionali; produzione di servizi di interesse generale) (art. 3, comma 28).

Entro il 30 giugno 2009 le pubbliche amministrazioni suindicate, nel rispetto di procedure ad evidenza pubblica, devono cedere a terzi le società e le partecipazioni vietate dal comma 27 (art. 3, comma 29).

L'art. 3, commi 12 e seguenti, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, dispone che le amministrazioni pubbliche statali che detengono, direttamente o indirettamente, il controllo di società, ai sensi dell'art. 2359, nn. 1 e 2, c.c., promuovono entro novanta giorni dal 1° gennaio 2008 iniziative volte a ridurre il numero dei componenti degli organi societari da cinque a tre, ovvero a cinque se composti attualmente da più di sette membri; prevedere che al presidente sia attribuita la funzione di amministratore delegato senza compenso

aggiuntivo; sopprimere la carica di vicepresidente e comunque che la stessa non dia luogo a compenso aggiuntivo; eliminare la previsione di gettoni di presenza per i componenti degli organi societari. Le relative modifiche statutarie hanno effetto a decorrere dal primo rinnovo degli organi societari, successivo alle modifiche medesime. Le suddette disposizioni non si applicano alle società quotate nei mercati regolamentati, né alle società disciplinate dall'art. 1, commi 459 e 461, della legge n. 296/2006.

Con D.P.C.M. 26 giugno 2007 (in G.U. n. 182 del 7.8.2007), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 729, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (che dispone che «Il numero complessivo di componenti del consiglio di amministrazione delle società partecipate totalmente anche in via indiretta da enti locali, non può essere superiore a tre, ovvero a cinque per le società con capitale, interamente versato, pari o superiore all'importo che sarà determinato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri), l'importo del suddetto capitale è stato determinato nella misura di due milioni di euro.

Ne consegue che il numero complessivo dei componenti del consiglio di amministrazione, nelle suddette società, non può essere superiore:

- a tre, per le società con capitale inferiore a due milioni di euro;
- a cinque, per le società con capitale, interamente versato, pari o superiore a due milioni di euro.

Sempre ai sensi del suddetto art. 1, comma 729, nelle società miste il numero massimo di componenti del consiglio di amministrazione designati dai soci pubblici locali - comprendendo nel numero anche quelli eventualmente designati dalle regioni - non può essere superiore a cinque.

Con Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 16 marzo 2007 (in G.U. n. 152 del 3.7.2007), sono state dettate disposizioni applicative dell'art. 1, comma 593, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, in tema di retribuzione di incarichi conferiti da amministrazioni dello Stato, enti pubblici e società a prevalente partecipazione pubblica non quotate in borsa; salvi i vincoli posti dai commi da 725 a 730 dell'art. 1 della legge n. 296/2006, in ordine ai compensi per il presidente e i componenti del consiglio di amministrazione delle società a partecipazione pubblica.

L'art. 1, comma 151, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), modificando l'art. 17 del D. Lgs. 26 febbraio 1999, n. 46, dispone che tutte le società a partecipazione pubblica riscuotono tramite ruolo, dopo aver emesso, vidimato e resa esecutiva un'ingiunzione fiscale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 224, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, il servizio di riscossione dei tributi e delle altre entrate degli enti locali può essere affidato a società miste a prevalente capitale pubblico locale, alla duplice condizione che i soci privati siano scelti con procedure ad evidenza pubblica, e che anche l'affidamento dei servizi di accertamento e riscossione avvenga con le medesime procedure.

Per la disciplina delle società con partecipazione di enti locali, contenuta nell'art. 1, commi 718 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, cfr. la precedente *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2006*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>

## **USO DELLA DENOMINAZIONE ASSICURATIVA**

Con Regolamento emanato dall'ISVAP in data 14 novembre 2007, n. 9/2007 (in G.U. n. 275 del 26.11.2007), in vigore dal 27 novembre 2007, sono state dettate disposizioni relative all'uso della denominazione assicurativa, ai sensi dell'art. 308, comma 3, del D. Lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private).

Si precisa in particolare, all'art. 3, che l'uso nella denominazione sociale e in qualsiasi comunicazione al pubblico delle parole o locuzioni indicate nel suddetto art. 308, comma 1, del Codice, nonché degli aggettivi "assicurativo", "riassicurativo" e similari è riservato alle imprese di assicurazione e riassicurazione; l'uso delle parole o locuzioni indicate all'art. 308, comma 2, del Codice, è riservato agli intermediari di assicurazione e riassicurazione.

Ai sensi dell'art. 5, i soggetti che non svolgono le suddette attività sono legittimati ad utilizzare nella denominazione o ragione sociale e nelle altre comunicazioni al pubblico le parole "assicurazione", "assicurativa" e similari, a condizione che le stesse siano coerenti con l'oggetto sociale e siano accompagnate da espressioni idonee ad evitare qualsiasi possibilità di equivoco o ingannevolezza circa la natura delle attività esercitate. Non si ritengono comunque idonee ad escludere tale ingannevolezza locuzioni aggiuntive del tipo "consulenza", "assistenza" e simili, "stime" e simili, "pratiche", "affari", "servizi" e simili.

I soggetti che, alla data del 27 novembre 2007, utilizzino parole o locuzioni riservate nella denominazione o ragione sociale o in altre comunicazioni sono tenuti ad adeguarsi entro novanta giorni da tale data.

### **SOCIETA' QUOTATE**

Con D. Lgs. 6 novembre 2007 n. 195 (in G.U. n. 261 del 9.11.2007), in vigore dal 24 novembre 2007, sono state dettate disposizioni attuative della direttiva 2004/109/CE sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, apportando modifiche al Testo unico della finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58). Sono state, tra l'altro, modificate le disposizioni sulla relazione al bilancio d'esercizio, ed è stato abrogato il quarto comma dell'art. 2428 del codice civile.

Entro la data del 3 agosto 2009 gli Stati membri dell'Unione europea dovranno attuare la Direttiva 2007/36/CE del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 luglio 2007 (in G.U.C.E. n. L184 del 14.7.2007), relativa all'esercizio di alcuni diritti degli azionisti di società quotate, conferiti dalle azioni con diritto di voto nelle assemblee delle medesime società. Viene previsto l'obbligo di parità di trattamento degli azionisti ai fini dell'intervento e del voto in assemblea (art. 4); vengono regolamentati le informazioni da fornirsi prima dell'assemblea (art. 5); il diritto di iscrivere punti all'ordine del giorno dell'assemblea, e di presentare proposte di delibera (art. 6); i requisiti per partecipare e votare all'assemblea (art. 7); la partecipazione all'assemblea con mezzi elettronici (art. 8); il diritto di porre domande (art. 9); il voto per delega (art. 10); le formalità per la nomina del rappresentante (art. 11); il voto per corrispondenza (art. 12); la soppressione di alcuni impedimenti all'effettivo esercizio dei diritti di voto (art. 13); i risultati della votazione (art. 14).

### **CONCILIAZIONE E ARBITRATO NEI MERCATI FINANZIARI**

Il D. Lgs. 8 ottobre 2007, n. 179 (in G.U. n. 253 del 30.10.2007), in vigore dal 14 novembre 2007, istituisce procedure di conciliazione e arbitrato per la risoluzione di controversie insorte tra gli investitori e gli intermediari per la violazione da parte di questi degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza previsti nei rapporti contrattuali con gli investitori; a tal uopo viene istituita una Camera di conciliazione e arbitrato presso la Consob per l'amministrazione di tali procedure. Ai sensi dell'art. 3, comma 4, il lodo arbitrale con il quale viene disposto l'indennizzo di cui al comma 1 acquista efficacia a seguito del visto di regolarità formale della Consob, ferma l'applicabilità dell'articolo 825 del codice di procedura civile.

Con apposito regolamento da emanarsi dalla Consob verrà disciplinata la procedura di arbitrato amministrato dalla Camera di conciliazione e arbitrato presso la Consob per la risoluzione delle controversie suddette (art. 5, comma 1).

Ai sensi dell'art. 6, "La clausola compromissoria inserita nei contratti, stipulati con gli investitori, relativi ai servizi e attività di investimento, compresi quelli accessori, nonché i contratti di gestione collettiva del risparmio, è vincolante solo per l'intermediario, a meno che questo non provi che sia frutto di una trattativa diretta".

### **MERCATI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI**

Con D. Lgs. 17 settembre 2007, n. 164 (in G.U. n. 234 del giorno 8.10.2007), in vigore

dal 1° novembre 2007, è stata attuata la Direttiva 2004/39/CE, relativa ai mercati degli strumenti finanziari. Vengono conseguentemente apportate numerose modifiche alle corrispondenti disposizioni del Testo unico della finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58).

In particolare:

- vengono fornite nuove definizioni di "soggetti abilitati", "valori mobiliari", "strumenti finanziari", "strumenti finanziari derivati", "servizi e attività di investimento", "consulenza in materia di investimenti" (art. 1);

- viene introdotto nel T.U.F. il nuovo art. 18-*bis*, ai sensi del quale la riserva di attività in materia di intermediazione finanziaria non pregiudica la possibilità per le persone fisiche, in possesso dei requisiti di professionalità, onorabilità, indipendenza e patrimoniali stabiliti con regolamento adottato dal Ministro dell'economia e delle finanze, sentite la Banca d'Italia e la Consob, di prestare la consulenza in materia di investimenti, senza detenere somme di denaro o strumenti finanziari di pertinenza dei clienti. E' a tal fine istituito l'albo delle persone fisiche consulenti finanziari. A norma dell'art. 19, comma 14, del decreto in commento, fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti di cui al suddetto art. 18-*bis*, e comunque non oltre il 30 giugno 2008, la riserva di attività di cui all'articolo 18 del medesimo decreto non pregiudica la possibilità per i soggetti che, alla data del 31 ottobre 2007, prestano la consulenza in materia di investimenti, di continuare a svolgere il servizio di cui all'articolo 1, comma 5, lettera f), del T.U.F., senza detenere somme di denaro o strumenti finanziari di pertinenza dei clienti";

- il nuovo art. 21 del T.U.F. definisce gli obblighi dei soggetti abilitati nella prestazione dei servizi e delle attività di investimento;

- ai sensi del nuovo art. 24 del T.U.F., "la rappresentanza per l'esercizio dei diritti di voto inerenti agli strumenti finanziari in gestione può essere conferita all'impresa di investimento, alla banca o alla società di gestione del risparmio con procura da rilasciarsi per iscritto e per singola assemblea nel rispetto dei limiti e con le modalità stabiliti con regolamento dal Ministro dell'economia e delle finanze, sentite la Banca d'Italia e la Consob";

- il nuovo art. 31, comma 2, del T.U.F., definisce come promotore finanziario "la persona fisica che, in qualità di agente collegato ai sensi della Direttiva 2004/39/CE, esercita professionalmente l'offerta fuori sede come dipendente, agente o mandatario. L'attività di promotore finanziario è svolta esclusivamente nell'interesse di un solo soggetto";

- ai sensi del nuovo art. 32-*bis* del T.U.F., "Le associazioni dei consumatori inserite nell'elenco di cui all'articolo 137 del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, sono legittimate ad agire per la tutela degli interessi collettivi degli investitori, connessi alla prestazione di servizi e attività di investimento e di servizi accessori e di gestione collettiva del risparmio, nelle forme previste dagli articoli 139 e 140 del predetto decreto legislativo";

- a norma dell'art. 32-*ter* del T.U.F., "Ai fini della risoluzione stragiudiziale di controversie sorte fra investitori e soggetti abilitati e relative alla prestazione di servizi e di attività di investimento e di servizi accessori e di gestione collettiva del risparmio, trovano applicazione le procedure di conciliazione e arbitrato definite ai sensi dell'articolo 27 della legge 27 dicembre 2005, n. 262. Fino all'istituzione di tali procedure, si applica l'articolo 141 del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206".

### **OFFERTE PUBBLICHE DI ACQUISTO**

Con D. Lgs. 19 novembre 2007, n. 229 (in G.U. n. 289 del 13.12.2007), in vigore dal 28 dicembre 2007, sono state attuate le disposizioni della Direttiva 2004/25/CE concernente le offerte pubbliche di acquisto, apportando le conseguenti modificazioni al Testo unico della finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58).

In particolare, ai sensi del nuovo art. 104-*ter*, comma 4, del T.U.F., "Qualsiasi misura idonea a contrastare il conseguimento degli obiettivi dell'offerta adottata dalla società emittente in virtù di quanto disposto al comma 1 deve essere espressamente autorizzata

dall'assemblea straordinaria, in vista di una eventuale offerta pubblica, nei diciotto mesi anteriori alla comunicazione della decisione di promuovere l'offerta ai sensi dell'articolo 102, comma 1. Fermo quanto disposto dall'articolo 114, tale autorizzazione è tempestivamente comunicata al mercato secondo le modalità previste ai sensi del medesimo articolo".

### **SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE (SIIQ)**

Con D.M. 7 settembre 2007, n. 174 (in G.U. n. 248 del 24.10.2007), in vigore dal 25 ottobre 2007, è stato approvato il regolamento recante disposizioni in materia di SIIQ (società di investimento immobiliare quotate), in attuazione dell'art. 1, comma 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

In particolare, l'art. 3 del decreto stabilisce alcuni contenuti obbligatori dello statuto della SIIQ.

Con Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 28 novembre 2007 (in G.U. n. 288 del 12.12.2007) sono state determinate le modalità di esercizio dell'opzione per il regime civile e fiscale delle SIIQ, ai sensi dell'art. 1, comma 120, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ed istituzione dell'elenco di cui all'art. 3, comma 3, del D.M. 7 settembre 2007, n. 174.

Altre modifiche alla disciplina civilistica e fiscale delle SIIQ sono contenute nell'art. 1, comma 374, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007).

### **LIBERALIZZAZIONE DEI MERCATI DELL'ENERGIA**

La legge 3 agosto 2007, n. 125 (in G.U. n. 188 del 14.8.2007) ha convertito il D.L. 18 giugno 2007 n. 73 (in G.U. n. 139 del 18.6.2007), con il quale erano state emanate misure urgenti per l'attuazione di disposizioni comunitarie in materia di liberalizzazione dei mercati dell'energia.

In particolare, è disposto (art. 1, comma 1, del D.L., come modificato dalla legge di conversione) 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 apposite società per azioni alle quali trasferiscono i beni e i rapporti, le attività e le passività relativi all'attività di vendita.

### **CONFIDI**

Con D.M. 9 novembre 2007 (in G.U. n. 275 del 26.11.2007), in vigore dal 26 novembre 2007, sono stati stabiliti i criteri per l'iscrizione dei confidi nell'elenco speciale previsto dall'art. 107, comma 1, del D. Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.).

I confidi (definiti dall'art. 13, comma 1, del D.L. n. 269/2003) sono tenuti a chiedere l'iscrizione nell'elenco speciale quando abbiano un volume di attività finanziaria pari o superiore a settantacinque milioni di euro. I medesimi confidi, all'atto della domanda di iscrizione, devono possedere i requisiti prudenziali e organizzativi stabiliti dalla Banca d'Italia tenendo conto della particolare natura dell'attività svolta da tali intermediari. In caso di mancato possesso dei requisiti o di mancata adozione di una delle forme societarie previste dall'art. 106 del testo unico, il confido è cancellato dall'elenco generale.

L'art. 1, comma 134, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) prevede che i confidi possano imputare al fondo consortile, al capitale sociale o ad apposita riserva i fondi rischi e gli altri fondi o riserve patrimoniali costituiti da contributi dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici, esistenti alla data del 30 giugno 2007, senza specifici vincoli di destinazione. Le eventuali azioni o quote

corrispondenti costituiscono azioni o quote proprie dei confidi, non attribuiscono diritti patrimoniali o amministrativi, non sono computate nel capitale sociale o nel fondo consortile ai fini dei *quorum* assembleari. La deliberazione necessaria ai fini della suddetta imputazione (e quindi anche quella di aumento del capitale sociale) è di competenza dell'assemblea ordinaria (la stessa, quindi, non richiede necessariamente l'intervento notarile; nella misura in cui vi sia una modifica dello statuto sociale, tuttavia, se la società non si avvale del ministero notarile la deliberazione deve essere sottoposta ad omologazione giudiziale).

Sulla disciplina dei Confidi, cfr. PETRELLI, *I confidi costituiti in forma di società cooperativa*, in *Studi e materiali*, 2005, 2, p. 1663, ed in *Studi e materiali*, 2006, 1, p. 735.

### **SOCIETA' COOPERATIVE**

Con D.M. 9 ottobre 2007 (in G.U. n. 252 del 29.10.2007) sono state modificate le modalità di versamento del contributo del 3 per cento degli utili di esercizio delle società cooperative, di cui agli artt. 8 e 11, commi 4 e 6, della legge 31 gennaio 1992, n. 59. In particolare, il versamento della quota del 3% degli utili di esercizio dovuta dalle società cooperative e dai loro consorzi, non aderenti ad alcuna delle associazioni nazionali di assistenza e tutela del movimento cooperativo, deve avvenire, con riferimento alle scadenze fissate dai decreti ministeriali dell'11 ottobre 2004 e del 1° dicembre 2004, esclusivamente tramite l'Agenzia delle entrate a mezzo del modello F24 utilizzando il codice tributo «3012».

Con D.M. 26 luglio 2007 (pubblicato, per comunicato, in G.U. n. 269 del 19.11.2007) è stato approvato il regolamento del comitato per l'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi. Vi si precisa, all'art. 1, che:

a) «cooperative edilizie di abitazione» indica le cooperative costituite ai sensi dell'art. 2511 e seguenti del codice civile che hanno come scopo mutualistico e come oggetto sociale principale l'assegnazione di alloggi ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione, nonché in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi irretamente all'oggetto sociale principale e comunque sempre riconducibili all'attività caratteristica delle cooperative di abitazione;

b) «consorzio edilizio» indica un consorzio formato da cooperative edilizie di abitazione;

c) «contributo pubblico» indica qualunque forma di elargizione e di agevolazione provenienti da enti pubblici, aventi carattere finanziario, di assegnazione di aree e di sgravio di oneri in genere a favore di cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Il regolamento disciplina le modalità di presentazione delle domande di iscrizione all'albo (art. 7); l'organizzazione dell'albo (art. 8); i certificati di iscrizioni (artt. da 9 a 11); la radiazione e cancellazione dall'albo (artt. da 13 a 15).

### **SOCIETA' FINANZIARIE PER LO SVILUPPO DELLE IMPRESE**

Con D.M. 22 maggio 2007, n. 177 (in G.U. n. 250 del 26.10.2007), in vigore dal 10 novembre 2007, è stato approvato il regolamento recante modifiche al D.M. 30 marzo 2001, n. 400, concernente criteri e modalità per il finanziamento delle società finanziarie per lo sviluppo delle imprese operanti nel commercio, nel turismo e nei servizi.

L'art. 1 del decreto sostituisce il comma 3 dell'art. 1 del D.M. 30 marzo 2001, n. 400, stabilendo che «Le partecipazioni al capitale delle società finanziarie di soggetti diversi da quelli elencati al comma 1, lettera c), non possono superare complessivamente il quarantanove per cento. I confidi costituiti ai sensi dell'articolo 9, comma 9, del D.L. 1 ottobre 1982, n. 697, convertito con legge 29 ottobre 1982, n. 887, e successive modifiche che, a seguito dell'approvazione dell'articolo 13 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modifiche, associno anche imprese appartenenti a settori economici diversi da quelli indicati nel richiamato articolo 9, possono presentare alla controgaranzia delle società finanziarie di cui al precedente comma 1, operazioni di garanzia riguardanti esclusivamente imprese del commercio e del turismo e



dei servizi».

### **ASSOCIAZIONI E ORGANIZZAZIONI ANTIUSURA**

Con D.M. 24 ottobre 2007, n. 220 (in G.U. n. 276 del 27.11.2007), in vigore dal 12 dicembre 2007), è stato approvato il regolamento recante norme integrative ai regolamenti per l'iscrizione delle associazioni e organizzazioni previste dall'articolo 13, comma 2, della legge 23 febbraio 1999, n. 44, e dall'art. 15, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, in apposito elenco presso le prefetture.

Ai sensi dell'art. 1, presso ogni prefettura - Ufficio territoriale del Governo, è istituito l'elenco provinciale delle associazioni e delle fondazioni antiracket ed antiusura. Possono essere iscritte nell'elenco di cui al comma 1, le associazioni, anche non riconosciute, le fondazioni e i comitati di cui all'art. 13, comma 2, della legge n. 44/1999, e le associazioni e le fondazioni antiracket ed antiusura, aventi tra gli scopi sociali, risultanti dall'atto costitutivo, quello principale di prestare assistenza e solidarietà a soggetti danneggiati da attività estorsive.

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, "Non possono conseguire l'iscrizione nell'elenco di cui all'articolo 1, comma 1, quegli enti i cui statuti non offrono sufficienti garanzie di democraticità quanto alle regole di funzionamento degli organismi deliberativi, cui sono riservate le decisioni di ordinaria e straordinaria amministrazione, nonché di partecipazione alle cariche sociali".

### **INTERMEDIAZIONE FINANZIARIA**

Con Provvedimento della Banca d'Italia in data 29 ottobre 2007, deliberazione n. 1097 in G.U. n. 255 del 2.11.2007), è stato approvato il regolamento in materia di capitale minimo e operatività all'estero delle SIM nonchè deposito e sub-deposito dei beni della clientela, apportando le relative modificazioni al Regolamento della Banca d'Italia del 4 agosto 2000.

Con Provvedimento della Banca d'Italia in data 24 ottobre 2007 (in G.U. n. 277 del 28.11.2007), in vigore dal 1° gennaio 2008, è stato approvato il regolamento della Banca d'Italia in materia di vigilanza prudenziale per le SIM.

Con Deliberazione Consob in data 29 ottobre 2007, n. 16190 (in G.U. n. 255 del 2.11.2007) è stato adottato il regolamento recante norme di attuazione del Testo unico della finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58), in materia di intermediari.

Con Deliberazione Consob in data 29 ottobre 2007, n. 16191 (in G.U. n. 255 del 2.11.2007) è stato adottato il regolamento recante norme di attuazione del Testo unico della finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58), in materia di mercati.

Con Provvedimento della Banca d'Italia in data 21 giugno 2007 (in G.U. n. 155 del 6.7.2007) sono state dettate disposizioni modificative del regolamento di cui al provvedimento della Banca d'Italia in data 14 aprile 2005, in materia di gestione collettiva del risparmio.

Con Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia e del Presidente della Consob in data 29 ottobre 2007 (in G.U. n. 255 del 2.11.2007), in vigore dal 2 novembre 2007, è stato approvato il regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio.

### **FIDEIUSSIONI A GARANZIA DI RIMBORSI DI IMPOSTE E DI DEBITI FISCALI**

L'art. 1, commi da 124 a 127, e comma 144, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), prevede che le fideiussioni richieste dalla legge per ottenere i rimborsi fiscali (art. 38-bis del d.p.r. n. 633/1972; art. 3-bis del D. Lgs. n. 462/1997) o la rateizzazione di imposte (art. 8, comma 2, del D. Lgs. n. 218/1997; art. 48, comma 3, del D. Lgs. n. 546/1992;) possano essere rilasciate anche dai consorzi di garanzia collettiva dei fidi (Confidi).

## **GARANZIE PER LA RATEIZZAZIONE DI IMPOSTE ISCRITTE A RUOLO**

L'art. 1, comma 144, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), aggiunge l'art. 3-*bis* al D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 462, disponendo che le somme dovute a titolo di imposte, sanzioni ed accessori a titolo di imposta, iscritte nei ruoli della riscossione, possano essere rateizzate; e che - in caso di somme dovute superiori a 50.000 euro - debba essere prestata idonea garanzia, in forma di polizza fideiussoria, fideiussione bancaria, o fideiussione rilasciata da Confidi.

In alternativa, la garanzia può essere costituita da ipoteca volontaria di primo grado su beni immobili di esclusiva proprietà del concedente, per un importo pari al doppio delle somme dovute; a tal fine, il valore dell'immobile è determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, del d.p.r. n. 131/1986, ovvero sulla base di perizia giurata di stima. Detta ipoteca non è soggetta ad azione revocatoria.

La stessa disciplina è dettata dall'art. 1, comma 145, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (riguardo alle dilazioni nel pagamento delle imposte sui redditi che il contribuente può ottenere nelle ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà), mediante la modifica dell'art. 19 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602.

## **SERVIZIO NAZIONALE DELLA RISCOSSIONE**

L'art. 1, comma 152, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica l'art. 3, comma 7-*bis*, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248, che prevedeva il subentro di "Riscossione S.p.A." (ora "Equitalia S.p.A.") nelle garanzie e privilegi delle società concessionarie del servizio della riscossione.

Ai sensi del novellato comma 7-*bis*, "A seguito dell'acquisto dei rami d'azienda di cui al comma 7, primo periodo, nonché delle operazioni di fusione, scissione, conferimento e cessione di aziende o di rami d'azienda effettuate tra agenti della riscossione, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestate o comunque esistenti a favore del venditore, ovvero della società incorporata, scissa, conferente o cedente, nonché le trascrizioni nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni oggetto di locazione finanziaria compresi nella cessione, ovvero facenti parte del patrimonio della società incorporata, assegnati per scissione, conferiti o ceduti, conservano la loro validità e il loro grado a favore dell'acquirente ovvero della società incorporante, beneficiaria, conferitaria o cessionaria, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione, previa pubblicazione di apposito avviso nella Gazzetta Ufficiale".

## **ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**

L'art. 2, comma 89, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica alcune disposizioni del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (testo unico delle disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità), prevedendo che:

- l'indennità di espropriazione delle aree edificabili è determinata in misura pari al valore venale del bene (ridotta del 25% solo quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale);

- la medesima indennità di espropriazione è aumentata del 10% nei casi in cui è stata effettuata la cessione volontaria in luogo di espropriazione;

- in caso di utilizzo di aree edificabili per scopi di pubblica utilità senza un valido provvedimento di espropriazione, il risarcimento del danno è liquidato in misura pari al valore venale del bene.

Per i procedimenti espropriativi in corso, si applicano le regole suindicate, salvo che vi sia stato anteriormente un accordo sull'indennità di espropriazione (art. 2, comma 90).

## **CLASS ACTION (AZIONE COLLETTIVA RISARCITORIA A TUTELA DEI CONSUMATORI)**

Le disposizioni contenute nell'art. 2, commi 445 e seguenti, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) istituiscono l'azione collettiva risarcitoria a tutela dei consumatori, quale nuovo strumento generale di tutela da inquadrarsi nella disciplina nazionale e comunitaria a favore dei consumatori medesimi.

Legittimati ad agire sono le associazioni di consumatori ed utenti, nonché altre associazioni e comitati adeguatamente rappresentativi degli interessi collettivi fatti valere. I singoli consumatori ed utenti che intendono avvalersi della tutela in oggetto "devono comunicare per iscritto al proponente la propria adesione all'azione collettiva" (la disposizione non richiede che la sottoscrizione del singolo consumatore debba essere autenticata).

La proposta, da parte dell'impresa, del pagamento di una somma, deve essere effettuata con atto sottoscritto (neanche qui è prevista l'autenticazione della sottoscrizione), depositato in cancelleria; se tale proposta è "in qualsiasi forma" accettata dal consumatore o utente, essa "costituisce titolo esecutivo" (in deroga alle disposizioni che richiedono, per i titoli esecutivi stragiudiziali, l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata).

Nelle azioni collettive riguardanti contratti conclusi mediante moduli o formulari (ex art. 1342 c.c.), in caso di diffusione di messaggi pubblicitari ingannevoli, il relativo accertamento rende nulli i contratti nei confronti di tutti i consumatori e utenti; tale nullità può essere fatta valere unicamente dal promotore dell'azione di gruppo.

## **RIORGANIZZAZIONE DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

Con D.P.R. 14 novembre 2007, n. 225 (in G.U. n. 282 del 4.12.2007) è stato approvato il regolamento recante riorganizzazione del Ministero dello sviluppo economico, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

La Direzione generale per la concorrenza e i consumatori, ha, tra le altre competenze, il "coordinamento delle politiche per la concorrenza, anche per gli aspetti connessi alla regolamentazione di singoli settori economici e di categorie professionali, fatti salvi i compiti del CIPE" (art. 9, lett. c).

La Direzione generale per le piccole e medie imprese e gli enti cooperativi, facente parte del Dipartimento per la competitività (art. 3, comma 2), svolge, tra l'altro le seguenti funzioni (art. 7, lettere seguenti):

d) vigilanza e adozione dei conseguenti provvedimenti nei confronti degli enti cooperativi, degli enti mutualistici di cui all'articolo 2517 del codice civile, delle associazioni nazionali riconosciute di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo, dei fondi mutualistici di cui all'art. 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;

e) vigilanza ed adozione dei conseguenti provvedimenti nei confronti dei consorzi agrari e delle banche di credito cooperativo;

f) provvedimenti di liquidazione coatta amministrativa, di scioglimento per atto dell'autorità e di gestione commissariale degli enti cooperativi;

g) politiche per la promozione e lo sviluppo della cooperazione e della mutualità, in collaborazione con le altre amministrazioni competenti;

h) studi sulla cooperazione e sulla mutualità;

i) rapporti con gli organismi europei e internazionali;

l) tenuta dell'Albo nazionale delle società cooperative e di quello delle società cooperative edilizie e di abitazione e dei loro consorzi;

m) supporto e segreteria tecnico-operativa alla Commissione centrale per le cooperative;

n) vigilanza sull'Istituto di studi cooperativi «Luigi Luzzatti» di Roma;

o) rapporti con il Ministero del lavoro e della previdenza sociale in materia di vigilanza sul territorio degli enti cooperativi.

## **RIORGANIZZAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI E ATTIVITA' CULTURALI**

Con D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 (in G.U. n. 291 del 15.12.2007) è stato approvato il regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (viene correlativamente abrogato, dall'art. 21, comma 1, il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173).

In particolare:

A) - la Direzione generale per i beni archeologici, la Direzione generale per i beni architettonici, storico-artistici ed etnoantropologici, adottano, per quanto di rispettiva competenza, i provvedimenti in materia di acquisizioni coattive di beni immobili culturali a titolo di prelazione, di acquisto all'esportazione e di espropriazione, previste all'art. 60 del Codice (art. 6, lett. n); art. 8, lett. i);

B) - nell'ambito delle Direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici, il direttore regionale, ai sensi dell'art. 17:

1) - verifica la sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'articolo 12 del Codice;

2) - propone al direttore generale competente, sentite le Soprintendenze di settore, l'esercizio della prelazione da parte del Ministero, ai sensi dell'articolo 60 del Codice, ovvero la rinuncia ad essa e trasmette al direttore generale medesimo le proposte di prelazione da parte della regione, o degli altri alti pubblici territoriali, accompagnati dalle proprie valutazioni. Su indicazione del direttore generale comunica all'ente che ha formulato la proposta di prelazione la rinuncia dello Stato all'esercizio della medesima, ai sensi dell'articolo 62, comma 3, del Codice;

3) - autorizza le alienazioni, le permuta, le costituzioni di ipoteca e di pegno e ogni altro negozio giuridico che comporta il trasferimento a titolo oneroso di beni culturali appartenenti a soggetti pubblici, ai sensi degli articoli 55, 56 e 58 del Codice;

C) - le Soprintendenze per i beni archeologici, architettonici e paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, ai sensi dell'art. 18:

1) - istruiscono e propongono i provvedimenti di verifica dell'interesse culturale;

2) - esprimono pareri sulle alienazioni, le permuta, le costituzioni di ipoteca e di pegno ed ogni altro negozio giuridico che comporti il trasferimento a titolo oneroso di beni culturali appartenenti a soggetti pubblici come identificati dal Codice;

3) - istruiscono e propongono alla direzione generale centrale competente l'esercizio del diritto di prelazione.

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

L'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica l'art. 101, comma 7, del T.U.I.R., condizionando la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria al fatto che la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento; trattandosi di beni immobili, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente, inferiore a undici anni ovvero pari ad almeno diciotto anni, se l'applicazione della regola generale conduce ad un risultato, rispettivamente, inferiore o superiore.

Ai sensi dell'art. 1, comma 34, la disposizione concernente la durata minima dei contratti di locazione finanziaria si applica a decorrere dai contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2008.

## **ESTROMISSIONE DI IMMOBILI DAL PATRIMONIO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE**

Ai sensi dell'art. 1, comma 37, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), l'imprenditore individuale che utilizzi beni immobili nell'esercizio dell'impresa alla data del 30 novembre 2007 può estrometterli dal patrimonio

della stessa entro il 30 aprile 2008, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, nella misura del 10% della differenza tra il valore normale (che in questo caso è il valore catastale) degli immobili ed il relativo valore fiscalmente riconosciuto, aumentata del 30% dell'IVA applicabile al suddetto valore normale.

### **OPZIONE PER L'IMPOSIZIONE DEI REDDITI DELLE SOCIETA' AGRICOLE**

Con D.M. 27 settembre 2007, n. 213 (in G.U. n. 266 del 15.11.2007), in vigore dal 30 novembre 2007, è stato approvato il regolamento recante modalità applicative per l'opzione per l'imposizione dei redditi delle società agricole ai sensi dell'articolo 32 del T.U.I.R., in attuazione dell'art. 1, commi 1093 e 1095, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

La suddetta opzione può essere esercitata (art. 1) dalle società di persone, dalle società a responsabilità limitata e dalle società cooperative, che rivestono la qualifica di società agricola ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99.

Il reddito delle suddette società, determinato ai sensi dell'articolo 32 del T.U.I.R., è considerato reddito d'impresa (art. 3, comma 1).

Le plusvalenze di cui all'articolo 86, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi e le minusvalenze di cui all'articolo 101, comma 1, del medesimo testo unico relative ai beni strumentali alla produzione del reddito di cui all'articolo 3 acquisiti nel corso di periodi di imposta per i quali è efficace l'opzione di cui all'articolo 2 non concorrono alla formazione del reddito di detti periodi di imposta (art. 5, comma 1).

Le plusvalenze e le minusvalenze relative ai beni immobili si determinano, in ogni caso, secondo i criteri ordinari di cui agli articoli 86 e 101 del testo unico delle imposte sui redditi (art. 5, comma 3).

Le società di persone, le società a responsabilità limitata e le società cooperative che posseggano i requisiti sostanziali previsti per le società agricole, di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 99/2004, sin dall'inizio del periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del decreto in commento possono optare per il regime impositivo di cui all'articolo 32 T.U.I.R. a partire dal medesimo periodo di imposta, se inseriscono nella ragione sociale o nella denominazione sociale l'indicazione di «società agricola» ed adeguano lo statuto entro il primo periodo di imposta per il quale è esercitata l'opzione (art. 6).

### **DEDUZIONE DI INTERESSI PASSIVI DAL REDDITO D'IMPRESA**

L'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica la disciplina della deducibilità degli interessi passivi dal reddito d'impresa, come segue:

1) - per quanto concerne i soggetti Irpef, ai sensi del novellato art. 61 del T.U.I.R., gli interessi passivi sono deducibili per la parte corrispondente al rapporto tra l'ammontare dei ricavi ed altri proventi che concorrono a formare il reddito d'impresa, o che non vi concorrono in quanto esclusi, e l'ammontare complessivo di tutti i ricavi e proventi;

2) - per quanto concerne i soggetti Ires, ai sensi del novellato art. 96 del T.U.I.R., continuano ad essere deducibili gli interessi passivi capitalizzabili, in quanto compresi nel costo dei beni ai sensi dell'art. 110, comma 1, lett. b), del T.U.I.R.

Gli altri interessi passivi sono deducibili, sempre ai sensi dell'art. 96 del T.U.I.R., fino a concorrenza degli interessi attivi ed assimilati del periodo d'imposta.

L'eccedenza è deducibile, sempre ai sensi dell'art. 96 del T.U.I.R., nei limiti del 30 per cento del "risultato operativo lordo" (ROL), come definito dal comma 2 del medesimo art. 96 del T.U.I.R.

Ai fini del richiamato art. 96, assumono rilevanza gli interessi passivi derivanti da mutui, locazioni finanziarie, emissione di obbligazioni, rapporti con causa finanziaria. Resta ferma l'indeducibilità di determinati interessi, prevista dal comma 6 dell'art. 96.

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

Con Determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 18 dicembre 2007 (in G.U. n. 297 del 22.12.2007) è stata accertata l'operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali per i Comuni a partire dal 18 dicembre 2007, per effetto del decreto del direttore dell'Agenzia del territorio in data 13 novembre 2007 (in G.U. n. 243 del 24.11.2007), recante la definizione delle regole tecnico economiche per l'utilizzo dei dati catastali per via telematica da parte dei sistemi informatici di altre amministrazioni, ai sensi dell'art. 59, comma 7-bis, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (codice dell'amministrazione digitale). L'accertamento in oggetto rileva ai fini e per gli effetti dell'art. 37, comma 53, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248 (che aveva soppresso l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del D. Lgs. n. 504/1992, anche laddove tale obbligo di dichiarazione fosse disciplinato da regolamento comunale, *ex art. 59, comma 1, lett. l), n. 1)*, del D. Lgs. n. 446/1997. Il medesimo comma 53, fra l'altro, prevede che fino alla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, da accertare con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, sarebbe rimasto in vigore l'obbligo di presentazione della dichiarazione ai fini dell'ICI). Deve quindi ritenersi venuto meno l'obbligo di dichiarazione ai fini ICI, a decorrere dal 18 dicembre 2007, ogni qualvolta l'atto che dà luogo al mutamento sia registrato, trascritto e volturato mediante il c.d. modello unico informatico.

Sempre ai sensi dell'art. 37, comma 53, del D.L. n. 223/2006, invece, "resta fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione nei casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico".

Da ricordare, altresì, che - ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge n. 383/2001 - "per gli immobili inclusi nella dichiarazione di successione l'erede ed i legatari non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). L'ufficio presso il quale è presentata la dichiarazione di successione ne trasmette una copia a ciascun comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili".

Ai sensi dell'art. 1, comma 6, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), in caso di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione, divorzio, annullamento del matrimonio, il proprietario o titolare di altro diritto reale che non risulti assegnatario della casa medesima determina l'ICI dovuta avvalendosi delle agevolazioni per l'abitazione principale (in proporzione alla quota posseduta dell'immobile), a condizione che non sia titolare della proprietà o di altro diritto reale su altro immobile destinato ad abitazione nel medesimo Comune. La disposizione chiarisce quindi definitivamente che l'ICI non è dovuta dal coniuge assegnatario che non fosse già proprietario o titolare di altro diritto reale (e, quindi, conferma la natura di diritto personale di godimento della situazione giuridica di detto assegnatario).

## **REDDITI FONDIARI**

Ai sensi dell'art. 1, comma 13, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), se alla formazione del reddito complessivo ai fini Irpef concorrono solo redditi fondiari di terreni o fabbricati, di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta.

## **INTERVENTI IN TEMA DI IRPEF**

L'art. 1, comma 29, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) disciplina - modificando l'art. 8 del T.U.I.R. - la determinazione del reddito complessivo delle persone fisiche, stabilendo che le perdite derivanti dall'esercizio di imprese commerciali, ovvero di arti o professioni, rilevano ora ai fini del

suddetto reddito complessivo.

L'art. 1, comma 83, sostituisce il comma 2-*bis* dell'art. 2 del T.U.I.R., modificando la disciplina della residenza fiscale: si considerano residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dall'anagrafe della popolazione residente e trasferiti in Stati diversi da quelli risultanti dalla *white list*, da individuarsi con apposito decreto ministeriale (viene quindi capovolto il precedente criterio che si basava su una *black list* per individuare i c.d. paradisi fiscali). Fino all'emanazione del suddetto decreto ministeriale rimarrà in vigore la vigente *black list*.

Ai sensi dell'art. 1, comma 218, le persone fisiche, le società di persone e le associazioni tra professionisti devono presentare le dichiarazioni dei redditi, entro il 31 luglio dell'anno successivo alla chiusura del periodo d'imposta, esclusivamente in via telematica.

### **INTERVENTI IN TEMA DI IRES**

L'art. 1, comma 33, lett. *e*), della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) riduce l'aliquota dell'Ires (imposta sul reddito delle società) dal 33% al 27,5%.

Riguardo alla *participation exemption*, l'art. 1, comma 33, lett. *h*), modifica l'art. 87 del T.U.I.R., elevando dall'84% al 95% la percentuale di esenzione relativa alle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni sociali, alle condizioni indicate nel medesimo art. 87. Il comma 34 detta disposizioni transitorie al riguardo.

### **INTERVENTI IN TEMA DI REDDITO D'IMPRESA**

L'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) modifica l'art. 108, comma 2, del T.U.I.R., stabilendo che le spese di rappresentanza sono integralmente deducibili, ma solo se rispondono ai requisiti di inerenza e congruità da stabilirsi con apposito decreto ministeriale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 40, l'imprenditore individuale ed il socio di società di persone possono optare, a decorrere dal 2008, per l'assoggettamento del reddito d'impresa con l'aliquota del 27,5%, a condizione che i redditi prodotti o imputati per trasparenza non siano prelevati o distribuiti (e che quindi il relativo utile sia accantonato). Ai sensi del comma 41, tale opzione è possibile solo se l'impresa o la società sia in contabilità ordinaria.

### **INTERVENTI IN TEMA DI IRAP**

L'art. 1, comma 50, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) detta nuove regole per la determinazione della base imponibile ai fini IRAP, eliminando qualsiasi rinvio alla disciplina delle imposte sui redditi, ed agganciandola strettamente ai risultati di bilancio; riduce inoltre l'aliquota Irap dal 4,25% al 3,9%.

Non concorrono al valore della produzione delle società di capitali le plusvalenze e minusvalenze derivanti dalla cessione di immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni merce.

Le società di persone ed imprese individuali in regime di contabilità ordinaria possono optare per la determinazione del valore della produzione netta secondo le regole dettate per le società di capitali.

Ai sensi dell'art. 1, comma 52, a decorrere dal periodo d'imposta 2008, la dichiarazione Irap non va più presentata con il modello unico, bensì in forma autonoma direttamente alla regione; le modalità saranno stabilite con apposito decreto ministeriale.

### **CONTRIBUENTI MINIMI**

L'art. 1, commi da 96 a 117, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007) prevede semplificazioni fiscali per i contribuenti minimi (coloro, cioè, che esercitando attività di impresa, arti o professioni, nell'anno solare

precedente hanno conseguito ricavi o percepito compensi non superiori a 30.000 euro, non hanno effettuato cessioni all'esportazione, non hanno sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori o associati in partecipazione, e non hanno effettuato, nel triennio solare precedente, acquisti di beni strumentali per ammontare complessivamente superiore a 15.000 euro).

Ai sensi del comma 98, possono avvalersi del regime semplificato, mediante apposita comunicazione nella dichiarazione di inizio attività, le persone fisiche che intraprendono l'esercizio di imprese, arti o professioni.

Ai sensi dell'art. 1, comma 99, lett. c), non possono avvalersi del regime dei contribuenti minimi, tra gli altri, coloro che in via esclusiva o prevalente effettuano cessioni di fabbricati o terreni edificabili, o gli esercenti imprese, arti o professioni che contestualmente partecipano a società di persone o associazioni di professionisti.

Quanto alle conseguenze del regime fiscale semplificato, i contribuenti minimi:

- sono esonerati dalla tenuta delle scritture contabili e dagli obblighi di registrazione, e dagli obblighi Iva, e sono esclusi dall'applicazione degli studi di settore;

- non addebitano l'Iva per i beni ceduti o i servizi resi, e correlativamente non detraggono l'Iva sugli acquisti, salva l'opzione di cui infra;

- non sono soggetti passivi Irap;

- applicano il principio di cassa sia per i ricavi e compensi sia per le spese;

- si applica un'imposta sostitutiva dell'imposta sui redditi con un'aliquota pari al 20% (salvo che optino, per almeno un triennio, per l'applicazione dell'Iva e delle imposte sui redditi nei modi ordinari).

Cfr. anche, per le relative disposizioni attuative, il D.M. 2 gennaio 2008 (in G.U. n. 9 dell'11.1.2008), nonché la Circ. Agenzia Entrate 21 dicembre 2007, n. 73/E.

### **ESENZIONE DA IMPOSTE E OBBLIGHI CONTABILI PER ALCUNI ENTI NON PROFIT**

Con D.M. 8 novembre 2007, n. 228 (in G.U. n. 288 del 12.12.2007), in vigore dal 27 dicembre 2007, è stato approvato il regolamento concernente l'individuazione dei soggetti a cui si applicano le disposizioni dell'art. 1, comma 185, della legge 27 dicembre 2006, n. 296; il quale dispone che, a decorrere dal 1° gennaio 2007, le associazioni che operano per la realizzazione o che partecipano a manifestazioni di particolare interesse storico, artistico e culturale, legate agli usi ed alle tradizioni delle comunità locali, sono equiparate ai soggetti esenti da Ires, indicati dall'articolo 74, comma 1, del T.U.I.R., e sono esenti dagli obblighi stabiliti dal D.P.R. n. 600/1973, in tema di accertamento (in particolare sono esonerati dall'obbligo di tenuta delle scritture contabili). A tal fine è necessario presentare annualmente apposita domanda, corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale sotto la propria responsabilità il legale rappresentante dell'organizzazione dichiara la sussistenza dei requisiti richiesti per l'esenzione.

### **PARTECIPAZIONE DEI COMUNI ALL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO TRIBUTARIO**

Con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 3 dicembre 2007 (in G.U. n. 292 del 17.12.2007) sono state determinate le modalità di partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento, ai sensi dell'articolo 1 del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, i Comuni partecipano all'attività di accertamento fiscale nell'ambito dell'ordinario contesto operativo di svolgimento delle proprie attività istituzionali, fornendo informazioni suscettibili di utilizzo ai fini dell'accertamento dei tributi erariali, diretti ed indiretti.

Tra le informazioni rilevanti vi sono quelle relative ai cespiti immobiliari già oggetto di accertamento definitivo ai fini dei tributi locali (art. 3, comma 2). L'art. 4, comma 1, lett. c),



individua tra gli ambiti di intervento "urbanistica e territorio", nonché "proprietà edilizie e patrimonio immobiliare". Ai sensi dell'art. 4, nel primo ambito rientrano le segnalazioni qualificate riguardanti soggetti che hanno realizzato opere di lottizzazione, anche abusiva, in funzione strumentale alla cessione di terreni ed in assenza di correlati redditi dichiarati; e quelli che hanno partecipato, anche in qualità di professionisti od imprenditori, ad operazioni di abusivismo edilizio con riferimento a fabbricati ed insediamenti non autorizzati di tipo residenziale o industriale. Nel secondo ambito le informazioni riguardano i soggetti persone fisiche nei cui confronti risulta la proprietà o diritti reali di godimento di unità immobiliari diverse da abitazioni principali, non indicate nelle dichiarazioni dei redditi; ovvero la proprietà o diritti reali di godimento di unità immobiliari abitate, in assenza di contratti registrati, da residenti diversi dai proprietari o dai titolari dei diritti reali di godimento ovvero da soggetti non residenti nelle stesse.

Ai sensi dell'art. 10, comma 2, l'Agenzia delle entrate si impegna a ricercare soluzioni al fine di rendere disponibili ai comuni che ne facciano richiesta, le informazioni relative alle denunce di successione che abbiano ad oggetto immobili.

Tra le segnalazioni da trasmettersi all'Agenzia del territorio, ai sensi dell'art. 12, rientrano le informazioni conseguite a seguito delle richieste dei Comuni rivolte ai contribuenti ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ovvero finalizzate alla presentazione di documenti di aggiornamento catastale per gli immobili.

Ai sensi dell'art. 12, comma 3, l'Agenzia del territorio facilita l'accesso ai Comuni, nell'ambito delle relative attività istituzionali di accertamento, alla consultazione della banca dati delle conservatorie dei registri immobiliari e, nel rispetto della vigente normativa, predispone le procedure di estrazione dei dati, da rendere disponibili ai Comuni che ne faranno richiesta, utili per lo svolgimento dei controlli fiscali.

## **PAGAMENTI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI**

L'art. 19 del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 (in G.U. n. 229 del 2 ottobre 2007), in vigore dal 3 ottobre 2007, convertito con modificazioni dalla legge 29 novembre 2007, n. 222 (in G.U. n. 279 del 30.11.2007), ha modificato l'art. 48-*bis* del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, contenente "Disposizioni sui pagamenti delle pubbliche amministrazioni". Ai sensi del comma 1 di tale disposizione, nel testo novellato, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento da emanarsi dal Ministero dell'economia e delle finanze, le amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 (e quindi tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane, e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale, l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300), nonché le società a prevalente partecipazione pubblica, "prima di effettuare, a qualunque titolo, il pagamento di un importo superiore a diecimila euro, verificano, anche in via telematica, se il beneficiario è inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo e, in caso affermativo, non procedono al pagamento e segnalano la circostanza all'agente della riscossione competente per territorio, ai fini dell'esercizio dell'attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo".

Ai sensi del comma 2-*bis* del suddetto art. 48-*bis*, come aggiunto dall'art. 19 del D.L. n. 159/2007, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, l'importo di cui al comma 1 può essere aumentato, in misura comunque non superiore al doppio, ovvero diminuito.

E' dubbio che la suddetta disciplina sia attualmente operativa, in quanto deve essere ancora emanato il Regolamento attuativo previsto dal comma 1, come sopra novellato (per l'immediata operatività, cfr. tuttavia la Circ. Min. Fin. 4 settembre 2007, n. 29).

### **RIORDINO O SOPPRESSIONE DI ENTI PUBBLICI**

L'art. 2, commi 634 e seguenti, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), dispone che con uno o più regolamenti, da emanare entro centoottanta giorni dal 1° gennaio 2008, sono riordinati, trasformati o soppressi e messi in liquidazione, enti ed organismi pubblici statali, nonché strutture amministrative pubbliche statali, mediante  fusione, trasformazione in soggetti di diritto privato, soppressione e messa in liquidazione degli stessi. A far data dalla scadenza del suddetto termine di centoottanta giorni, tutti gli enti, organismi e strutture compresi nell'elenco di cui all'allegato "A" alla legge n. 244/2007, che non costituiranno oggetto degli emanandi regolamenti, saranno soppressi; con apposito regolamento verrà disciplinata l'attribuzione delle funzioni degli enti soppressi.

Ai sensi dell'art. 2, comma 639, tutti gli atti connessi alle operazioni di trasformazione "non rilevano ai fini fiscali": deve ritenersi che ciò comporti esenzione non solo da imposizione diretta, ma anche dalle relative imposte indirette.

### **IMMOBILI PUBBLICI**

L'art. 2, commi 627 e seguenti, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), disciplina l'alienazione di alloggi da parte del Ministero della Difesa, con divieto per gli acquirenti di rivenderli prima della scadenza del quinto anno dalla data di acquisto.

### **NORME IN TEMA DI PRIVACY**

Con Deliberazione del Garante per la protezione dei dati personali in data 28 giugno 2007, n. 27 (in G.U. n. 196 del 24.8.2007) è stato autorizzato il trattamento dei dati sensibili da parte dei liberi professionisti, con efficacia a decorrere dal 1° luglio 2007 fino al 30 giugno 2008.

Con Deliberazione del Garante per la protezione dei dati personali in data 28 giugno 2007, n. 30 (autorizzazione n. 7/2007), è stato autorizzato il trattamento dei dati a carattere giudiziario da parte di privati, di enti pubblici economici e di soggetti pubblici.

Con Deliberazione del Garante per la protezione dei dati personali in data 25 ottobre 2007, n. 53 (in G.U. n. 273 del 23.11.2007) sono state approvate le Linee guida in materia di trattamento di dati personali della clientela in ambito bancario. Vi sono disciplinate una serie di informazioni cui le banche sono tenute per legge, nonché, tra l'altro, le comunicazioni di informazioni, in conformità alla disciplina che regola la materia, alla Centrale rischi della Banca d'Italia.

### **SICUREZZA SUL LAVORO**

Con legge 3 agosto 2007, n. 123 (in G.U. n. 185 del 10.8.2007) è stato delegato il Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia di sicurezza sul lavoro; prevedendosi la applicazione della normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro a tutti i settori di attività e a tutte le tipologie di rischio, anche tenendo conto delle peculiarità o della particolare pericolosità degli stessi e della specificità di settori ed ambiti lavorativi. Sono state inoltre dettate misure modificative ed integrative degli obblighi attualmente vigenti in materia.

### **CARTA D'IDENTITA' ELETTRONICA**

Con D.M. 8 novembre 2007 (in G.U. n. 261 del 9.11.2007), in vigore dal 24 novembre 2007, sono state dettate regole tecniche per la carta d'identità elettronica, la quale - ai sensi

della legge 31 marzo 2005, n. 43, sostituisce, dal 1° gennaio 2006, la carta d'identità su supporto cartaceo, all'atto della richiesta del primo rilascio o del rinnovo del documento. Il presente decreto e relativi allegati sostituisce integralmente il D.M. 19 luglio 2000, modificato con D.M. 14 maggio 2003, con D.M. 6 novembre 2004 e con D.M. 2 agosto 2005, recante regole tecniche e di sicurezza relative alla carta d'identità e al documento di identità elettronici.

L'art. 1, comma 120, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (in Suppl. ord. n. 285 alla G.U. n. 300 del 28.12.2007), proroga al 31 dicembre 2008 il termine entro il quale non sarà più possibile accedere ai servizi in rete della pubblica amministrazione senza la carta d'identità elettronica.

L'art. 35 del D.L. 31 dicembre 2007, n. 248 (in G.U. n. 302 del 31.12.2007) ribadisce la suddetta proroga.

### **SOGGIORNO DI STRANIERI IN ITALIA**

Il D. Lgs. 10 agosto 2007, n. 154 (in G.U. n. 216 del 17.9.2007), in vigore dal 2 ottobre 2007, attua la Direttiva 2004/114/CE, relativa alle condizioni di ammissione dei cittadini di Paesi terzi per motivi di studio, scambio di alunni, tirocinio non retribuito o volontariato.

Da evidenziare che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.P.R. 31 agosto 1999, n. 394, come sostituito dall'art. 1 del D.P.R. 18 ottobre 2004, n. 334, l'accertamento della condizione di reciprocità "non è richiesto per i cittadini stranieri titolari della carta di soggiorno di cui all'articolo 9 del testo unico, nonché per i cittadini stranieri titolari di un permesso di soggiorno per motivi di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio, e per i relativi familiari in regola con il soggiorno". Il permesso di soggiorno per motivi di studio rileva quindi ai fini dell'esonero dalla condizione di reciprocità, a differenza del volontariato.

Il D.M. 26 luglio 2007 (in G.U. n. 181 del 6.8.2007) determina le modalità di presentazione della dichiarazione di presenza resa dagli stranieri per soggiorni di breve durata per visite, affari, turismo e studio di cui alla legge 28 maggio 2007, n. 68.

### **PARITÀ DI TRATTAMENTO TRA UOMINI E DONNE**

Con D. Lgs. 6 novembre 2007, n. 196 (in G.U. n. 261 del 9.11.2007), in vigore dal 10 novembre 2007, sono state dettate disposizioni attuative della direttiva 2004/113/CE, che attua il principio della parità di trattamento tra uomini e donne per quanto riguarda l'accesso a beni e servizi e la loro fornitura.

Sono state quindi apportate modifiche al D. Lgs. 11 aprile 2006, n. 198, recante il Codice delle pari opportunità tra uomo e donna. In particolare gli artt. 55-*bis* e 55-*ter* di detto Codice novellato forniscono le definizioni di discriminazione e divieto di discriminazione. Gli artt. 55-*octies* e seguenti si occupano della promozione della parità di trattamento. Gli artt. 55-*quinquies* e seguenti disciplinano la tutela giudiziaria dei diritti in materia di accesso a beni e servizi e loro fornitura. Ai sensi dell'art. 55-*septies*, "Sono legittimati ad agire ai sensi dell'articolo 55-*quinquies* in forza di delega rilasciata, a pena di nullità, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in nome e per conto o a sostegno del soggetto passivo della discriminazione, le associazioni e gli enti inseriti in apposito elenco", approvato con decreto interministeriale.

Con Direttiva interministeriale in data 23 maggio 2007 (in G.U. n. 173 del 27.7.2007) sono state adottate misure per attuare parità e pari opportunità tra uomini e donne nelle amministrazioni pubbliche.

### **PRINCIPALI SCADENZE NEL PRIMO SEMESTRE 2008**

- A decorrere dal 1° luglio 2008, è necessario allegare l'attestato di certificazione energetica (o di qualificazione energetica) agli 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) (art. 6, comma 1-bis, lett. b), del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni). Ai sensi dell'art. 3, comma 3, del Decreto, sono comunque esclusi dagli obblighi di dotazione e allegazione dell'attestato i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati, qualunque sia la loro destinazione e la dotazione dei relativi impianti.

- A decorrere dal 1° luglio 2008 e fino al 30 giugno 2009, i pagamenti al notaio ed agli altri professionisti possono essere effettuati in contanti o con assegno trasferibile solo fino all'importo di 500 euro (art. 35, comma 12, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge n. 248/2006, come modificato dall'art. 1, comma 69, della legge 27 dicembre 2006 n. 296).

- A decorrere dal 30 aprile 2008 è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore o di titoli al portatore in euro o in valuta estera, effettuato a qualsiasi titolo tra soggetti diversi, quando il valore dell'operazione, anche frazionata, è complessivamente pari o superiore a 5.000 euro. Ciascuna girata, in quanto ammessa, deve recare, a pena di nullità, il codice fiscale del girante (art. 49 del D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231).

- Entro il 30 giugno 2008 deve essere redatta ed asseverata la perizia richiesta per la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili ed agricoli, posseduti alla data del 1° gennaio 2008 (art. 1, comma 91, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244).

- Entro il quinto mese successivo alla chiusura del periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 (quindi, in linea generale, entro il 31 maggio 2008), le società di comodo devono deliberare lo scioglimento ovvero la trasformazione in società semplice, al fine di avvalersi dei benefici prorogati dall'art. 1, comma 33, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

- Ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 28 giugno 2005 n. 139, a far data dal 1° gennaio 2008, gli ordini dei dottori commercialisti ed i collegi dei ragionieri e periti commerciali sono soppressi, ed è istituito l'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili. Sempre a far data dal 1° gennaio 2008, gli ordini territoriali dei dottori commercialisti e degli esperti contabili, istituiti ai sensi dell'art. 58, succedono in tutte le situazioni giuridiche soggettive e in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi, facenti capo ai soppressi ordini con sede nel medesimo circondario di tribunale (art. 61).

Gaetano Petrelli