



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

NELLA RECENTE EVOLUZIONE NORMATIVA E NELLA PRASSI OPERATIVA

- **Analisi delle diverse fattispecie**
- **Profili civilistici e fiscali**
- **Attestato di certificazione energetica**
- **Nuove regole in materia di contratto di mutuo e ipoteche**

Milano, 3 - 4 - 5 Ottobre 2007

Hotel Principe di Savoia

Roma, 24 - 25 - 26 Ottobre 2007

Hotel Cavalieri Hilton

visitate il nostro sito
www.paradigma.it

PARADIGMA s.r.l. - Via Viotti, 9 - 10121 Torino
Tel. (011) 538.686/7/8/9 r.a. - Fax (011) 5621123-5611117

RELATORI

Notaio Giorgio Baralis	Notaio in Casale Monferrato
Notaio Pietro Boero	Notaio in Torino
Prof. Avv. Marco Borrione	Professore a Contratto di Istituzioni di Diritto Privato Università di Verona
Notaio Angelo Busani	Notaio in Milano
Prof. Notaio Angelo Chianale	Ordinario di Diritto Privato Università di Torino Notaio in Torino
Dott. Aldo De Luca	Direttore Centrale Affari Generali e Legali Agenzia del Territorio
Prof. Avv. Aldo A. Dolmetta	Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato Università "Cattolica" di Milano
Dott. Vincenzo Errico*	Dirigente Direzione Centrale Accertamento Agenzia delle Entrate
Notaio Diomede Falconio	Notaio in Napoli
Notaio Pier Luigi Fausti	Notaio in Bergamo
Dott.ssa Maria A. Ferrari	Dirigente Agenzia delle Entrate
Notaio Franco Formica	Notaio in Roma
Notaio Ugo Friedmann	Notaio in Milano
Prof. Franco Girino	Associato di Diritto Privato Università di Verona
Notaio Luca Iberati	Notaio in Milano
Notaio Marco Krogh	Notaio in Mugnano di Napoli
Prof. Notaio Giancarlo Laurini	Presidente dell'Unione Internazionale del Notariato Deputato al Parlamento
Notaio Giancarlo Lo Schiavo	Notaio in Prato
Prof. Avv. Maurizio Lupoi	Ordinario di Sistemi Giuridici Comparati Università di Genova
Notaio Federico Magliulo	Notaio in Roma
Prof. Notaio Gennaro Mariconda	Ordinario di Diritto Privato Università di Cassino Notaio in Roma
Notaio Salvatore Mariconda	Notaio in Genzano di Roma
Ing. Roberto Moneta	Segreteria Tecnica Direzione Generale per l'Energia e le Risorse Minerarie Ministero dello Sviluppo Economico

Prof. Notaio Umberto Morello	Ordinario di Diritto Civile Università di Milano Notaio in Genova
Notaio Gaetano Petrelli	Notaio in Verbania
Notaio Giampiero Petteruti	Notaio in Castelnuovo di Garfagnana
Dott. Mario C. Piancaldini*	Dirigente Direzione Centrale Accertamento Agenzia delle Entrate
Notaio Adriano Pischetola	Notaio in Perugia
Notaio Giovanni Rizzi	Notaio in Vicenza
Dott. Marco Rossetti	Magistrato di Tribunale Applicato alla Corte di Cassazione
Prof. Avv. Michele Sesta	Ordinario di Diritto Civile Università di Bologna
Dott. Fiorenzo Sirianni**	Dirigente Capo Area Persone Fisiche Dipartimento per le Politiche Fiscali Ufficio Studi e Politiche Giuridico - Tributarie Ministero dell'Economia e delle Finanze
Cons. Angelo Spirito	Consigliere Corte di Cassazione
Notaio Giuseppe Trapani	Notaio in Zagarolo
Notaio Giuseppe Trimarchi	Notaio in Gragnano
Cons. Roberto Michele Triola	Consigliere Corte di Cassazione

** In attesa di autorizzazione*

*** La relazione è svolta a titolo personale e non impegna la posizione dell'Amministrazione finanziaria*

È stata presentata al Consiglio Nazionale del Notariato regolare domanda per il riconoscimento e l'attribuzione dei crediti formativi professionali (CFP).

Al termine di ciascuna relazione seguirà un ampio dibattito durante il quale i partecipanti potranno **formulare domande e quesiti** di loro specifico interesse.

Prima giornata

Milano, Mercoledì 3 Ottobre 2007

Roma, Mercoledì 24 Ottobre 2007

- **Il ruolo e le responsabilità del Notaio quale garanzia di efficienza delle contrattazioni immobiliari**
(Prof. Notaio Umberto Morello) - *edizione di Milano*
(Prof. Notaio Giancarlo Laurini) - *edizione di Roma*
- **La disciplina del contratto preliminare e degli altri contratti preparatori: contenuti e rapporti con il contratto definitivo**
(Cons. Roberto Michele Triola) - *edizione di Milano*
(Cons. Angelo Spirito) - *edizione di Roma*
- **La disciplina della mediazione immobiliare: intervento del mediatore, obblighi di registrazione e responsabilità**
 - L'intervento del mediatore nella stipula del contratto preliminare: rapporti tra la proposta di acquisto, l'accettazione e il contratto preliminare
 - Imparzialità del mediatore e possibilità di conferire mandato per l'esecuzione di atti esecutivi o accessori
 - L'obbligo di registrazione e le relative responsabilità(Notaio Marco Krogh)
- **Il contratto definitivo di compravendita immobiliare: aspetti problematici relativi al pagamento del prezzo e all'identificazione del mediatore**
 - I rapporti tra prezzo di vendita e finanziamento
 - Le liberalità indirette dei genitori
 - La responsabilità in caso di dichiarazioni delle parti contrattanti con la realtà della contrattazione(Notaio Federico Magliulo)
- **Il ruolo del Notaio nel sistema della pubblicità immobiliare e le problematiche relative alla continuità delle trascrizioni**
 - Il ruolo del controllo notarile di legalità e la sicurezza dei registri immobiliari in rapporto al sistema dei libri fondiari e ad altri sistemi pubblicitari
 - La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità e degli altri acquisti mortis causa
 - Pubblicità immobiliare e altri sistemi di pubblicità rilevanti ai fini della circolazione immobiliare
 - Le modalità di redazione della nota di trascrizione(Notaio Gaetano Petrelli) - *edizione di Milano*
(Notaio Giorgio Baralis) - *edizione di Roma*
- **La disciplina fiscale e le modalità di registrazione del contratto preliminare e del contratto definitivo di compravendita**
 - L'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa
 - Le imposte dovute sulla caparra e sugli acconti di prezzo

- Lo scomputo dall'imposta versata all'atto della registrazione del contratto definitivo

(Dott.ssa Maria Antonietta Ferrari)

- **La disciplina delle plusvalenze realizzate da privati nei trasferimenti immobiliari: problematiche ed esemplificazioni pratiche**
(Dott. Fiorenzo Sirianni)
- **Aspetti problematici della imposizione indiretta sulle cessioni di immobili effettuate da privati e da imprese alla luce delle recenti indicazioni dell'Agenzia delle Entrate**
(Notaio Ugo Friedmann)
- **I poteri e l'attività di accertamento dell'amministrazione finanziaria nel settore immobiliare alla luce delle recenti indicazioni dell'Agenzia delle Entrate**
 - La selezione dei soggetti e degli atti da sottoporre a controllo
 - La determinazione del valore normale come indice per l'accertamento
 - "Valore normale" e trasferimenti immobiliari finanziati con mutui o finanziamenti bancari(Dott. Mario Carmelo Piancaldini) - *edizione di Milano*
(Dott. Vincenzo Errico) - *edizione di Roma*

Seconda giornata

Milano, Giovedì 4 Ottobre 2007

Roma, Giovedì 25 Ottobre 2007

- **Le operazioni straordinarie di carattere societario che coinvolgono beni immobili: profili operativi e tecniche redazionali**
(Prof. Notaio Gennaro Mariconda)
(Notaio Salvatore Mariconda)
- **L'attestato di qualificazione energetica e l'attestato di certificazione energetica: disciplina, ambito di applicazione e contenuti anche alla luce delle "Linee guida nazionali"**
 - Gli edifici di vecchia e di nuova costruzione
 - La ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici
 - La validità temporale e gli aggiornamenti dell'attestato
 - I contenuti e le modalità di redazione dell'attestato
 - I soggetti abilitati al rilascio dell'attestato(Ing. Roberto Moneta)
- **L'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione/certificazione energetica agli atti di trasferimento immobiliare a titolo oneroso: problematiche applicative, nullità e responsabilità**
 - Gli atti di trasferimento a titolo oneroso oggetto della nuova disciplina (atti di compravendita, permuta, conferimenti in società, transazioni, operazioni societarie, ecc)
 - Le clausole da inserire negli atti di trasferimento oneroso
 - Le necessarie formalità per l'allegazione

- La decorrenza dell'obbligo di allegazione
- La nullità degli atti di trasferimento immobiliare, gli eventuali rimedi e le responsabilità del Notaio

(Notaio Giovanni Rizzi)

- **Il trasferimento e la regolamentazione delle parti comuni del condominio e delle comunioni orizzontali nella recente evoluzione giurisprudenziale**
 - Il regolamento della comunione orizzontale e del supercondominio
 - Il trasferimento e la regolamentazione delle parti condominiali
 - Il trasferimento e la regolamentazione dei posti auto
 - Il trasferimento del diritto di sopraelevazione
 - Le riserve di proprietà a favore del costruttore(Prof. Franco Girino) - *edizione di Milano*
(Prof. Avv. Marco Borriero) - *edizione di Roma*
- **La circolazione giuridica dei terreni nella recente evoluzione normativa e giurisprudenziale**
 - Abusività della lottizzazione e apparente rispetto delle norme in tema di edilizia
 - Le sanzioni per lottizzazione non conforme
 - Il compendio unico come strumento tecnico per la realizzazione della effettiva destinazione agricola del terreno: forma e contenuto dell'atto costitutivo del compendio(Notaio Giuseppe Trapani)
- **La circolazione di immobili nel contesto di negozi fiduciari, trust e atti di destinazione: problematiche civilistiche e regime fiscale**
 - L'intestazione fiduciaria di beni immobili
 - La circolazione dei beni immobili in trust
 - La circolazione dei beni immobili di privati e di società sottoposti a vincoli di destinazione
 - Analisi dei recenti orientamenti giurisprudenziali e delle recenti indicazioni dell'amministrazione finanziaria(Prof. Avv. Maurizio Lupoi)
- **La circolazione dei fabbricati rurali anche alla luce delle recenti indicazioni dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio (Circolare n. 7 del 15 Giugno 2007)**
 - Unità immobiliari ad uso abitativo e unità immobiliari strumentali all'attività agricola
 - Accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti della ruralità ai fini fiscali: denuncia, verifica e regolarizzazione
 - La circolazione dei beni non dichiarati al catasto(Notaio Adriano Pischetola)
- **Gli immobili di edilizia convenzionata, agevolata e sovvenzionata: limiti al trasferimento e problematiche fiscali**
 - Le limitazioni all'alienazione
 - Il finanziamento delle operazioni

- Le tecniche di negoziazione utilizzabili
- Il trattamento tributario

(Notaio Giampiero Petteruti)

■ **Il trasferimento di immobili in sede di separazione e di divorzio: profili civilistici e fiscali alla luce della recente evoluzione giurisprudenziale e delle indicazioni dell'amministrazione finanziaria**

- Natura giuridica degli accordi di separazione e loro incidenza sulla futura successione ereditaria dei coniugi
- I contenuti e i presupposti delle agevolazioni fiscali in caso di attribuzioni patrimoniali a favore del coniuge
- L'"assegnazione" o il trasferimento al coniuge della casa di abitazione e le c.d. agevolazioni "prima casa"
- L'estensibilità delle agevolazioni alle attribuzioni patrimoniali a favore dei figli

(Notaio Franco Formica)

Terza giornata

Milano, Venerdì 5 Ottobre 2007

Roma, Venerdì 26 Ottobre 2007

■ **Il trasferimento di immobili nell'ambito di sistemazioni patrimoniali familiari: disciplina civilistica e fiscale delle attribuzioni anticipate e delle divisioni**

- Il patto di famiglia
- La donazione
- La donazione di aziende con immobili
- La divisione
- La rendita vitalizia e il contratto di mantenimento

(Prof. Avv. Michele Sesta)

(Notaio Giancarlo Lo Schiavo)

■ **Il trasferimento di immobili relativo a donazioni, atti a titolo gratuito e successioni: problematiche civilistiche e fiscali**

- Le tecniche redazionali utilizzabili a tutela dell'acquirente e della banca mutuante
- Le problematiche relative al trattamento fiscale

(Notaio Angelo Busani) - *edizione di Milano*

(Notaio Giuseppe Trimarchi) - *edizione di Roma*

■ **L'estinzione anticipata del mutuo immobiliare e il divieto di clausole penali: problematiche relative all'ambito di applicazione della disciplina**

- Le problematiche relative all'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione
- Le fattispecie prese in considerazione dalla nuova disciplina: problematiche interpretative
- I rapporti tra il divieto di clausole penali e la facoltà di recesso di cui all'art. 10 del d.l. n. 223/2006

(Prof. Avv. Aldo Angelo Dolmetta)

(Notaio Luca Iberati)

■ **La portabilità dei mutui immobiliari e il ricorso alla surrogazione: disciplina, tutela dei soggetti coinvolti e problematiche connesse alla stipulazione del nuovo mutuo**

- Le possibili tipologie contrattuali finalizzate al perfezionamento dell'operazione e le relative problematiche
- La valutazione della documentazione relativa al mutuo da estinguere e alla relativa garanzia
- La espressione "senza formalità": predisposizione d'ufficio del Conservatore della domanda di annotazione
- La permanenza del grado originario dell'ipoteca oggetto di surroga: i rischi per la banca mutuante
- Gli oneri e le responsabilità del Notaio

(Notaio Pier Luigi Fausti) - *edizione di Milano*

(Notaio Diomede Falconio) - *edizione di Roma*

■ **Il nuovo procedimento di cancellazione delle ipoteche a garanzia di mutui immobiliari: ambito di applicazione e problematiche operative alla luce delle recenti indicazioni dell'Agenzia del Territorio**

- La comunicazione al Conservatore dell'estinzione dell'obbligazione: contenuti, effetti e modalità di trasmissione
- Le verifiche a carico del Conservatore e la cancellazione d'ufficio dell'ipoteca
- La dichiarazione di permanenza dell'ipoteca: contenuti, modalità di trasmissione ed effetti dell'annotazione
- L'istituzione del "registro delle comunicazioni" e la disciplina dell'accesso ai dati

(Notaio Pietro Boero) - *edizione di Milano*

(Prof. Notaio Angelo Chianale) - *edizione di Roma*

(Dott. Aldo De Luca)

■ **Le problematiche fiscali connesse alla "portabilità" dei contratti di mutuo e alle nuove norme in materia di cancellazione delle ipoteche nelle indicazioni dell'Agenzia del Territorio (Circolari n. 5/2007 e n. 9/2007)**

(Dott. Aldo De Luca)

■ **La responsabilità del Notaio nella preparazione e stipulazione dei contratti di mutuo**

- La procedura di cancellazione delle ipoteche
- La necessità del consenso informato

(Dott. Marco Rossetti)

■ **Le responsabilità del Notaio nelle operazioni di trasferimento immobiliare**

- L'attività di consulenza con particolare riferimento alla contrattazione preliminare
- La presenza di clausole nulle, annullabili e vessatorie
- Le responsabilità in relazione ai requisiti formali e sostanziali degli atti di trasferimento
- La mancata o inesatta verifica dei dati nei registri immobiliari e catastali
- Responsabilità del Notaio, nesso di causalità e risarcimento del danno

(Notaio Pietro Boero)

NOTE ORGANIZZATIVE:

Sede: Hotel Principe di Savoia
Piazza della Repubblica, 17 - Milano - Tel. 02/62301

Data: 3 - 4 - 5 Ottobre 2007

Sede: Hotel Cavalieri Hilton
Via Alberto Cadlolo 101 - Roma - Tel. 06/35091

Data: 24 - 25 - 26 Ottobre 2007

Durata: 3 giornate

Orario: 9.00/13.00 - 14.30/18.00

Quota di partecipazione:

3 giornate: € 2.650,00 + IVA 20% per persona.

2 giornate: € 2.000,00 + IVA 20% per persona.

1 giornata: € 1.250,00 + IVA 20% per persona.

La quota di partecipazione è comprensiva di colazioni di lavoro, coffee-breaks, documentazione, materiale didattico.

Modalità di iscrizione:

Versamento anticipato della quota a mezzo bonifico bancario intestato a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
c/o UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.
FILLIALE DI TORINO CENTRO
c/c n° 000001796607 - Cod. A.B.I. 03226
Cod. C.A.B. 01000 - Cod. CIN I

ovvero con assegno bancario o circolare intestato a:

PARADIGMA s.r.l. tramite raccomandata assicurata
con rilascio di regolare fattura quietanzata.

Per informazioni ed adesioni telefonare a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
P. Iva 06222110014

Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - Fax 011/5621123 - 5611117

Internet: www.paradigma.it

E-mail: info@paradigma.it

Modalità di disdetta:

Qualora la disdetta pervenga **entro 10 giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) dalla data di inizio della manifestazione**, la quota di iscrizione sarà addebitata per intero.

In qualunque momento l'Azienda potrà sostituire il partecipante.

Ogni partecipante riceverà, all'apertura dei lavori, gli atti del Convegno.

Il materiale didattico sarà costituito dall'insieme delle relazioni consegnate dai Docenti entro i termini stabiliti per la stampa. Tale documentazione costituirà un valido e completo supporto informativo ed un utile mezzo di aggiornamento per il partecipante, l'Azienda ed i Suoi collaboratori.

Si consiglia di provvedere alla prenotazione alberghiera per la sessione di Milano entro e non oltre il **24 Settembre 2007**, per la sessione di Roma entro e non oltre il **15 Ottobre 2007**.

Su richiesta dei partecipanti il servizio potrà essere curato dalla Segreteria Organizzativa a **condizioni privilegiate**.

Prezzo Camere Hotel - per notte (IVA e piccola colazione continentale inclusa)

Milano - Hotel Principe di Savoia: Singola: **€ 335,00** Doppia: **€ 440,00**

Roma, Hotel Cavalieri Hilton: Singola: **€ 270,00** Doppia: **€ 310,00**

SCHEMA DI ISCRIZIONE

L'iscrizione si intende perfezionata al momento del ricevimento della presente scheda (fax 011/562.11.23 o 011/561.11.17) regolarmente compilata e sottoscritta per accettazione.

Titolo del Convegno _____

Data _____

Nome _____

Cognome _____

Funzione aziendale _____

Fatturare a: _____

Rag. Sociale _____

Indirizzo _____

Città _____ **CAP** _____ **Prov.** _____

P. IVA _____

C.F. _____

Per informazioni: _____

Tel. _____ **Fax** _____

E-mail: _____

Data e Firma _____

Modalità di pagamento prescelta:

Bonifico bancario in via anticipata _____

Assegno bancario o circolare indirizzato a Paradigma
prima dell'inizio del Convegno _____

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. si approva espressamente la clausola relativa alla disdetta come da note organizzative

Data e Firma _____

Informativa Privacy

I dati personali acquisiti tramite il presente modulo sono raccolti per le finalità connesse allo svolgimento del Convegno e trattati con l'ausilio di strumenti elettronici dal personale da noi incaricato (addetti alle attività commerciali, di amministrazione e di segreteria dei Convegni). I suddetti dati potranno essere utilizzati anche per informareLa dei nostri futuri eventi se esprimerà il Suo consenso barrando l'apposita casella.

Titolare del trattamento è Paradigma S.r.l., Via Viotti 9, 10121 Torino, presso cui possono essere esercitati i diritti di cui all'articolo 7 del D. Lgs. n. 196/2003.

Consento l'utilizzo dei dati per informazioni su vostri convegni.

SI

NO

Data e Firma _____