



**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

## **RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITÀ NORMATIVE**

### **DI INTERESSE NOTARILE**

#### **SECONDO SEMESTRE 2013**

DEPOSITO DEL PREZZO E DI ALTRE SOMME PRESSO IL NOTAIO .....	4
IMPOSTE INDIRETTE NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI ONEROSI.....	5
IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI BANCARI .....	8
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI – NORME REGIONALI.....	13
TRASCRIZIONE DEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE .....	15
TRASCRIZIONE DEGLI ACCORDI DI MEDIAZIONE CHE ACCERTANO L'USUCAPIONE.....	15
MEDIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE OBBLIGATORIA.....	18
DIVISIONE A DOMANDA CONGIUNTA DEMANDATA AL NOTAIO .....	22
SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON CAPITALE RIDOTTO.....	24
SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA SEMPLIFICATA .....	25
RIFORMA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI .....	27
SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA EDILIZIA .....	27
SAGGIO DEGLI INTERESSI LEGALI .....	29
VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE .....	30
TASSI USURARI.....	31
INTERESSI DI MORA - RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI .....	32
ANATOCISMO BANCARIO .....	32
MONITORAGGIO FISCALE E OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO .....	33
NUOVO REGOLAMENTO SULLA FORMAZIONE PERMANENTE DEI NOTAI.....	34
CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO .....	34

<b>PARAMETRI PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI PROFESSIONALI.....</b>	<b>35</b>
<b>IMPOSTA DI REGISTRO SULLA CESSIONE DEI CONTRATTI DI LEASING.....</b>	<b>35</b>
<b>AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI.....</b>	<b>36</b>
<b>DETRAZIONE FISCALE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>36</b>
<b>RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI E PARTECIPAZIONI SOCIALI .....</b>	<b>38</b>
<b>TOBIN TAX .....</b>	<b>38</b>
<b>IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC).....</b>	<b>39</b>
<b>IMPOSTA DI BOLLO SU ATTI TELEMATICI .....</b>	<b>41</b>
<b>IMPOSTA DI BOLLO SU TITOLI E STRUMENTI FINANZIARI.....</b>	<b>42</b>
<b>CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ .....</b>	<b>42</b>
<b>SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO .....</b>	<b>43</b>
<b>DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING DAL REDDITO DI LAVORO AUTONOMO .....</b>	<b>43</b>
<b>DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING DAL REDDITO DI IMPRESA.....</b>	<b>44</b>
<b>RIVALUTAZIONE DEI BENI DELLE IMPRESE.....</b>	<b>44</b>
<b>COMUNICAZIONE DEI BENI CONCESSI IN GODIMENTO AI SOCI E DEI FINANZIAMENTI ALLA SOCIETÀ.....</b>	<b>45</b>
<b>OPZIONE IVA NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE .....</b>	<b>45</b>
<b>DATI CATASTALI PER LE CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE..</b>	<b>45</b>
<b>IMPOSTA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI.....</b>	<b>46</b>
<b>CONTRASTO ALL’EVASIONE NELLE LOCAZIONI ABITATIVE.....</b>	<b>46</b>
<b>COMUNICAZIONE TELEMATICA ALL’AGENZIA DELLE ENTRATE AI FINI IVA (SPESOMETRO).....</b>	<b>46</b>
<b>AGEVOLAZIONI PER LE RETI DI IMPRESE.....</b>	<b>46</b>
<b>DISMISSIONE DI IMMOBILI PUBBLICI .....</b>	<b>47</b>
<b>SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI AGLI ENTI TERRITORIALI.....</b>	<b>48</b>
<b>OPERAZIONI DI RIORGANIZZAZIONE DI ENTI E TRASFERIMENTI GRATUITI .....</b>	<b>48</b>
<b>FORMA DEI CONTRATTI PUBBLICI .....</b>	<b>48</b>
<b>PARTITI POLITICI.....</b>	<b>49</b>
<b>TRIBUNALI DELLE SOCIETÀ CON SEDE ALL’ESTERO .....</b>	<b>50</b>
<b>PARTECIPAZIONE A SOCIETÀ DA PARTE DEI COMUNI.....</b>	<b>50</b>
<b>COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI DI SOCIETÀ CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA .....</b>	<b>51</b>
<b>FINANZIAMENTI DALLE COOPERATIVE AI PROPRI SOCI .....</b>	<b>51</b>
<b>PARTECIPAZIONE DI SOCIETÀ FINANZIARIE A COOPERATIVE.....</b>	<b>52</b>
<b>DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA E AFFITTO DI AZIENDA NELLE PROCEDURE CONCURSUALI.....</b>	<b>52</b>

<b>CERTIFICATI DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DA VALERE ALL'ESTERO .....</b>	<b>52</b>
<b>SPECIFICHE TECNICHE PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE .....</b>	<b>52</b>
<b>MODIFICA DEL REGOLAMENTO EMITTENTI.....</b>	<b>52</b>
<b>START-UP INNOVATIVE .....</b>	<b>53</b>
<b>TRASPARENZA DI EMITTENTI DI VALORI MOBILIARI .....</b>	<b>53</b>
<b>CONSULENZA IN MATERIA DI INVESTIMENTI .....</b>	<b>53</b>
<b>FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE E OBBLIGAZIONI GARANTITE DA PRIVILEGIO .....</b>	<b>53</b>
<b>CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI .....</b>	<b>53</b>
<b>CESSIONE DEI CREDITI AL RISARCIMENTO DEL DANNO.....</b>	<b>54</b>
<b>PRIVACY .....</b>	<b>54</b>
<b>ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE.....</b>	<b>54</b>
<b>FONDO PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA.....</b>	<b>55</b>
<b>FRUDE INFORMATICA CON FURTO DI IDENTITÀ .....</b>	<b>55</b>
<b>DOMICILIO DIGITALE.....</b>	<b>55</b>
<b>DIRETTIVA EUROPEA SUL RICONOSCIMENTO DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI .....</b>	<b>56</b>
<b>VIGILANZA PRUDENZIALE SULLE BANCHE EUROPEE.....</b>	<b>56</b>
<b>ADESIONE DELLA CROAZIA ALL'UNIONE EUROPEA .....</b>	<b>56</b>
<b>IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO – DIRETTIVE EUROPEE .....</b>	<b>56</b>
<b>LEGISLAZIONE REGIONALE – SECONDO SEMESTRE 2013 .....</b>	<b>57</b>

## **DEPOSITO DEL PREZZO E DI ALTRE SOMME PRESSO IL NOTAIO**

L'art. 1, commi da 63 a 67, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha introdotto una nuova disciplina sul deposito obbligatorio del prezzo, e di altre somme, presso il notaio.

Il testo dei suddetti commi è il seguente:

*“63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:*

*a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;*

*b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;*

*c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.*

*64. La disposizione di cui al comma 63 non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. Sono esclusi i maggiori oneri notarili.*

*65. Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.*

*66. Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta. Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati dal decreto di cui al comma 67.*

*67. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, sono definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei commi da 63 a 66, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati”.*

Queste disposizioni non sono ancora in vigore, in attesa dell'emanazione delle norme attuative cui rinvia il comma 67 dell'art. 1.

Per approfondimenti sulla disciplina come sopra riprodotta, cfr. PETRELLI, *Il deposito del prezzo e di altre somme presso il notaio nella legge 27 dicembre 2013, n. 147*, in

## **IMPOSTE INDIRETTE NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI ONEROSI**

L'art. 26, comma 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104 (in G.U. n. 214 del 12.9.2013), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128 (in G.U. n. 264 del giorno 11.11.2013), ha modificato l'art. 10 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, dettando una nuova disciplina delle imposte indirette applicabili ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso. Ulteriori modifiche sono state apportate a tale disciplina dall'art. 1, commi 608 e 609, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013).

Tutte le modifiche *infra* descritte decorrono dal 1° gennaio 2014.

A norma dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'imposta di registro è dovuta:

1) – per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, compresi la rinuncia pura e semplice agli stessi, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, con l'aliquota del 9%, con un minimo di 1.000 euro;

2) – per i suddetti atti indicati al n. 1, se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione, ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ove ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis) (acquisto della prima casa), con l'aliquota del 2%;

3) – per gli atti traslativi a titolo oneroso, che hanno per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale, con l'aliquota del 12%.

Tutti gli atti sopra indicati, e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie, e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta.

Sempre in relazione ai suddetti atti, e solamente riguardo ad essi, sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali; e, correlativamente, sono abrogate le note del predetto articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, ad eccezione della nota II-bis).

La nuova previsione della nota II-bis, succitata, non fa più riferimento alle caratteristiche "non di lusso" delle abitazioni, limitandosi ad escludere gli immobili ricompresi in alcune categorie catastali (A1, A8 e A9). La lettera della legge appare difficilmente compatibile con una lettura che ritenga ancora in vigore il riferimento al d.m. 2 agosto 1969 (quanto alle caratteristiche delle abitazioni); né d'altra parte il persistente riferimento a quest'ultimo provvedimento in altre fonti legislative (segnatamente, le norme in materia di agevolazioni per la prima casa in ambito Iva e dell'imposta sulle successioni e donazioni) appare di per sé sufficiente ad integrare in tal senso il dettato legislativo (vi sono altre "disarmonie", ad es. quella riguardante l'aliquota, 2% per l'imposta di registro e 4% per l'Iva, difficilmente giustificabili sul piano della ragionevolezza ma comunque vigenti). Di conseguenza, a partire dal 1° gennaio 2014:

1) ai fini dell'imposta di registro, rileva esclusivamente il classamento catastale;

2) ai fini dell'Iva, occorre far riferimento esclusivamente alle caratteristiche oggettive dei fabbricati, di cui al d.m. 2 agosto 1969;

3) ai fini delle agevolazioni per le successioni e donazioni, sembra preferibile ritenere che rilevino esclusivamente le caratteristiche oggettive dei fabbricati, di cui al d.m. 2 agosto 1969. Infatti, l'art. 69, comma 3, della legge 21 novembre 2000, n. 342, parla espressamente di "case di abitazione non di lusso", mentre il successivo comma 4 fa riferimento alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa allegata al d.p.r. n. 131/1986 limitatamente alle dichiarazioni da rendersi da parte dell'interessato, ed al suddetto art. 1 limitatamente ai requisiti dei beneficiari.

Con particolar riferimento al trattamento tributario per l'acquisto della prima casa, deve

poi ritenersi che non sia coinvolto dall'abrogazione residuale delle agevolazioni per gli atti traslativi il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa: quest'ultimo infatti, oltre ad essere funzionalmente collegato alla previsione della nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, non può qualificarsi come agevolazione o esenzione per il trasferimento immobiliare, ma piuttosto come beneficio connesso all'esistenza di un precedente acquisto agevolato, con la finalità di rendere "neutro", nei limiti della minore delle due imposte dovute, il cambiamento della prima casa. Resta ferma la possibilità che il credito d'imposta assorba anche l'intero importo minimo, pari a 1.000 euro, dell'imposta di registro dovuta.

L'art. 1, comma 608, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, ha poi modificato l'art. 10, comma 4, del d. lgs. n. 23/2011, prevedendo – quale eccezione all'abrogazione delle agevolazioni ed esenzioni fiscali – il mantenimento delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina, di cui all'art. 2, comma 4-*bis*, del d.l. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25. Da rilevare che, in questo caso, il legislatore ha fatto salve le "disposizioni" contenute nel d.l. n. 194/2009, sia pure quale eccezione all'abrogazione delle agevolazioni fiscali. Non essendovi applicazione dell'imposta di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, trovano quindi applicazione l'imposta di registro di euro 200, l'imposta ipotecaria di euro 200, l'imposta catastale con l'aliquota dell'1%, la tassa ipotecaria e i tributi catastali. Permane, invece, l'esenzione da imposta di bollo (anche per tutte le copie), prevista dall'art. 21 della tabella allegata al d.p.r. n. 642/1972.

L'art. 10, comma 4, del d. lgs. n. 23/2011 dispone testualmente che "in relazione agli atti di cui ai commi 1 e 2 sono soppresse tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali". Gli atti di cui ai commi 1 e 2 sono quelli aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili o diritti immobiliari; deve quindi ritenersi che l'abrogazione operi limitatamente a quelle agevolazioni che riguardano i soli trasferimenti immobiliari, e che invece rimangono in vigore le altre agevolazioni che, pur applicabili anche ai trasferimenti immobiliari, abbiano in realtà un ambito di applicazione più ampio. A titolo esemplificativo, le agevolazioni previste per gli atti relativi ai procedimenti di separazione e divorzio, e quelle relative agli accordi di conciliazione a seguito dei procedimenti di mediazione civile e commerciale devono ritenersi ancora in vigore, anche quando l'atto abbia ad oggetto un trasferimento immobiliare (sarebbe, infatti, irragionevole applicare l'agevolazione, ad esempio, al trasferimento di un'azienda o di una partecipazione sociale, ed escluderla per il trasferimento di un immobile).

In relazione al nuovo sistema impositivo, disegnato dal novellato art. 10 del d. lgs. n. 23/2011, occorre innanzitutto evidenziare che lo stesso – comprensivo delle esenzioni da tasse ipotecarie, tributi speciali catastali e imposta di bollo – trova applicazione alle sole fattispecie assoggettate all'imposta di registro proporzionale, a norma dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986. Pertanto, fuoriescono dall'ambito di applicazione della nuova disciplina (e scontano normalmente tassa ipotecaria, tributi speciali catastali e imposta di bollo, oltre all'applicazione in misura ordinaria delle imposte ipotecarie e catastali) le fattispecie soggette ad Iva (e non soggette ad imposta proporzionale di registro, come lo sono ad esempio le vendite di abitazioni esenti da Iva, ex art. 10, n. 8-*bis*, del d.p.r. n. 633/1972) o rientranti nel campo di applicazione dell'imposta sulle donazioni.

Anche la previsione dell'imposta di registro minima nella misura di euro 1.000 trova applicazione unicamente ai trasferimenti onerosi contemplati dal suddetto art. 1 della tariffa (soggetti quindi ad imposta proporzionale di registro), con esclusione di qualsiasi altra fattispecie.

L'art. 1 della tariffa, parte prima, è richiamato, quanto alle aliquote dell'imposta di registro, da altre previsioni della tariffa stessa, quali l'art. 4 (riguardo ai conferimenti di immobili, ed alle relative assegnazioni a soci) e l'art. 8 (quanto agli atti giudiziari, compresa la sentenza di accertamento dell'usucapione). Poiché le aliquote dell'art. 1 si inseriscono nell'ambito di un complessivo trattamento tributario che comprende anche altri profili

disciplinari (importo minimo di euro 1.000, imposte ipotecarie e catastali fisse nella misura di euro 50 ciascuna, esenzione da imposte di bollo, tasse ipotecarie e tributi catastali), e considerato che l'art. 10, commi 2, 3 e 4 del d. lgs. n. 23/2011 rinvia a sua volta all'art. 1 della tariffa, deve ritenersi che il rinvio all'art. 1 della tariffa implichi anche l'applicazione di questi ulteriori profili di disciplina.

D'altra parte, l'applicazione dell'art. 1 della tariffa, parte prima (e degli ulteriori profili di disciplina ad esso correlati, come sopra chiarito) non richiede che l'immobile sia unico oggetto dell'atto: cosicché, ad esempio, il regime appena descritto trova applicazione anche con riferimento agli atti di cessione di azienda che comprenda beni immobili (arg. ex art. 23, comma 1, del d.p.r. n. 131/1986).

Va poi chiarito che l'abrogazione di tutte le note all'art. 1 della tariffa, parte prima, ad eccezione della nota II-bis, ha valore assoluto e prescinde dalla qualificazione o meno del trattamento tributario ivi previsto come agevolazione fiscale in senso tecnico (l'abrogazione delle esenzioni ed agevolazioni fiscali disposte per i trasferimenti onerosi, ancorché previste da leggi speciali, è separatamente prevista dalla norma).

Non rientra nel concetto di agevolazione fiscale, e non è quindi abrogata dalla normativa in commento, la disciplina della determinazione della base imponibile dell'imposta di registro con riferimento al valore catastale dei fabbricati abitativi (c.d. prezzo-valore: in tal senso la risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-01523 del 27 novembre 2013).

Sulla base di quanto sopra precisato, è possibile elencare sommariamente le agevolazioni ancora vigenti, nonché quelle abolite dalla novella in commento a decorrere dal 1° gennaio 2014.

**A) – Agevolazioni fiscali ancora vigenti:**

- agevolazioni per la piccola proprietà contadina;
- tutte le agevolazioni riguardanti trasferimenti a titolo gratuito;
- più in generale, tutte le agevolazioni relative ad atti diversi dai trasferimenti a titolo oneroso assoggettati ad imposta proporzionale di registro;
- trasferimento a qualsiasi titolo in sede di separazione personale e divorzio (art. 19 legge n. 74/1987);
- trasferimento a qualsiasi titolo nell'ambito di una procedura di mediazione (art. 17 d. lgs. n. 28/2010).

**B) – Agevolazioni fiscali abrogate:**

- acquisto oneroso di beni culturali, o di beni paesaggistici di interesse pubblico;
- acquisto oneroso di immobili compresi in piani particolareggiati;
- acquisto oneroso di immobili compresi in piani di recupero (art. 5 legge n. 168/1982);
- acquisto oneroso di immobili in esenzione da Iva da parte di imprese di rivendita immobiliare, con l'impegno a ritrasferire entro tre anni;
- acquisto oneroso da parte dello Stato o di altro ente pubblico territoriale;
- acquisto oneroso da parte di Onlus o di ex Ipab riordinata in azienda di servizi;
- agevolazioni per l'edilizia residenziale pubblica (art. 32, comma 2, d.p.r. n. 601/1973);
- agevolazioni per gli acquisti onerosi nei territori montani;
- agevolazioni per l'imprenditoria agricola giovanile;
- agevolazioni per il compendio unico in agricoltura;
- trasferimento di immobili a fini di forestazione (art. 10, comma 3, legge n. 752/1986);
- vendita di fondi rustici di proprietà pubblica (art. 9, comma 2, legge n. 99/2004);
- acquisto oneroso a favore di cooperativa edilizia (art. 66, comma 6-bis, lettera a), d.l. n. 331/1993);
- acquisto oneroso da parte di cooperativa sociale (art. 7, comma 2, legge n. 381/1991);
- acquisto oneroso da parte di organizzazione di volontariato (art. 8, comma 1, legge n. 266/1991);
- trasferimento oneroso di immobili pubblici per la relativa valorizzazione (art. 1, comma 275, legge n. 311/2004);

- trasferimento oneroso a società partecipate da enti locali (art. 116 d. lgs. n. 267/2000);
- trasferimento oneroso a soggetti affidatari di servizi pubblici (art. 29, comma 3, legge n. 448/2001);
- trasferimento oneroso a fondi di investimento immobiliare (artt. 4, 8 e 9 del d.l. n. 351/2001).

A norma dell'art. 26, comma 2, del D.L. n. 104/2013, l'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200. Questa previsione – che ha portata generale e riguarda qualsiasi fattispecie soggetta alle suddette imposte fisse, fatta unicamente eccezione per i trasferimenti immobiliari onerosi soggetti ad imposta proporzionale di registro, a cui si applicano le imposte ipotecarie e catastali fisse di euro 50 ciascuna – ha effetto per gli atti giudiziari pubblicati o emanati, per gli atti pubblici formati, per le donazioni fatte e per le scritture private autenticate a partire dal 1° gennaio 2014, per le scritture private non autenticate e per le denunce presentate per la registrazione dalla medesima data, nonché per le formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione eseguite e per le domande di annotazione presentate a decorrere dalla stessa data.

Per un quadro sinottico (a decorrere dal 1° gennaio 2014) della tassazione dei più frequenti atti traslativi di immobili a seguito della riforma in commento, cfr. PETRELLI, *Prospetto riepilogativo delle imposte indirette per i più frequenti trasferimenti immobiliari*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

### **IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI FINANZIAMENTI BANCARI**

L'art. 12, comma 4, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha modificato la disciplina dell'imposta sostitutiva applicabile – nei casi ed alle condizioni previsti dagli artt. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, ai finanziamenti bancari.

A norma del nuovo art. 15, comma 1, del d.p.r. n. 601/1973, *“Le operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine e tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità inerenti alle operazioni medesime, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali finanziamenti, effettuate da aziende e istituti di credito e da loro sezioni o gestioni che esercitano, in conformità a disposizioni legislative, statutarie o amministrative, il credito a medio e lungo termine, e quelle effettuate ai sensi dell' articolo 5, comma 7, lettera b), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 17, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecarie e catastali e dalle tasse sulle concessioni governative”*.

Ai sensi del nuovo art. 17, comma 1, del d.p.r. n. 601/1973, *“Gli enti che effettuano le operazioni indicate negli artt. 15 e 16, a seguito di specifica opzione, possono corrispondere, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative, una imposta sostitutiva. L'opzione è esercitata per iscritto nell'atto di finanziamento”*.

Pertanto, l'imposta sostitutiva, a decorrere dal 24 dicembre 2013, si applica soltanto se nell'atto di finanziamento è contenuta specifica opzione scritta per l'applicazione dell'imposta sostitutiva.

Va tenuto presente, ai fini di tale opzione che al pagamento delle imposte “sostituite”, come elencate negli artt. 15 e 17 (in particolare, imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta di bollo) sono obbligate, e solidalmente responsabili, tutte le parti dell'atto di finanziamento. Ancorché, quindi, ai fini dell'imposta sostitutiva l'unico soggetto passivo dell'obbligo tributario (a norma degli artt. 17 e 20 del d.p.r. n. 601/1973) sia la banca

finanziatrice, deve ritenersi che l'opzione debba provenire da tutte le parti del contratto (la parte mutuataria o finanziata potrebbe, infatti, avere un legittimo interesse a corrispondere le imposte ordinarie, soprattutto in presenza di finanziamento chirografario al quale non si applica l'imposta ipotecaria).

Per l'opzione, a parte la forma scritta, non sono richieste formule sacramentali: l'opzione può anche consistere nella “richiesta” di applicazione del regime fiscale disciplinato dagli artt. 15 e seguenti del d.p.r. n. 601/1973 (già usualmente inserita nei contratti di finanziamento bancario). Può anche essere inserita in una scrittura privata non autenticata (e non registrata, nell'ipotesi di contratto di finanziamento concluso per corrispondenza). Si pensi, tra le altre ipotesi, ai c.d. mutui ipotecari unilaterali: in tale ipotesi, l'opzione dovrà essere inserita sia nella scrittura privata contenente la proposta della banca, sia nell'atto pubblico o scrittura privata autenticata contenente l'accettazione del mutuatario e la concessione di ipoteca.

Per completezza, va evidenziato che, in assenza di opzione per l'imposta sostitutiva, il regime fiscale dei finanziamenti bancari è il seguente:

- imposta di registro nella misura fissa di euro 200 (trattandosi di operazione esente da Iva, a norma dell'art. 40 del d.p.r. n. 131/1986, e dell'art. 10, n. 1, del d.p.r. n. 633/1972);
- imposta di bollo nella misura fissa di euro 155 (art. 1-bis, n. 3, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 642/1972);
- imposta ipotecaria proporzionale con l'aliquota del 2% sull'importo dell'ipoteca (art. 6 della tariffa allegata al d. lgs. n. 347/1990).

A norma del nuovo art. 20-*bis* del d.p.r. n. 601/1973, gli articoli da 15 a 20 del medesimo decreto si applicano anche alle garanzie di qualunque tipo, da chiunque e in qualsiasi momento prestate in relazione alle operazioni di finanziamento strutturate come emissioni di obbligazioni o titoli similari alle obbligazioni di cui all'articolo 44, comma 2, lettera c), del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, da chiunque sottoscritte, alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione alle stesse, nonché ai trasferimenti di garanzie anche conseguenti alla cessione delle predette obbligazioni, nonché alla modificazione o estinzione di tali operazioni. L'opzione di cui all'articolo 17, primo comma, è esercitata nella deliberazione di emissione. L'imposta sostitutiva è dovuta dagli intermediari finanziari incaricati, ai sensi del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, delle attività di promozione e collocamento delle operazioni, ovvero, nel caso in cui tali intermediari non intervengano, dalle società che emettono le obbligazioni o titoli similari con riferimento ai quali è stata esercitata l'opzione. Il soggetto finanziato risponde in solido con i predetti intermediari per il pagamento dell'imposta.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

La legge 3 agosto 2013, n. 90 (in G.U. n. 181 del 3.8.2013), in vigore dal 4 agosto 2013, ha convertito il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, in materia di certificazione energetica degli edifici, apportando allo stesso diverse rilevanti innovazioni.

È stata innanzitutto modificata la “clausola di cedevolezza”, contenuta nell'art. 17 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192: secondo il nuovo testo dell'art. 17, “In relazione a quanto disposto dall'articolo 117, quinto comma, della Costituzione, le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle regioni e alle province autonome che non abbiano ancora provveduto al recepimento della direttiva 2010/31/UE fino alla data di entrata in vigore della normativa di attuazione adottata da ciascuna regione e provincia autonoma. Nel dettare la normativa di attuazione le regioni e le province autonome sono tenute al rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento europeo e dei principi fondamentali desumibili dal presente decreto. Sono fatte salve, in ogni caso, le norme di attuazione delle regioni e delle province autonome che, alla data di entrata in vigore della normativa statale di attuazione, abbiano già provveduto al recepimento”. Sanando una “imperfezione” nella formulazione del precedente testo dell'art.

17 (che il d.l. n. 63/2013 non aveva adeguato), si chiarisce ora che nelle more del recepimento della Direttiva 2010/31/UE, le norme del d. lgs. n. 192/2005 trovano applicazione fino all'entrata in vigore delle norme attuative regionali; tuttavia, vengono fatte salve "in ogni caso" le norme attuative regionali già emanate (in attuazione, evidentemente, della Direttiva n. 2002/91/CE). È proprio quest'ultima previsione, ora contenuta nell'ultimo periodo dell'articolo, a contenere una reale innovazione rispetto al precedente testo dell'art. 17: essa consente di ritenere ancora in vigore le norme attuative regionali emanate al fine di recepire la Direttiva del 2002 (che in conformità al previgente art. 17 dovevano, invece, ritenersi superate dalle norme nazionali di recepimento della Direttiva del 2010).

La legge n. 90/2013 ha, poi, nuovamente modificato l'art. 6 del decreto legge n. 63/2013, innanzitutto estendendo agli atti di trasferimento a titolo gratuito gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (comma 2), l'obbligo di inserire in atto apposita clausola con cui l'acquirente dia atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici (comma 3). In secondo luogo, nel nuovo comma 3-bis dell'art. 6 è stato disposto che "l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti".

È poi intervenuto l'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2013, che ha sostituito i commi 3 e 3-bis dell'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005 con il nuovo comma 3. Il testo attuale dell'art. 6, commi 2 e 3, è quindi il seguente:

*"2. Nel caso di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.*

*3. Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso e nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari. In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689".*

Salvo quanto infra precisato a proposito del successivo intervento della legge 27 dicembre 2013 n. 147, la disciplina introdotta dal d.l. n. 145/2013 dà luogo al seguente quadro normativo, quanto all'attestato di prestazione energetica (APE):

A) – l'obbligo di dotazione dell'APE è sempre imposto in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso e a titolo gratuito, ed in caso di nuova locazione di interi edifici o di singole unità immobiliari;

B) – “in tutti i casi” suddetti, sussiste – per testuale previsione del comma 2 – l’obbligo dell’alienante o del locatore di “mettere a disposizione” l’APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all’avvio delle rispettive trattative;

C) – parimenti, “in tutti i casi” suddetti, sussiste – per testuale previsione del comma 2 – l’obbligo dell’alienante o del locatore di consegnare l’APE all’acquirente o al nuovo locatario alla fine delle rispettive trattative (quindi, prevalentemente, alla stipula del contratto preliminare o, in mancanza, del contratto definitivo);

D) – l’obbligo di inserimento nel contratto di apposita clausola (riguardo all’assolvimento dell’obbligo di informazione) è, invece, previsto dal comma 3 in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, in caso di nuova locazione di interi edifici, ed in caso di nuova locazione di singole unità immobiliari (con esclusione, quindi, dei trasferimenti a titolo gratuito);

E) – l’obbligo di allegazione dell’APE al contratto è, invece, previsto dal comma 3 unicamente in caso di trasferimento di immobili a titolo oneroso, ed in caso di nuova locazione di interi edifici (con esclusione, quindi, dei trasferimenti a titolo gratuito e della nuova locazione di singole unità immobiliari).

Causa la singolare tecnica legislativa utilizzata, il regime sanzionatorio risulta dal coordinamento delle previsioni dell’art. 6, comma 3, con quelle dell’art. 15, commi 7, 8 e 9 (con la precisazione che le disposizioni contenute nel primo dei due articoli citati in ogni caso prevalgono, in quanto posteriori):

1) – l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE è punito, trattandosi di edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni importanti con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro;

2) – l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE è punito, trattandosi di edifici o le unità immobiliari nel caso di trasferimento a titolo oneroso, come previsto dall’articolo 6, comma 2, con la sanzione amministrativa non inferiore a 3000 euro e non superiore a 18000 euro;

3) – l’inadempimento all’obbligo di dotazione dell’APE è punito, trattandosi di nuovo contratto di locazione, come previsto dall’articolo 6, comma 2, con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1800 euro;

4) – in caso di omissione dell’apposita clausola sugli obblighi informativi, e dell’allegazione (nei casi sopra indicati sub D) ed E), le parti (del contratto di trasferimento a titolo oneroso o del contratto di locazione) sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà;

5) – l’inadempimento agli obblighi di messa a disposizione e di consegna dell’APE, sopra descritti sub B) e C), appare invece sprovvisto di autonoma sanzione. Ciò significa che nei casi di trasferimento a titolo gratuito non è applicabile alcuna sanzione; nei casi di locazione di singole unità immobiliari, sono applicabili soltanto le sanzioni sopra indicate sub 3 e 4.

Quanto agli atti stipulati nel periodo (dal 4 agosto al 23 dicembre 2013) in cui vigeva l’obbligo di allegazione a pena di nullità (anche agli atti traslativi a titolo gratuito), l’art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, consente di sanare tale nullità mediante un particolare procedimento:

*“Su richiesta di almeno una delle parti o di un suo avente causa, la stessa sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell’articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 si applica altresì ai richiedenti, in luogo di quella della nullità del contratto anteriormente prevista, per le violazioni del previgente comma 3-bis dello stesso articolo 6 commesse anteriormente all’entrata in vigore del presente decreto, purché la nullità del contratto non sia già stata dichiarata con sentenza passata in giudicato”.*

Deve ritenersi che tale “richiesta” di una delle parti o di un avente causa implichi certamente la volontà di confermare l’atto privo della prescritta allegazione, e che – agli effetti

pubblicitari – la stessa debba essere formalizzata in un atto pubblico o in una scrittura privata autentica, in modo non dissimile dagli atti di conferma previsti dagli artt. 30 e 46 del d. lgs. n. 380/2001. In presenza della suddetta “richiesta”, vale la previsione contenuta nel nuovo art. 6, comma 3, del d. lgs. n. 192/2005 (“L'accertamento e la contestazione della violazione sono svolti dalla Guardia di Finanza o, all'atto della registrazione di uno dei contratti previsti dal presente comma, dall'Agenzia delle Entrate, ai fini dell'ulteriore corso del procedimento sanzionatorio ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689”), senza che le parti debbano in altro modo attivarsi. Rimane dubbio, piuttosto, se l'effettivo pagamento della sanzione pecuniaria sia necessario – oltre alla suddetta richiesta con conferma dell'atto nullo – ai fini della sanatoria della nullità: nel dubbio è opportuno, in sede di successiva circolazione giuridica dell'immobile, allegare agli atti traslativi la ricevuta di pagamento della sanzione.

L'assetto normativo appena descritto è stato, peraltro, nuovamente messo in discussione, in quanto successivamente al d.l. n. 145/2013 è stata promulgata e pubblicata la legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), il cui art. 1, comma 139, ha modificato il comma 3-*bis* (in realtà non più esistente) dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, riguardo all'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica, ed alla relativa sanzione di nullità (il suddetto comma 3-*bis* disporrebbe, a seguito di tale modifica, che “A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12, l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti”). Sono possibili due diverse interpretazioni del risultato della suddetta interpolazione normativa: la prima, secondo la quale la legge 27 dicembre 2013 n. 147, intervenuta sulla materia in oggetto per un mero difetto di coordinamento dell'attività legislativa del parlamento e dell'attività di decretazione d'urgenza, sia priva di validità in quanto apporta una modifica ad una disposizione (quella del previgente comma 3-*bis*) già abrogata. Coerentemente con questa prima lettura, l'art. 1, comma 139, della suddetta legge dovrebbe essere abrogato dalla legge di conversione del d.l. n. 145/2013. La seconda, improntata al principio di conservazione degli atti normativi, che valorizza la volontà dell'organo in via definitiva competente per l'attività legislativa: l'intervento di quest'ultimo avrebbe determinato una abrogazione implicita delle previsioni introdotte (quanto all'obbligo di allegazione ed alle relative sanzioni) dal d.l. n. 145/2013, con ciò comportando la reviviscenza dei previgenti commi 3 e 3-*bis* dell'art. 6 in oggetto. Il rilievo costituzionale del principio di conservazione degli atti normativi dovrebbe comportare la prevalenza di questa seconda lettura, in assenza di intervento *ad hoc* da parte della legge di conversione del d.l. n. 145/2013.

Si rammenta, a tal proposito, che a norma dell'art. 6, comma 12, del d. lgs. n. 192/2005, “Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, d'intesa con la Conferenza unificata, sentito il CNCU, avvalendosi delle metodologie di calcolo definite con i decreti di cui all'articolo 4, è predisposto l'adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009” (che detta le c.d. linee guida nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici). Sulla base della suesposta seconda interpretazione, quindi, l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica (agli atti traslativi onerosi, agli atti traslativi gratuiti ed ai contratti di locazione), come pure la relativa sanzione di nullità, sono sospesi fino all'emanazione delle nuove linee guida nazionali.

Questa disciplina presenta peraltro diversi problemi interpretativi. Innanzitutto, la norma non prevede nulla riguardo al passato, non elimina quindi la sanzione di nullità per gli atti stipulati dall'introduzione dell'obbligo di allegazione (ad opera del d.l. n. 63/2013, come risultante dalla legge di conversione n. 90/2013) fino al 31 dicembre 2013: poiché la legge dispone solo per l'avvenire e non ha effetto retroattivo in mancanza della relativa previsione,

l'unico modo per ritenere validi gli atti già stipulati in mancanza di allegazione sarebbe quello di qualificare la nuova previsione come interpretativa e non innovativa, ma non sembrano sussistere neanche i presupposti dell'interpretazione autentica, come individuati dalla giurisprudenza (il fatto, cioè, che la disposizione interpretata presenti un'obiettiva incertezza sul significato normativo che ne può scaturire, e che tra i possibili significati rientri ragionevolmente quello ritenuto autentico). Ne consegue che l'eventuale nullità degli atti stipulati fino al 31 dicembre 2013 non può ritenersi sanata dalla disposizione in esame.

In secondo luogo, il riferimento alle emanande nuove linee guida nazionali lascia "scoperte" tutte le fattispecie già disciplinate dalla normativa regionale (la cui emanazione ha reso inapplicabili le medesime linee guida nazionali): si pone, in particolare, il problema delle norme regionali emanate in attuazione della Direttiva comunitaria del 2002, ma non ancora adeguate alla nuova Direttiva del 2010. In base all'interpretazione proposta da alcune regioni (Lombardia, Piemonte), e dalla circolare n. 12976 del 25 giugno 2013 del Ministero dello Sviluppo economico, le modalità di calcolo conformi alle norme attuative regionali già emanate trovano in ogni caso applicazione ai fini della redazione degli attestati, anche nelle more del relativo adeguamento alla Direttiva del 2010. Questa interpretazione sembrerebbe confermata dall'ultimo periodo dell'art. 17 del D. Lgs. n. 192/2005, che in relazione alla "clausola di cedevolezza" stabilisce che *"sono fatte salve, in ogni caso, le norme di attuazione delle regioni e delle province autonome che, alla data di entrata in vigore della normativa statale di attuazione, abbiano già provveduto al recepimento"*. La salvezza "in ogni caso" delle norme attuative regionali dovrebbe quindi implicare, logicamente, l'idoneità degli attestati di prestazione energetica ad esse conformi, anche ai fini dell'assolvimento degli obblighi di allegazione. Senonché, il nuovo comma 3-bis dell'art. 6 del d. lgs. n. 192/2005 appare perentorio nel far decorrere l'obbligo di allegazione, a pena di nullità, in ogni caso dall'adeguamento delle linee guida nazionali, a prescindere dall'applicabilità o meno delle stesse alle regioni che hanno già legiferato. Senza entrare nel merito della ragionevolezza o meno di tale previsione, e quindi della relativa legittimità costituzionale, sembra quindi che l'obbligo di allegazione (con la relativa sanzione di nullità) sia senz'altro sospeso, dal 1° gennaio 2014, anche nelle regioni che comunque hanno già legiferato, nelle more dell'adeguamento delle linee guida nazionali.

Cfr. anche, sulla disciplina dettata dal d.l. n. 63/2013, la *Rassegna* relativa al *primo semestre 2013*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI – NORME REGIONALI**

Sono state pubblicate, nel secondo semestre 2013, le seguenti disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di certificazione energetica degli edifici:

### 1) – Abruzzo.

- *D.G.R. 5 agosto 2013, n. 567* (in B.U. n. 34 del 5.9.2013) – Disposizioni in materia di Certificazione Energetica degli edifici nel territorio della Regione Abruzzo.

Con la deliberazione succitata, in attuazione della D.G.R. n. 149 del 12 marzo 2012, è stato adottato, con decorrenza dal 1° settembre 2013, il Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Abruzzo, con accesso tramite internet, realizzato da Enea, quale sistema idoneo alla trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica, che costituisce la procedura di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.M. 26 giugno 2009. La procedura sopra indicata costituisce la procedura di trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica prevista dal D.M. 26 giugno 2009 ed è l'unica ammessa nella Regione Abruzzo.

### 2) – Emilia Romagna.

- *D.G.R. 24 giugno 2013, n. 832* (in B.U. n. 197 del 17.7.2013) – Modifica degli Allegati 1 e 15 della Delib. Ass. Legisl. 4 marzo 2008, n. 156 - Parte seconda - Allegati.

Vi si trova precisato, tra l'altro, quanto agli edifici per cui non è necessaria la certificazione energetica, che – a titolo esemplificativo e non esaustivo – sono esclusi dalla applicazione del presente Atto, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi dall'obbligo di certificazione energetica al momento dei passaggi di proprietà: a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà; b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Per specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica di edifici non dotati di impianto di climatizzazione invernale e/o di produzione di acqua calda sanitaria si rinvia all'allegato 6.

Quanto all'ambito degli atti di trasferimento a titolo oneroso, a cui trova applicazione la normativa in tema di certificazione energetica, si precisa che devono intendersi esclusi dalla definizione, anche se aventi ad oggetto immobili assoggettati alla disciplina in materia di certificazione energetica:

- a) i seguenti atti e provvedimenti:
  - divisioni con o senza conguaglio;
  - conferimenti in società;
  - fusioni e scissioni societarie;
  - sentenze dell'autorità giudiziaria;
  - atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione;
    - provvedimenti dell'autorità giudiziaria relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi;
    - verbali di separazione personale fra coniugi;
- b) i seguenti atti, a condizione che l'acquirente dichiari, nell'atto stesso, di essere già in possesso delle informazioni sul rendimento energetico dell'edificio:
  - atti di trasferimento ad un soggetto che sia già titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sull'immobile;
  - atti di trasferimento fra coniugi e fra parenti in linea retta o affini di primo grado;
  - atti di trasferimento relativi al procedimento di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio o di separazione personale fra coniugi, purché derivanti da accordi assunti dai coniugi in sede giudiziaria, intendendosi per tale anche il verbale di separazione consensuale.

### 3) – Lombardia.

- Comunicato reg. 8 agosto 2013, n. 100 (in B.U. n. 33 del 13.8.2013) – Disciplina regionale per l'efficienza energetica degli edifici: gli effetti della conversione in legge del D.L. 4 giugno 2013, n. 63.

Nel comunicato si afferma che, essendo la Regione Lombardia è legittimata ad applicare la propria disciplina per l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, ferma restando la necessità di rispettare i vincoli derivanti dall'ordinamento europeo ed i principi fondamentali desumibili dal D.Lgs. 192/2005, sono ritenuti idonei all'allegazione ai contratti di trasferimento e di locazione di edifici o di singole unità immobiliari siti nel territorio della Regione Lombardia, in originale o in copia conforme, anche in base all'epoca della loro redazione, oltre agli attestati di certificazione energetica redatti prima della data di entrata in

vigore del d.l. 4 giugno 2013, n. 63, anche gli attestati di certificazione energetica redatti dopo l'entrata in vigore del d.l. 63/2013 e della legge 3 agosto 2013, n. 90, di conversione del decreto stesso, fino all'approvazione di nuove disposizioni regionali.

4) – *Trentino Alto Adige – Provincia autonoma di Trento*.

- *Legge provinciale 9 agosto 2013, n. 16* (in B.U. n. 33 del 13.8.2013) – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2014 e pluriennale 2014-2016 della Provincia autonoma di Trento (legge finanziaria provinciale 2014).

L'art. 24 ha modificato l'art. 84 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, sulla prestazione energetica nell'edilizia. Vi si precisa, tra l'altro, che la Giunta provinciale, con propria deliberazione, individua la data a decorrere dalla quale l'attestato di prestazione energetica è redatto nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 20 dicembre 2000, n. 445. Resta ferma la validità degli attestati di certificazione energetica e di prestazione energetica rilasciati fino alla data individuata dalla predetta deliberazione. Inoltre, fino alla data di approvazione delle deliberazioni della Giunta provinciale continuano ad applicarsi i requisiti minimi di prestazione energetica per l'edilizia e le metodologie di calcolo della prestazione energetica previsti dalla normativa provinciale vigente.

Per lo stato attuale complessivo della normativa regionale vigente (oltre che nazionale), cfr. PETRELLI, *Certificazione energetica degli edifici. Prospetto sinottico nazionale e regionale*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

### **TRASCRIZIONE DEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate in data 2 agosto 2013 (pubblicato nel sito internet dell'Agenzia delle entrate il 2 agosto 2013, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), è stata prevista l'attivazione, a partire dal 2 dicembre 2013, della trasmissione, per via telematica, da parte del competente ufficio dell'Agenzia del certificato di successione da presentare al conservatore dei registri immobiliari, ai fini della trascrizione prevista dall'articolo 5 del d. lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

La trasmissione telematica riguarda il certificato di successione, integralmente predisposto con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale, e le relative note di trascrizione. Più precisamente, per le richieste di trascrizione integralmente trasmesse per via telematica, il certificato di eseguita formalità è sottoscritto dal conservatore, ovvero da suo delegato, con firma digitale che ne attesta le relative funzioni.

La copia analogica del documento informatico, attestata conforme all'originale dal conservatore o da suo delegato, ai sensi dell'art. 23 del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82, viene custodita nella raccolta dei titoli di cui all'art. 2664 del codice civile.

### **TRASCRIZIONE DEGLI ACCORDI DI MEDIAZIONE CHE ACCERTANO L'USUCAPIONE**

L'art. 84-*bis* del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), ha modificato l'art. 2643 del codice civile, inserendo il seguente numero:

*“12-bis) gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”*.

La norma risolve, quindi, il problema della trascrivibilità degli accordi di mediazione in oggetto, che la giurisprudenza di merito aveva risolto, tendenzialmente, in senso negativo. Anche la dottrina si era espressa, in prevalenza, criticamente. Si tratta, ora, di inquadrare sistematicamente la fattispecie ed i relativi effetti giuridici.

Va evidenziato, innanzitutto, che la nuova previsione di trascrivibilità è stata inserita

nell'art. 2643 c.c., con gli effetti quindi previsti dall'art. 2644 c.c. (e non nell'art. 2651 c.c., che prevede la trascrizione della sentenza di accertamento dell'usucapione, con effetti di pubblicità notizia). Ciò significa che l'accertamento negoziale in esame è considerato dal legislatore alla stregua di un atto dispositivo, e non meramente dichiarativo (che in quanto tale richiede, altresì, l'osservanza del principio di continuità, *ex art. 2650 c.c.*). Conseguenza, questa, della ontologica diversità dell'accertamento negoziale rispetto a quello giudiziale.

Sembra opportuno riprendere qualcuna delle considerazioni che, anteriormente alla novella in commento, hanno indotto chi scrive a propendere per la trascrivibilità dell'accertamento negoziale dell'avvenuta usucapione, con gli effetti di cui all'art. 2644 c.c. (PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, p. 348 ss., cui si rinvia per maggiori approfondimenti):

“occorre tener conto della *particolare «commistione»*, nel tipo negoziale in esame, *tra la «funzione di accertamento» e la «funzione dispositiva» dell'atto di autonomia privata*; con il correlativo rischio del prevalere di quest'ultima in concreto (anche, eventualmente, per effetto di «simulazione» dei presupposti dell'accertamento medesimo) ... Nell'ipotesi in cui si ritenga prevalere la *funzione «dispositiva» del negozio, non potrebbe però escludersi la trascrizione*: se, infatti, l'interpretazione del contratto conduce a attribuire allo stesso effetti dispositivi, sia pure *sub specie* dell'efficacia preclusiva (propria anche della transazione, negozio trascrivibile per espressa previsione di legge), l'art. 2645 c.c. ne comporta la trascrivibilità, *agli effetti di cui all'art. 2644 c.c., nei limiti dell'effetto preclusivo dell'accertamento*. Adottata questa prospettiva, *la trascrizione rilevarebbe anche ai fini della continuità ex art. 2650 c.c.* Ma anche nel caso in cui si ritenesse prevalente la *funzione di «accertamento» della verità*, alla trascrizione in oggetto dovrebbe essere riconosciuta *efficacia dichiarativa e rilevanza ai fini della continuità delle trascrizioni: diversamente si consentirebbe alle parti di «disporre», con effetto preclusivo anche nei confronti degli aventi causa, della suddetta continuità e, più a monte, della derivatività o meno dell'acquisto*, con ricadute facilmente intuibili sulla sicurezza della circolazione giuridica e sull'affidabilità delle risultanze dei registri immobiliari ...”.

“Se si ritenesse applicabile l'art. 2651 c.c. agli accertamenti negoziali si finirebbe, allora, con il porre a carico dei terzi il *rischio che il precedente titolare contribuisca a creare una falsa apparenza di acquisto a titolo originario nei registri immobiliari, ingenerando nei successivi subacquirenti la convinzione della irrilevanza di indagini nei registri immobiliari estese ai titoli traslativi precedenti*. I terzi suddetti, ignari dello stato delle precedenti trascrizioni, rischierebbero, quindi, di essere evitti da un proprietario ancora precedente, che facendo valere i principi degli acquisti a titolo derivativo potrebbe ottenere la restituzione dell'immobile. Tutto ciò induce a ritenere che *alla trascrizione dell'accertamento negoziale di presunti acquisti a titolo originario non possa riconoscersi valenza ai fini dell'art. 2651 c.c.*, trattandosi – almeno per quanto concerne la pubblicità immobiliare – di *atto di natura dispositiva*. Detto accertamento negoziale non costituisce, quindi, titolo per la trascrizione di un precedente acquisto *ex lege*, ma rappresenta, esso stesso, *autonomo titolo dispositivo, trascrivibile come tale*, dovendosi riconoscere al soggetto a favore del quale è riconosciuta la proprietà con il suddetto negozio – almeno ai fini della pubblicità immobiliare – la veste giuridica di acquirente a titolo derivativo ...”.

“In conclusione, *all'accertamento giudiziale ed a quello negoziale va riconosciuta efficacia radicalmente diversa, anche ai fini – che qui interessano – della trascrizione immobiliare*: nel primo caso, *pubblicità notizia irrilevante ai fini della continuità delle trascrizioni*, a norma dell'art. 2651 c.c.; nel secondo caso, *pubblicità dichiarativa ai sensi dell'art. 2644, rilevante anche ai fini della continuità* (con onere, quindi, per i terzi, di estendere le ricerche nei registri immobiliari anche agli atti traslativi precedenti il negozio di accertamento). Rimane, evidentemente, il problema del «*contrasto*» tra la *qualificazione causale* emergente dall'atto (e quindi dall'esame dei registri immobiliari) e l'*effettiva portata effettuale* del medesimo. Circostanza che non sembra peraltro impedire la trascrizione (da

effettuarsi, come già detto, agli effetti degli artt. 2644 e 2645 c.c.), in quanto *non rientra nei poteri del conservatore dei registri immobiliari il controllo relativo alla causa del negozio*. Dovendosi piuttosto ritenere che la *reazione dell'ordinamento* al contrasto – ove esso si riveli effettivo – si collochi *sul piano risarcitorio*, a favore di chi dalle risultanze dell'atto e dei registri abbia ricavato pregiudizio”.

La perdurante validità di tali ragioni induce a ritenere che la previsione dell'art. 2643, n. 12-bis, c.c., non precluda la trascrizione dei contratti che – al di fuori del procedimento di mediazione – accertano l'avvenuto acquisto per usucapione: depone in tal senso, inequivocabilmente, la previsione dell'art. 2645 c.c., che prevede la trascrivibilità degli altri atti e provvedimenti che, in relazione a diritti immobiliari, producano taluno degli effetti indicati dall'art. 2643 c.c. (non è dubbio, infatti, che a prescindere dall'inserimento dell'accordo in un procedimento di mediazione, gli effetti dell'accertamento negoziale siano identici).

Quanto alla tassazione dell'accertamento negoziale dell'acquisto per usucapione in esame, deve ritenersi (argomentando dalla nota II-bis all'art. 8 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131: “I provvedimenti che accertano l'acquisto per usucapione della proprietà di beni immobili o di diritti reali di godimento sui beni medesimi sono soggette all'imposta secondo le disposizioni dell'art. 1 della tariffa”) che si applichino le ordinarie imposte di trasferimento (con possibilità, eventualmente, di usufruire delle agevolazioni fiscali per la prima casa e di quelle per la piccola proprietà contadina: cfr. Ris. Agenzia Entrate 20 marzo 2012, n. 25/E; Ris. Agenzia Entrate 8 novembre 2013, n. 77/E).

— Cfr., sulla problematica in oggetto, anteriormente alla modifica legislativa in commento, KROGH, *Ammissibilità di un accordo conciliativo, ai sensi del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, avente ad oggetto il riconoscimento di un acquisto a titolo di usucapione e sua trascrivibilità*, in *Studi e materiali*, 2013, 1, p. 263; PALAZZOLO, *L'intrascrivibilità del negozio di accertamento volontario dell'usucapione nella perdurante criticità dell'art. 11 del d. lgs. 28/2010*, in *Vita not.*, 2013, p. 137; DALFINO, *Note in tema di negozio di accertamento e trascrivibilità dell'accordo di conciliazione sull'intervenuta usucapione*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2012, p. 1297; ZORZETTO, *Trascrivibilità degli accordi amichevoli e usucapione immobiliare*, in *Corr. merito*, 2012, p. 759; SCARANTINO, *Usucapione e obbligatorietà della mediazione*, in *Corr. merito*, 2012, p. 465; DI MARCO, *Usucapione e trascrivibilità del verbale di conciliazione (nota a Trib. Roma 22 luglio 2011)*, in *Corr. merito*, 2012, p. 255; LORENZINI-LORENZINI, *La trascrivibilità del verbale di mediazione in tema di usucapione*, in *Vita not.*, 2012, p. 689; TROISI-SALITO, *Trascrizione del verbale di conciliazione: il (mancato) ruolo del notaio (nota a Trib. Roma 22 luglio 2011)*, in *Notariato*, 2012, p. 136; CRISCUOLI, *Non si trascrive l'accordo che accerta l'usucapione*, in *Immobili e proprietà*, 2012, p. 41; REPPUCCI, *È obbligatoria la mediazione in materia di usucapione?*, in *Obbligazioni e contratti*, 2012, p. 603; PETRELLI, *L'evoluzione del principio di tassatività nella trascrizione immobiliare*, Napoli, 2009, p. 348 ss.; BARALIS, *Negozi accertativi in materia immobiliare, tipologia, eventuali limiti all'autonomia privata. Problemi di pubblicità immobiliare specie per il negozio che accerti l'usucapione. Usucapione «dichiarata dal cedente e atti dispositivi*, in *Studi e materiali*, 2008, 2, p. 519; RUOTOLO, *Transazione, negozio di accertamento, atto ricognitivo e trascrizione*, in *Studi e materiali*, 2003, 1, p. 307; PAOLINI, *Effetti, forma e trascrizione del contratto di accertamento*, in *Contratti*, 1996, p. 518; BENINI, *Il negozio di accertamento e riflessi tavolari*, in *Attualità e prospettiva nel sistema del libro fondiario, Atti del Convegno di Riva del Garda, 6 novembre 2004*, p. 109; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, Milano 1998, p. 449 ss.; SICCHIERO, *La trascrizione e l'intavolazione*, Torino 1993, p. 123 ss.; CATRICALÀ, *Accertamento (negozio di)*, cit., p. 5; NICOLÒ, *La trascrizione*, I, Milano 1973, p. 151; PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, I, Messina 1945, p. 145 ss.

## **MEDIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE OBBLIGATORIA**

L'art. 84 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), ha apportato alcune modifiche al D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, in materia di mediazione a fini di conciliazione stragiudiziale nelle controversie civili e commerciali, anche al fine di porre rimedio alla situazione determinatasi per effetto della sentenza della Corte costituzionale in data 6 dicembre 2012, n. 272.

Viene definita mediazione l'attività, comunque denominata, svolta da un terzo imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa (art. 1, comma 1, lett. *a*), del d. lgs. n. 28/2010).

Vi è innanzitutto la mediazione "facoltativa": chiunque può accedere alla mediazione per la conciliazione di una controversia civile e commerciale vertente su diritti disponibili (art. 2, comma 1).

In alcuni casi, la mediazione è invece condizione di procedibilità: chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del d. lgs. n. 28/2010, ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal d. lgs. 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'art. 128-*bis* del d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, per le materie ivi regolate. L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza (art. 5, comma 1-*bis*).

Il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione; in tal caso, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello (art. 5, comma 2).

Quando l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo (art. 5, comma 2-*bis*).

Lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale (art. 5, comma 3).

La nuova disciplina dell'obbligatorietà della mediazione è introdotta, in via sperimentale, per i quattro anni successivi alla data della sua entrata in vigore (art. 5, comma 1-*bis*).

La domanda di mediazione relativa alle controversie suindicate è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda (art. 4, comma 1).

Se il contratto, lo statuto ovvero l'atto costitutivo dell'ente prevedono una clausola di mediazione o conciliazione e il tentativo non risulta esperito, il giudice o l'arbitro, su eccezione di parte, proposta nella prima difesa, assegna alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione e fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo il giudice o l'arbitro fissa la successiva udienza quando la mediazione o il tentativo di conciliazione sono iniziati, ma non conclusi. La domanda è presentata davanti all'organismo indicato dalla clausola, se iscritto nel registro, ovvero, in mancanza, davanti ad un altro organismo iscritto. In ogni caso, le parti possono concordare, successivamente al contratto o allo statuto o all'atto costitutivo,

l'individuazione di un diverso organismo iscritto (art. 5, comma 5).

All'atto del conferimento dell'incarico, l'avvocato è tenuto a informare l'assistito della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione e delle relative agevolazioni fiscali. L'avvocato informa altresì l'assistito dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale. L'informazione deve essere fornita chiaramente e per iscritto. In caso di violazione degli obblighi di informazione, il contratto tra l'avvocato e l'assistito è annullabile (art. 4, comma 3).

Al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato (art. 8, comma 1).

Il procedimento di mediazione ha una durata non superiore a tre mesi (art. 6, comma 1).

Dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile (art. 8, comma 4-bis).

Se è raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma processo verbale al quale è allegato il testo dell'accordo medesimo. Quando l'accordo non è raggiunto, il mediatore può formulare una proposta di conciliazione. In ogni caso, il mediatore formula una proposta di conciliazione se le parti gliene fanno concorde richiesta in qualunque momento del procedimento (art. 11, comma 1).

Se è raggiunto l'accordo amichevole, ovvero se tutte le parti aderiscono alla proposta del mediatore, si forma processo verbale che deve essere sottoscritto dalle parti e dal mediatore, il quale certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti o la loro impossibilità di sottoscrivere. Se con l'accordo le parti concludono uno dei contratti o compiono uno degli atti previsti dall'articolo 2643 del codice civile, per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato. L'accordo raggiunto, anche a seguito della proposta, può prevedere il pagamento di una somma di denaro per ogni violazione o inosservanza degli obblighi stabiliti ovvero per il ritardo nel loro adempimento (art. 11, comma 3).

Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico (art. 12).

Quando il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice esclude la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa, e la condanna al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente, nonché al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di un'ulteriore somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto. Resta ferma l'applicabilità degli articoli 92 e 96 del codice di procedura civile. Queste disposizioni si applicano altresì alle spese per l'indennità corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto. Quando il provvedimento che definisce il giudizio non corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice, se ricorrono gravi ed eccezionali ragioni, può nondimeno escludere la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice per l'indennità corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto. Salvo diverso accordo, le disposizioni suddescritte non si applicano ai procedimenti davanti agli arbitri (art. 13).

— Cfr., sulla disciplina in oggetto, anteriormente alla novella in commento, CENNI-RUBERTELLI, *Accordo di conciliazione: regole operative per il notaio autenticante*, in *Studi e materiali*, 2011, 4, p. 1479; IANNACONE, *Conciliazione: i profili tecnici del processo verbale: artt. 11 e 12 dl D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 (tecniche contrattuali)*, in *FederNotizie*,

2011, 5, p. 165; CENNI-FABIANI-LEO, *Manuale della mediazione civile e commerciale*, Napoli 2012; AA.VV., *La "mediazione" finalizzata alla conciliazione*, Milano 2012; BOVE, *La mediazione per la composizione delle controversie civili e commerciali*, Padova 2011; RUSCETTA-CARADONNA-NOVELLI, *La mediazione civile*, Milano 2011; AA.VV., *La nuova disciplina della mediazione delle controversie civili e commerciali. Commentario al d. lgs. 3 marzo 2010, n. 28*, a cura di Bandini e Soldati, Milano 2010; DEL PRATO, *Le risoluzioni negoziali delle controversie*, in *Diritto civile*, diretto da Lipari e Rescigno, IV, 2 - *L'attuazione dei diritti*, Milano 2009, p. 540; AA.VV., *La conciliazione. Clausole contrattuali*, a cura del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Roma 2007; TROISI, *Autonomia privata e gestione dei conflitti. La mediazione come tecnica di risoluzione alternativa delle controversie*, Napoli 2007; BARTOLOMUCCI, *La conciliazione e i vari sistemi di A.D.R.*, in *Lezioni di diritto privato europeo*, a cura di Alpa e Capilli, Padova 2007, p. 791; MINERVINI, *La conciliazione amministrata dalle Camere di commercio*, in *I contratti di composizione delle liti*, I, a cura di Gabrielli e Luiso, Torino 2005, p. 242; LUISO, *La conciliazione giudiziale. La conciliazione stragiudiziale delle controversie agrarie e di lavoro*, in *I contratti di composizione delle liti*, I, a cura di Gabrielli e Luiso, Torino 2005, p. 329, ed in *Trattato dei contratti*, diretto da Rescigno e Gabrielli, Torino 2008; DE PALO-D'URSO-GOLANN, *Manuale del conciliatore professionista*, Milano 2004; ALPA, *Modi stragiudiziali di composizione dei conflitti – ADR*, in *La parte generale del diritto civile, 2 - Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, Torino 2001, p. 179; GALLETTO, *ADR*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento \*\*\*\*\**, Torino, 2011, p. 1; PANZAROLA, *Conciliazione: I) Diritto processuale civile*, in *Enc. giur. Treccani, Aggiornamento XVI*, Roma 2007; SILVESTRI, *Conciliazione e mediazione*, in *Enc. dir., Annali*, I, Milano 2007, p. 277; BARTOLOMUCCI, *Conciliazione extragiudiziale*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento, \*\*\*, I*, Torino 2007, p. 211; SANTAGADA, *Conciliazione giudiziale ed extragiudiziale*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento, I*, Torino 2000, p. 180; NICOLA, *La nuova mediazione dopo il c.d. decreto del fare e la mediazione condominiale*, in *Immobili & proprietà*, 2013, p. 587; DALMOTTO, *Mediazione ancora obbligatoria, se il contratto o lo statuto la prevedono (nota a Corte cost. 6 dicembre 2012, n. 272)*, in *Giur. it.*, 2013, p. 894; VECCHIO, *La rinascita della mediazione civile e commerciale. Qualche appunto a margine dell'art. 84 del decreto legge del 21 giugno 2013, n. 69*, in *Vita not.*, 2013, p. 625; DI MEGLIO, *L'atto notarile quale strumento di prevenzione e di risoluzione della lite*, in *L'atto pubblico notarile come strumento di tutela nella società dell'informazione*, a cura di Sirena, Milano 2013, p. 401; BUSACCA, *Il contratto per l'amministrazione della procedura di mediazione*, in *Contratti*, 2013, p. 92; SPOTO, *La mediazione civile e le liti condominiali*, in *Contratto e impresa*, 2013, p. 1071; RUVOLO, *Le prime applicazioni giurisprudenziali in tema di mediazione*, in *Corriere giur.*, 2012, p. 330; DELOGU, *Clausola di mediazione, contratti bancari, tutela del consumatore*, in *Contratto e impresa*, 2012, p. 367; MARZOCCO, *Requisiti di forma-contenuto ed effetti dell'istanza di mediazione*, in *Rass. dir. civ.*, 2012, p. 1127; PALERMO, *Mediazione e conciliazione. Riflessioni sulla disciplina introdotta dal D.L. 4.3.2010 n. 28*, in *Riv. not.*, 2012, p. 543; VALENZA, *Tecniche di mediazione e ri-conciliazione*, in *FederNotizie*, 2012, 4, p. 14; CONDÒ-MARIANI-MASCELLARO, *Clausole di mediazione societaria... e qualche commento*, in *FederNotizie*, 2012, 4, p. 38; COPPOLA, *La proposta del mediatore tra mediazione facilitativa e mediazione valutativa*, in *Studium iuris*, 2012, p. 952; MARANO, *La mediazione civile e commerciale: principali novità e prime osservazioni*, in *Giust. civ.*, 2012, II, p. 127; BREGGIA, *La procedura e gli organismi per la mediazione*, in *Treccani, Il libro dell'anno del diritto*, Roma 2012, p. 692; LEO, *L'intervento del Notaio nel procedimento di mediazione introdotto dal D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28*, in *Riv. not.*, 2012, p. 223; BARIZZA, *Mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali: le novità apportate al d.m. n. 180 del 2010*, in *Studium iuris*, 2012, p. 666; ZIINO, *Rapporti tra procedimento di mediazione e processo giurisdizionale*, in *Scritti di comparazione e storia giuridica*, a cura di Cerami e Serio, Torino 2011, p. 315; NAPOLI, *Mediazione civile e obblighi*

*d'informazione*, in *Studium iuris*, 2012, p. 407; NAPOLI, *Spunti in materia di validità dell'accordo di conciliazione, con particolare riferimento al condominio negli edifici*, in *Giust. civ.*, 2012, II, p. 45; BOVE, *Le sanzioni per la mancata cooperazione in mediazione*, in *Società*, 2012, p. 303; PATANÉ, *La tutela della vittima nel procedimento di mediazione*, in *Giur. it.*, 2012, p. 485; BARIZZA, *La Direttiva 2008/52/CE : i criteri guida della mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*, in *Studium iuris*, 2012, p. 263; FABIANI, *Brevi note sui rapporti fra autenticazione notarile ed omologazione giudiziaria nell'ambito della mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010*, in *Studi e materiali*, 2011, 4, p. 1487; CATERINA, *Natura e disciplina dell'accordo raggiunto dalle parti in sede di mediazione*, in *Giur. it.*, 2012, p. 234; DALFINO, *Il "futuro passato" della mediazione civile in Italia*, in *Giur. it.*, 2012, p. 221; IMPAGNATIELLO, *La mediazione civile nella cornice europea*, in *Giur. it.*, 2012, p. 217; LUISO, *Il modello italiano di mediazione. Il "giusto" procedimento di mediazione (contraddittorio, riservatezza, difesa, proposta)*, in *Giur. it.*, 2012, p. 213; NELA, *Spunti sulla pluralità di domande e di parti nel procedimento di mediazione*, in *Giur. it.*, 2012, p. 231; RUSSO, *L'avvocato e la mediazione*, in *Giur. it.*, 2012, p. 236; BOVE, *L'accordo conciliativo*, in *Società*, 2012, p. 82; SANTAGATA, *Sull'obbligo di informativa dell'avvocato sull'accesso alla mediazione (primi appunti)*, in *Giust. civ.*, 2011, II, p. 549; VECCHIO, *Sintesi di aggiornamento in tema di mediazione civile commerciale*, in *Vita not.*, 2011, p. 1451; VIOLA, *I diritti reali nella mediazione civile ex d.lgs. 28/2010*, in *Vita not.*, 2011, p. 1461; BRUNIALTI, *Dovere di riservatezza e segreto professionale nella mediazione*, in *Giust. civ.*, 2011, II, p. 487; BOVE, *La conciliazione nel sistema dei mezzi di risoluzione delle controversie civili*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2011, p. 1065; PARENTE, *La mediazione conciliativa: dalla struttura della fattispecie all'architettura del regime e degli effetti*, in *Riv. not.*, 2011, p. 763; DOSI, *Dalla conciliazione giudiziale alla mediazione stragiudiziale*, in *Giust. civ.*, 2011, II, p. 343; VERDICCHIO, *L'autonomia regolamentare degli organismi di mediazione*, in *Obbligazioni e contratti*, 2011, p. 607; DE LUCA, *Mediazione e (abuso del) processo: la deroga al principio della soccombenza come incentivo alla conciliazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2011, II, p. 403; MARIANELLO, *I procedimenti complementari di risoluzione delle controversie*, in *Obbligazioni e contratti*, 2011, p. 530; MANIARI, *La mediazione ai blocchi di partenza: il Regolamento di attuazione*, in *Rass. dir. civ.*, 2011, p. 304; DOSI, *La mediazione civile come condizione di procedibilità della domanda giudiziale*, in *Famiglia, persone e successioni*, 2011, p. 327; GRECO, *La via italiana alla mediazione alla luce del D.Lgs. 4.3.2010, n. 28 e del D.M. 18.10.2010, n. 180*, in *Obbligazioni e contratti*, 2011, p. 361; BRUNO, *La mediazione civile tra dubbi interpretativi e prospettive di riforma*, in *Vita not.*, 2011, p. 217; MARMOCCHI, *La mediazione professionale: l'adoperarsi del mediatore*, in *Riv. not.*, 2011, p. 255; CONVERSO, *La mediazione conciliativa*, in *Riv. not.*, 2011, p. 267; MINERVINI, *Il regolamento ministeriale sulla mediazione finalizzata alla conciliazione*, in *Contratto e impresa*, 2011, p. 339; DOSI, *La mediazione e l'arbitrato irrituale nelle riforme del 2010*, in *Contratto e impresa*, 2011, p. 226; FODDAI, *Conciliazione e mediazione: modelli differenti di risoluzione dei conflitti?*, in *Famiglia, persone e successioni*, 2011, p. 43; CONDÒ, *Ancora in proposito dei mediazione - conciliazione*, in *FederNotizie*, 2011, 1, p. 17; LOMBARDINI, *Il nuovo assetto della mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali alla luce del d. legisl. n. 28/1010*, in *Studium iuris*, 2010, p. 1132, e p. 1259; TISCINI, *Vantaggi e svantaggi della nuova mediazione finalizzata alla conciliazione: accordo e sentenza a confronto*, in *Giust. civ.*, 2010, II, p. 489; BRUNELLI, *Il notariato nel nuovo sistema mediazione - conciliazione*, in *Notariato*, 2010, p. 570; VIGORITI, *Mito e realtà: processo e mediazione*, in *Nuova giur. civ.*, 2010, II, p. 429; FABIANI, *Profili critici del rapporto fra mediazione e processo*, in *Società*, 2010, p. 1142; FABIANI-LEO, *Prime riflessioni sulla "mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali" di cui al d.lgs. n. 28/2010*, in *Riv. not.*, 2010, p. 893; FABIANI-LEO, *Il nuovo procedimento di mediazione di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28: nota a prima lettura*, in *Studi e materiali*, 2010, 2, p. 399; COLNAGHI, *Mediazione e conciliazione*, in

*FederNotizie*, 2010, 4, p. 153; BRUNELLI, *La mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*, in *FederNotizie*, 2010, 3, p. 109; ZUCCONI GALLI FONSECA, *La nuova mediazione nella prospettiva europea: note a prima lettura*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2010, p. 653; BOVE, *La mancata comparizione innanzi al mediatore*, in *Società*, 2010, p. 759; AMBROSI-D'AURIA, *La mediazione per la conciliazione delle controversie civili e commerciali*, in *Famiglia, persone e successioni*, 2010, p. 477; BORGHESI, *Conciliazione, norme inderogabili e diritti indisponibili*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2009, p. 121; BOCCHINI, *La conciliazione tra negozialità e procedimentalizzazione*, in *Scritti in onore di Marco Comporti*, I, Milano 2008, p. 285; BRUNELLI, *Gli organismi di conciliazione extragiudiziale in materia societaria*, in *Vita not.*, 2004, p. 1734; BRUNELLI, *Clauseole compromissorie, dell'arbitrato e della conciliazione stragiudiziale in materia societaria*, in *La riforma delle società. Aspetti applicativi*, Torino 2004, p. 421; BARTOLOMUCCI, *La clausola di conciliazione nei contratti dei consumatori tra vessatorietà e garanzia di accesso alla giustizia*, in *Contratti*, 2003, p. 101.

### **DIVISIONE A DOMANDA CONGIUNTA DEMANDATA AL NOTAIO**

L'art. 76 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, ha introdotto nel codice di procedura civile il nuovo art. 791-*bis*, che disciplina la divisione a domanda congiunta.

Quando non sussiste controversia sul diritto alla divisione né sulle quote o altre questioni pregiudiziali gli eredi o condomini e gli eventuali creditori e aventi causa che hanno notificato o trascritto l'opposizione alla divisione possono, con ricorso congiunto al tribunale competente per territorio, domandare la nomina di un notaio ovvero di un avvocato aventi sede nel circondario al quale demandare le operazioni di divisione. Le sottoscrizioni apposte in calce al ricorso possono essere autenticate, quando le parti lo richiedono, da un notaio o da un avvocato.

Se riguarda beni immobili, il ricorso deve essere trascritto a norma dell'articolo 2646 del codice civile.

Si procede a norma degli articoli 737 e seguenti c.p.c.

Il giudice, con decreto, nomina il professionista eventualmente indicato dalle parti e, su richiesta di quest'ultimo, nomina un esperto estimatore.

Quando risulta che una delle parti di cui al primo comma non ha sottoscritto il ricorso, il professionista incaricato rimette gli atti al giudice che, con decreto, dichiara inammissibile la domanda e ordina la cancellazione della relativa trascrizione. Il decreto è reclamabile a norma dell'articolo 739.

L'accordo tra i condividenti – desumibile dal ricorso introduttivo – deve probabilmente qualificarsi come convenzione avente rilievo procedimentale, finalizzato alla divisione ma non necessariamente definibile come contratto di divisione (il cui oggetto sarebbe determinabile *per relationem* al progetto predisposto dal professionista che verrà nominato dal giudice). Peraltro, deve ritenersi che nell'accordo procedimentale di cui sopra, contenuto nel ricorso congiunto, possano trovare collocazione, eventualmente, profili di natura contrattuale vincolanti per il professionista incaricato (ad es., regole da seguire nella formazione dei lotti, sulla divisibilità o meno degli immobili, ecc.); e vi può trovare posto anche la rinuncia all'ipoteca legale (in presenza di conguagli). Sono proprio questi ed altri possibili effetti riconducibili al ricorso congiunto a giustificare la previsione della possibile (ma non necessaria) autenticazione del ricorso stesso da parte di un notaio o di un avvocato. Il contenuto e gli effetti sostanziali dell'accordo tra i condividenti, contenuto nel ricorso congiunto, deve essere pertanto valutato caso per caso: in presenza di accordi aventi valenza sostanziale e non soltanto procedimentale, devono ritenersi applicabili le disposizioni di legge dettate con riferimento al contratto di divisione (dichiarazioni e allegazioni obbligatorie in

tema di regime urbanistico dei fabbricati, certificato di destinazione urbanistica dei terreni, conformità catastale dei fabbricati urbani, ecc.).

Il professionista incaricato, sentite le parti e gli eventuali creditori iscritti o aventi causa da uno dei partecipanti che hanno acquistato diritti sull'immobile a norma dell'articolo 1113 del codice civile, nel termine assegnato nel decreto di nomina predispone il progetto di divisione o dispone la vendita dei beni non comodamente divisibili e dà avviso alle parti e agli altri interessati del progetto o della vendita. Alla vendita dei beni si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni relative al professionista delegato di cui al Libro III, Titolo II, Capo IV. Entro trenta giorni dal versamento del prezzo il professionista incaricato predispone il progetto di divisione e ne dà avviso alle parti e agli altri interessati.

Ciascuna delle parti o degli altri interessati può ricorrere al Tribunale nel termine perentorio di trenta giorni dalla ricezione dell'avviso per opporsi alla vendita di beni o contestare il progetto di divisione. Sull'opposizione il giudice procede secondo le disposizioni di cui al Libro IV, Titolo I, Capo III-bis; non si applicano quelle di cui ai commi secondo e terzo dell'articolo 702-ter. Se l'opposizione è accolta il giudice dà le disposizioni necessarie per la prosecuzione delle operazioni divisionali e rimette le parti avanti al professionista incaricato.

Decorso il termine di cui al quinto comma senza che sia stata proposta opposizione, il professionista incaricato deposita in cancelleria il progetto con la prova degli avvisi effettuati. Il giudice dichiara esecutivo il progetto con decreto e rimette gli atti al notaio per gli adempimenti successivi.

Tale decreto assolve ad una semplice funzione di verifica della regolarità del procedimento di divisione, la cui matrice deve ritenersi di natura negoziale e non contenziosa. Ne deriva che sulla divisione come sopra perfezionata non si producono gli effetti del giudicato: la divisione è quindi impugnabile secondo le regole dettate in relazione ai contratti (azioni di nullità, annullamento, ecc.), e può essere sempre iniziato un processo contenzioso in cui, tra l'altro, può essere contestato il diritto alla divisione, o può essere chiesta la rescissione della divisione medesima.

La procedura sopra descritta – riconducibile nel novero dei procedimenti di volontaria giurisdizione – non sostituisce, ma si affianca sia a quella, avente natura negoziale, regolata dall'art. 730 c.c., sia a quella, di natura contenziosa, disciplinata dagli artt. da 786 a 790 c.p.c. (ove la direzione delle operazioni di divisione può essere delegata a un notaio).

— Sulla divisione giudiziale delegata al notaio, cfr. AA.VV., *Espropriazione forzata e divisione giudiziale. L'esperienza del notariato nella disciplina previgente al decreto competitività (D.L. 14 marzo 2005 n. 35)*, Milano 2006; GASBARRINI, *La delega al notaio della vendita di beni immobili nel giudizio di scioglimento della comunione (ex art. 788 c.p.c.)*, in *Studi e materiali*, 2010, 4, p. 963; DIVIZIA–CANTE–PUGLIESE, *Divisione giudiziale carente di menzioni urbanistiche e confermabilità con atto notarile*, in *Notariato*, 2010, p. 279; LEO, *Giudizio divisorio e atto stragiudiziale*, in *Studi e materiali*, 2009, 1, p. 396; SANTUCCI, *Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio*, in *Studi e materiali*, 2008, 4, p. 1678; FABIANI, *Vendita ai pubblici incanti di un bene di compendio dell'eredità*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 2124; FABIANI, *Divisione giudiziale e normativa sul condono edilizio*, in *Studi e materiali*, 2006, 2, p. 1939; AVAGLIANO, *L'intervento del notaio nel processo di divisione: attività delegata e presenza delle parti*, in *Studi e materiali*, 6.1, Milano 2001, p. 39; RUOTOLO–VELLETTI, *Divisione giudiziale: l'intervento del notaio nella fase del procedimento divisorio relativa alla vendita forzata di mobili ed immobili*, in *Studi e materiali*, 6.1, Milano 2001, p. 62; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La divisione giudiziale ed il ruolo del notaio*, in *Studi su argomenti di interesse notarile*, XI, Roma 1983, p. 3; FIORDA, *Il notaio ausiliario del giudice nella divisione giudiziaria*, in *Vita not.*, 1994, p. CXL; GOVEANI, *L'intervento del notaio nella divisione giudiziale*, in *Riv. not.*, 1988, p. 1269; MARZO, *Delega di operazioni divisionali al notaio e controllo sugli atti delegati*, in *Arch. giur.*, 1983, p. 393; TAVORMINA, *Progetto di*

*divisione formato dal notaio e poteri del G.I.*, in *Foro pad.*, 1970, I, p. 457; MASCHERONI, *Sulla funzione processuale del notaio*, in *Riv. not.*, 1962, p. 206; FAVARA, *Il notaio quale ausiliario del giudice nelle operazioni divisorie*, in *Vita not.*, 1960, p. 371.

### **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA CON CAPITALE RIDOTTO**

L'art. 9, commi 15-*bis* e 15-*ter*, del D.L. 28 giugno 2013, n. 76 (in G.U. n. 150 del 28.6.2013), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 99 (in G.U. n. 196 del 22.8.2013), in vigore dal 23 agosto 2013, ha apportato alcune modificazioni alla disciplina della società a responsabilità limitata.

È stato modificato, innanzitutto, l'art. 2464, quarto comma, del codice civile, con la previsione che *“Alla sottoscrizione dell'atto costitutivo deve essere versato all'organo amministrativo nominato nell'atto costitutivo almeno il venticinque per cento dei conferimenti in danaro e l'intero soprapprezzo o, nel caso di costituzione con atto unilaterale, il loro intero ammontare. I mezzi di pagamento sono indicati nell'atto”*.

Non è, quindi, più previsto il versamento “presso una banca”: non sembra, peraltro, che tale modalità sia vietata (il fine della legge è, essenzialmente, quello di semplificare il procedimento costitutivo della s.r.l.). Più in generale, deve ritenersi idonea qualsiasi modalità di pagamento che assicuri, sotto la responsabilità dell'organo amministrativo, l'effettività del conferimento in denaro a favore della società: tale è, evidentemente, il versamento presso una banca, vincolato a favore della società e subordinato alla regolare costituzione della stessa (per effetto della relativa iscrizione nel registro delle imprese), con consegna della relativa ricevuta all'organo amministrativo. Tale è anche l'emissione di un assegno circolare intestato alla costituenda società. Non sembra preclusa neanche l'ulteriore modalità, consistente nell'emissione di un assegno circolare intestato all'amministratore (allo stesso modo in cui deve ritenersi idoneo il versamento di denaro contante all'amministratore medesimo, qualora si tratti di somma inferiore a 1.000 euro): le sanzioni civili e penali, in caso di appropriazione indebita, appaiono sufficiente garanzia a tutela dell'effettività del conferimento. Non sembra, invece, idoneo mezzo di pagamento l'assegno bancario (proprio perché non vi è sufficiente garanzia della sua copertura). Si è ritenuta difficilmente praticabile l'ulteriore modalità rappresentata dal bonifico bancario, in assenza, all'atto della costituzione, di un soggetto-società già esistente e titolare di conto corrente bancario su cui eseguire l'accredito; forse è possibile, tuttavia, ritenere idoneo un ordine di bonifico irrevocabile a favore della società (con contestuale perfezionamento da parte della banca di vincolo di indisponibilità della somma da accreditare), a mezzo del quale l'accredito sarà perfezionato, sotto la responsabilità dell'amministratore, a seguito dell'iscrizione della società stessa nel registro delle imprese (in questo caso la garanzia di effettività del versamento non appare minore di quella assicurata dalla consegna di denaro contante all'amministratore, sicuramente consentita al di sotto della soglia di 1.000 euro).

La nuova previsione legislativa che impone il versamento “all'organo amministrativo nominato nell'atto costitutivo” comporta la necessaria presenza degli amministratori all'atto della costituzione della società (e la contestuale accettazione della nomina). A tale personale presenza deve però ritenersi possibile derogare, ogni qualvolta l'amministratore abbia conferito procura a terzi per accettare la carica e ricevere il versamento del capitale (o la prova del deposito vincolato in banca della relativa somma).

Qualunque sia il mezzo di pagamento utilizzato, lo stesso deve essere indicato in atto, per espressa previsione di legge. Non è prevista espressamente alcuna conseguenza dell'omessa indicazione dei mezzi di pagamento: potrebbe forse ritenersi che, in tal caso, difetti la “regolarità formale” della documentazione, ai fini dell'iscrizione nel registro delle imprese (artt. 2329 ss. c.c., richiamati dall'art. 2563 c.c.).

È stato poi modificato l'art. 2463 del codice civile, mediante l'aggiunta, dopo il terzo comma, dei seguenti:

*«L'ammontare del capitale può essere determinato in misura inferiore a euro diecimila,*

pari almeno a un euro. In tal caso i conferimenti devono farsi in denaro e devono essere versati per intero alle persone cui è affidata l'amministrazione.

La somma da dedurre dagli utili netti risultanti dal bilancio regolarmente approvato, per formare la riserva prevista dall'articolo 2430, deve essere almeno pari a un quinto degli stessi, fino a che la riserva non abbia raggiunto, unitamente al capitale, l'ammontare di diecimila euro. La riserva così formata può essere utilizzata solo per imputazione a capitale e per copertura di eventuali perdite. Essa deve essere reintegrata a norma del presente comma se viene diminuita per qualsiasi ragione».

È quindi divenuto derogabile l'ammontare minimo di 10.000 euro del capitale sociale: è quindi sufficiente, nella s.r.l. ordinaria, l'ammontare di un euro per la regolare costituzione della società. Non si ha però una nuova s.r.l. a capitale ridotto, intesa come sottotipo autonomo di società: la s.r.l. che nasce con un capitale a partire da un euro fino a 9.999,99 euro è una s.r.l. ordinaria a tutti gli effetti, che non deve neanche specificare la sussistenza del capitale ridotto nella denominazione sociale. Vi sono, peraltro, delle implicazioni di disciplina conseguenti al ridotto ammontare del capitale sociale:

- 1) – i conferimenti devono farsi necessariamente in denaro;
- 2) – i medesimi conferimenti devono essere versati per intero, all'atto della costituzione, alle persone a cui è affidata l'amministrazione della società (non è sufficiente il versamento dei 25/100);
- 3) – occorre accantonare annualmente, anziché un ventesimo, un quinto degli utili, fino a che la somma di capitale e riserva legale abbia raggiunto l'importo di 10.000 euro; la riserva legale così formata può essere utilizzata solo per imputazione a capitale e a copertura di perdite, e deve essere reintegrata come sopra in caso di perdita.

Deve inoltre, probabilmente, ritenersi che fino a quando il capitale non abbia raggiunto l'importo minimo di euro 10.000 non possano essere effettuati – anche in sede di aumento del capitale stesso – conferimenti diversi da quelli in denaro.

Quanto alla possibilità, sostenuta in dottrina, che il capitale sociale possa – successivamente alla costituzione – scendere fino all'ammontare di un euro, senza applicazione delle norme che ne prevedono la reintegrazione obbligatoria fino a 10.000 euro, deve probabilmente risponderci in senso affermativo, fatta salva in tale ipotesi l'applicazione dei vincoli previsti dai nuovi commi dell'art. 2463 c.c., fino a quando il capitale non raggiunga il suddetto importo.

Cfr., sulla disciplina sopra descritta, BUSANI, *La nuova società a responsabilità limitata semplificata e la nuova s.r.l. con capitale inferiore a 10 mila euro*, in *Società*, 2013, p. 1068; MARASÀ, *Considerazioni sulle nuove s.r.l.: s.r.l. semplificate, s.r.l. ordinarie e start up innovative prima e dopo la L. n. 99/2013 di conversione del D.L. n. 76/2013*, in *Società*, 2013, p. 1086.

Per il dibattito sul ruolo attuale del capitale sociale, cfr. tra gli altri TASSINARI, *Gli apporti dei soci e la disciplina del capitale sociale tra attualità e prospettive*, in *Riv. not.*, 2013, p. 205; AA.VV., *Il capitale sociale, oggi*, in *Riv. dir. impresa*, 2006, p. 3; MIOLA, *Il sistema del capitale sociale e le prospettive di riforma nel diritto europeo delle società di capitali*, in *Riv. soc.*, 2005, p. 1199; TASSINARI, *Il diritto societario italiano tra riforma ed evoluzione del diritto comunitario: attualità e prospettive del capitale sociale*, in *Atti del 40° Congresso Nazionale del Notariato*, Milano 2003, p. 167.

## **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA SEMPLIFICATA**

L'art. 9, commi 13, 14 e 15 del D.L. 28 giugno 2013, n. 76 (in G.U. n. 150 del 28.6.2013), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 99 (in G.U. n. 196 del 22.8.2013), in vigore dal 23 agosto 2013, ha modificato alcune disposizioni relative alla società a responsabilità limitata semplificata.

Innanzitutto, la legge n. 99/2013 ha precisato che “le clausole del modello *standard* tipizzato sono inderogabili”; facendo giustizia, in tal modo, delle interpretazioni che avevano

ipotizzato la modificabilità di alcuni contenuti dello statuto *standard* medesimo. La norma evidenzia un interesse pubblico alla immodificabilità dello statuto tipizzato, che evidentemente è strettamente collegato all'esigenza di tutelare l'affidamento dei terzi su tale standardizzazione (astendosi, ad esempio, dal consultare lo statuto depositato presso il registro delle imprese, e limitandosi a verificare i pochi dati variabili mediante consultazione del registro stesso). Chi abbia l'esigenza di apportare modifiche non potrà avvalersi del tipo "s.r.l. semplificata", ma dovrà ricorrere alla s.r.l. ordinaria.

In secondo luogo, il comma 13 ha modificato l'art. 2463-*bis* c.c., eliminando la previsione, già contenuta nel primo comma, in base alla quale i soci non dovevano aver compiuto i trentacinque anni di età alla data della costituzione. La società a responsabilità limitata semplificata può essere quindi costituita, a partire dal 28 giugno 2013, da soci persone fisiche di qualsiasi età (rimanendo comunque preclusa ai soggetti diversi dalle persone fisiche).

È stato correlativamente soppresso il comma 4 (che vietava la cessione delle quote a soci non aventi i requisiti di età suddetti).

È stato, ancora, modificato il punto 6) del comma 2, eliminando la condizione per la quale gli amministratori dovevano essere scelti unicamente tra i soci.

L'art. 9, comma 14, del D.L. n. 76/2013 ha abrogato, inoltre, la società a responsabilità limitata a capitale ridotto (con l'abrogazione dei primi quattro commi dell'art. 44 del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134). Il comma 4-*bis* di tale art. 44 è stato anch'esso modificato: il nuovo testo prevede che "al fine di favorire l'accesso dei giovani imprenditori al credito, il Ministro dell'economia e delle finanze promuove, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, un accordo con l'Associazione bancaria italiana per fornire credito a condizioni agevolate ai giovani di età inferiore a trentacinque anni, che intraprendono attività imprenditoriale attraverso la costituzione di una società a responsabilità limitata semplificata".

Correlativamente, l'art. 9, comma 15, del D.L. n. 76/2013 dispone che le società a responsabilità limitata a capitale ridotto (srllr), iscritte nel registro delle imprese alla data del 28 giugno 2013, sono qualificate società a responsabilità limitata semplificate (srls). La disposizione, tenuto conto del fatto che per la srllr non era prescritto uno statuto *standard*, comporta che – quantomeno nel regime transitorio e riguardo a questa particolare categoria di società – lo status di srls viene in questo modo senz'altro attribuito anche a società il cui statuto non è standard (e senza necessità che la denominazione della società venga adeguata).

Non sono stati modificati, dal D.L. n. 76/2013, i commi 2, 3 e 4 dell'art. 3 del D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito in legge 24 marzo 2012, n. 27, che rimangono in vigore. Pertanto:

1) – è tuttora vigente la previsione del comma 2, che prevede la "tipizzazione" dello statuto *standard* della srls e sono individuati i criteri di accertamento delle qualità soggettive dei soci. Lo statuto *standard* attualmente vigente è quello approvato con D.M. 23 luglio 2012, n. 138; in esso sono peraltro tacitamente abrogate, per incompatibilità con la sopravvenuta normativa legislativa, le previsioni che fanno riferimento all'età dei soci. Né tale prevalenza della norma di legge sopravvenuta – con conseguente modifica di alcuni punti dello statuto *standard*, contrasta con la previsione di inderogabilità di quest'ultimo (la previsione di inderogabilità preclude l'autonomia privata, non certo la prevalenza di una fonte normativa cronologicamente successiva e gerarchicamente superiore);

2) – sono tuttora vigenti i commi 3 e 4 dell'art. 3 del d.l. n. 1/2012. Pertanto:

- l'atto costitutivo e l'iscrizione nel registro delle imprese della srls sono esenti da imposte di bollo e di segreteria e non sono dovuti onorari notarili (qualunque sia l'età dei soci);

- il Consiglio nazionale del notariato vigila sulla corretta e tempestiva applicazione delle disposizioni suindicate da parte dei singoli notai, e pubblica ogni anno i relativi dati sul proprio sito istituzionale.

Per i più recenti commenti alla disciplina in oggetto, cfr. FERRI, *Prime osservazioni in*

*tema di società a responsabilità limitata semplificata e di società a responsabilità limitata a capitale ridotto*, in *Studi e materiali*, 2013, 3, p. 807; BUSANI, *La nuova società a responsabilità limitata semplificata e la nuova s.r.l. con capitale inferiore a 10 mila euro*, in *Società*, 2013, p. 1068; MARASÀ, *Considerazioni sulle nuove s.r.l.: s.r.l. semplificate, s.r.l. ordinarie e start up innovative prima e dopo la L. n. 99/2013 di conversione del D.L. n. 76/2013*, in *Società*, 2013, p. 1086; MALTONI, *La società a responsabilità limitata semplificata e la società a responsabilità limitata a capitale ridotto: sintesi delle questioni applicative*, in *L'immobile e l'impresa*, a cura di Vinci e Volpe, Milano 2013, p. 99; LAURINI, *S.r.l. semplificata: storia di una prestazione gratuita*, in *Notariato*, 2013, p. 485; BUSANI, *La società a responsabilità limitata semplificata*, in *Società*, 2013, p. 723.

### **RIFORMA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI**

L'art. 1, comma 9, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha apportato alcune riforme alla disciplina del condominio negli edifici (correggendo alcuni aspetti della riforma, già approvata con la legge 11 dicembre 2012, n. 220).

Viene, innanzitutto, demandata ad un emanando Regolamento del Ministro della giustizia, la determinazione dei requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220.

All'articolo 1120, secondo comma, n. 2, del Codice civile, le parole «, per il contenimento del consumo energetico degli edifici» sono soppresse (con la conseguenza che per tali deliberazioni non è più richiesta la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.).

È stato modificato l'articolo 1130, primo comma, n. 6, del Codice civile, con la conseguenza che il registro di anagrafe condominiale deve ora contenere i soli dati relativi alle condizioni di sicurezza riguardanti le parti comuni dell'edificio (con esclusione, quindi, delle condizioni di sicurezza delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condomini).

A norma del nuovo art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., l'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; peraltro, se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

È stato, infine, modificato l'art. 70 disp. att. c.c., l'irrogazione della sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio (fino ad euro 200 o, in caso di recidiva, fino ad euro 800) è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice.

Sulla riforma del condominio, cfr. la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>; nonché AA.VV., *Il condominio*, a cura di Alcaro, in *Trattato di diritto immobiliare*, II, diretto da G. Visintini, Padova 2013, p. 157 ss.; AA.VV., *Condominio negli edifici e comunione*, in *Trattato dei diritti reali*, III, a cura di Gambaro e Morello, Milano 2012.

### **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA EDILIZIA**

L'art. 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, ha apportato diverse modificazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico dell'edilizia), ferme restando le norme in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici, ex art. 22,

comma 6, di tale decreto.

Innanzitutto, a norma del nuovo art. 2-*bis* del d.p.r. n. 380/2001, ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (in materia di distanza tra fabbricati), e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. A tale normativa regionale occorrerà, quindi, fare riferimento anche al fine di verificare, per il futuro, la derogabilità o meno delle distanze tra fabbricati ad opera dell'autonomia privata.

Con la modifica dell'art. 3, comma 1, lett. *d*), del d.p.r. n. 380/2001, sono stati inclusi negli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente – anche quando vi siano modifiche nella sagoma – fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Sono stati correlativamente modificati l'art. 10, comma 1, lett. *c*), e l'art. 22, comma 2, del testo unico.

È stato quindi modificato l'art. 20, comma 6, del t.u., introducendosi il principio del silenzio assenso ai fini del rilascio del permesso di costruire: decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 9. In quest'ultimo caso, il termine decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, e il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso. Pertanto per gli immobili vincolati, in caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti.

A norma del nuovo art. 23-*bis* t.u., nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 20, comma 3, si applica quanto previsto dal comma 5-*bis* del medesimo articolo. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali

non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Sono state modificate anche le norme per il rilascio del certificato di agibilità. In base alle nuove previsioni inserite negli artt. 24 e 25 t.u., Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: *a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) per singole unità immobiliari,* purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale. Ove l'interessato non proponga domanda, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere *a), b) e d)*, dell'art. 25 e all'articolo 5, comma 3, lettera a), presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione: *a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto; b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.* Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'attuazione delle disposizioni suddescritte e per l'effettuazione dei controlli.

Ferma restando la diversa disciplina regionale, previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del d.p.r. n. 380/2011, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del decreto. La disposizione si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine. Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.

Si consideri, ancora, la modifica apportata dall'art. 39 del D.L. n. 69/2013 all'art. 146, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e ambientali): a seguito di richiesta di autorizzazione paesaggistica, decorso inutilmente il termine di cui al primo periodo del comma 8 senza che il soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione.

V. anche RIZZI, *La disciplina in materia edilizia dopo il D.L. n. 83/2012; riflessi sull'attività notarile*, in *L'immobile e l'impresa*, a cura di Vinci e Volpe, Milano 2013, p. 43; RIZZI, *La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011*, in *Studi e materiali*, 2011, 3, p. 761.

Sulle recenti semplificazioni dell'attività edilizia, apportate con legge 7 agosto 2012, n. 134, cfr. la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2012*, in <http://www.gaeetanopetrelli.it>.

## **SAGGIO DEGLI INTERESSI LEGALI**

Con D.M. 12 dicembre 2013 (in G.U. n. 292 del 13.12.2013), è stato modificato, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, il saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del codice civile, che è stato fissato – come consentito dall'art. 2, comma 185, della legge 23 dicembre

1996, n. 662 – nella misura dell' 1 % (uno per cento) in ragione d'anno.

La cronistoria del saggio legale di interesse 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 al 31 dicembre 2009 (per effetto del D.M. 12 dicembre 2007, in G.U. n. 291 del 15.12.2007);
- 1% dal 1° gennaio 2010 al 31 dicembre 2010 (per effetto del D.M. 4 dicembre 2009, in G.U. n. 291 del 15 dicembre 2009);
- 1,5% dal 1° gennaio 2011 al 31 dicembre 2011 (per effetto del D.M. 7 dicembre 2010, in G.U. n. 292 del 15.12.2010);
- 2,5% dal 1° gennaio 2012 al 31 dicembre 2013 (per effetto del D.M. 12 dicembre 2011, in G.U. n. 291 del 15.12.2011);
- 1% dal 1° gennaio 2014 (per effetto del D.M. 12 dicembre 2013, in G.U. n. 293 del 13.12.2013).

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

Con decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2013 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013) 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 dell'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 (in G.U. n. 292 del 13.12.2013), in vigore dal 1° gennaio 2014).

Le relative disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2014 (art. 2). Il tutto in conformità all'art. 3, comma 164, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, a norma del quale "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".

Contemporaneamente è stato fissato in 100 volte l'annualità il valore del multiplo relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni perpetue, a tempo determinato o a tempo indeterminato (in sostituzione di quello indicato nell'art. 46, comma 2, lettere *a*) e *b*), del d.p.r. n. 131/1986, ai fini dell'imposta di registro, e nell'art. 17, comma 1, lettere *a*) e *b*), del d. lgs. n. 346/1990, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni).

Conseguentemente il valore della rendita o pensione è costituito:

- a) da 100 volte l'annualità, se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato;
- b) dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore a 100 volte l'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato;
- c) dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto sotto indicato, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.

Si riporta di seguito la tabella dei coefficienti, e quindi dei valori dei diritti di usufrutto (nonché uso ed abitazione) e, rispettivamente, nuda proprietà:

<b>Età dell'usufruttuario o del beneficiario (anni compiuti)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore usufrutto</b>	<b>Valore nuda proprietà</b>
da 0 a 20	95	95	5
da 21 a 30	90	90	10
da 31 a 40	85	85	15
da 41 a 45	80	80	20
da 46 a 50	75	75	25
da 51 a 53	70	70	30
da 54 a 56	65	65	35
da 57 a 60	60	60	40
da 61 a 63	55	55	45
da 64 a 66	50	50	50
da 67 a 69	45	45	55
da 70 a 72	40	40	60
da 73 a 75	35	35	65
da 76 a 78	30	30	70
da 79 a 82	25	25	75
da 83 a 86	20	20	80
da 87 a 92	15	15	85
da 93 a 99	10	10	90

### **TASSI USURARI**

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

- con D.M. 24 settembre 2013 (in G.U. n. 228 del 28.9.2013);
- con D.M. 19 dicembre 2013 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013).

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 2014:

- relativamente ai mutui a tasso fisso, del **10,3875 %**;
- relativamente ai mutui a tasso variabile, del **8,7625 %**;
- relativamente alle aperture di credito in conto corrente, sarà invece – oltre l'importo di 5.000 euro – del **16,5750 %**.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, del suddetto decreto, "I tassi effettivi globali medi di cui all'articolo 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 nel 2002 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".

Con D.M. 25 settembre 2013 (in G.U. n. 228 del 28.9.2013) è stata approvata la classificazione delle operazioni creditizie per categorie omogenee ai fini della rilevazione dei tassi effettivi globali medi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari: si tratta di "aperture di credito in conto corrente, scoperti senza affidamento, finanziamenti per anticipi su crediti e documenti e sconto di portafoglio commerciale, crediti personali, crediti finalizzati all'acquisto rateale, credito revolving e con utilizzo di carte di credito, operazioni di factoring, operazioni di leasing, mutui, prestiti contro cessione del quinto dello stipendio e della pensione, altri finanziamenti a breve e medio/lungo termine".

Quanto alle Istruzioni per la rilevazione dei tassi effettivi globali medi ai sensi della legge sull'usura, dettate con *Provvedimento della Banca d'Italia in data 29 agosto 2009* (in G.U. n. 200 del 29.8.2009), cfr. la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2009*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

Cfr. anche l'art. 8 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, in vigore dal 14 maggio 2011, come modificato dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (in G.U. n. 160 del 12.7.2011), in vigore dal 13 luglio 2011, che ha modificato la disciplina dettata dall'art. 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, ai fini del calcolo del limite massimo, oltre il quale gli interessi sono usurari (il tasso medio risultante dall'ultima rilevazione trimestrale deve essere aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali): cfr. sul punto la *Rassegna* relativa al *primo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

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

Giusta il comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 17 luglio 2013 (in G.U. n. 166 del giorno 17.7.2013), il saggio d'interesse di cui al comma 1 dell'art. 5 del D. Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, e successive modificazioni, al netto della maggiorazione ivi prevista, è pari allo 0,50 % per il periodo 1° luglio – 31 dicembre 2013. Dovendosi applicare, ai sensi del suddetto 1° comma dell'art. 5, la maggiorazione dell'8 %, il tasso d'interesse di mora applicabile in tale periodo è pari all'8,50 %.

## **ANATOCISMO BANCARIO**

L'art. 1, comma 629, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha sostituito il secondo comma dell'art. 120 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (testo unico bancario), in materia di anatocismo, prevedendo che il CICR stabilisca modalità e criteri per la produzione di interessi nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che: *a) nelle operazioni in conto corrente sia assicurata, nei confronti della clientela, la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori; b) gli interessi periodicamente capitalizzati non possano produrre interessi ulteriori che, nelle successive operazioni di capitalizzazione, sono calcolati esclusivamente sulla sorte capitale*. In precedenza, l'art. 120, comma 2, del t.u.b.

prevedeva che il C.I.C.R. dovesse stabilire “modalità e criteri per la produzione di interessi sugli interessi maturati nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che nelle operazioni in conto corrente sia assicurata nei confronti della clientela la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori”.

Questa nuova disciplina – in quanto speciale – prevale su quella generale dettata dall'art. 1283 c.c. (a norma del quale “in mancanza di usi contrari, gli interessi scaduti possono produrre interessi solo dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza, e sempre che si tratti di interessi dovuti almeno per sei mesi”).

Essa, inoltre, in quanto norma imperativa prevale – sia perché posteriore, sia perché contenuta in una fonte gerarchicamente sovraordinata – su quella attualmente dettata dalla Deliberazione del C.I.C.R. in data 9 febbraio 2000 (in G.U. n. 43 del 22.2.2000). Quest'ultima, tra l'altro, dispone (all'art. 1) che “Nelle operazioni di raccolta del risparmio e di esercizio del credito poste in essere dalle banche e dagli intermediari finanziari gli interessi possono produrre a loro volta interessi secondo le modalità e i criteri indicati negli articoli che seguono”. L'art. 3 consente che, nei finanziamenti con piano di rimborso rateale, gli interessi scaduti possano a loro volta produrre interessi in caso di inadempimento e risoluzione del contratto (come pure nella fase di prefinanziamento). L'art. 5, ricalcando la previsione dell'art. 1283 c.c., dispone che “gli interessi scaduti possono produrre interessi, oltre che nelle ipotesi e secondo le modalità di cui ai precedenti articoli, dal giorno della domanda giudiziale o per effetto di convenzione posteriore alla scadenza e sempre che si tratti di interessi dovuti per almeno sei mesi”. Tutte queste disposizioni devono ritenersi tacitamente abrogate a decorrere dal 1° gennaio 2014, anche prima quindi che venga emanata la nuova deliberazione del C.I.C.R. cui fa riferimento il novellato art. 120, comma 2, t.u.b. (deliberazione il cui rilievo si esaurisce nel profilo della “trasparenza”, cui è intitolato l'intero titolo VI del testo unico bancario, in cui è inserito l'art. 120 in commento; ma la cui mancata emanazione non può in ogni caso pregiudicare l'applicazione di una norma imperativa come quella in esame).

Le previsioni dell'art. 120, come pure tutte quelle contenute nel Capo I del titolo VI, non si applicano invece – a meno che siano espressamente richiamate ai contratti di credito disciplinati dal capo II (contratti di credito al consumo) (art. 115, comma 3, del t.u.b.). Per questi ultimi vale quindi, quanto al profilo dell'anatocismo, la disciplina generale dettata dall'art. 1283 c.c.

I contratti di finanziamento bancario devono essere quindi tempestivamente adeguati, a partire dal 1° gennaio 2014, affinché risulti chiaro che in nessun caso gli interessi dovuti in base alle previsioni contrattuali o per legge possono produrre ulteriori interessi (con conseguente prevalenza sulle diverse previsioni eventualmente contenute nei capitoli e condizioni generali di contratto).

## **MONITORAGGIO FISCALE E OBBLIGHI ANTIRICICLAGGIO**

L'art. 9, comma 1, lett. b), della legge 6 agosto 2013, n. 97 (in G.U. n. 194 del 20.8.2013) ha modificato l'art. 2 del D.L. 28 giugno 1990, n. 167, convertito in legge 4 agosto 1990, n. 227.

Al fine di garantire la massima efficacia all'azione di controllo ai fini fiscali per la prevenzione e la repressione dei fenomeni di illecito trasferimento e detenzione di attività economiche e finanziarie all'estero, l'unità speciale costituita ai sensi dell'articolo 12, comma 3, del D.L. 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, e i reparti speciali della Guardia di finanza, di cui all'articolo 6, comma 2, del regolamento di cui al D.P.R. 29 gennaio 1999, n. 34, possono richiedere, in deroga ad ogni vigente disposizione di legge, previa autorizzazione, rispettivamente, del direttore centrale accertamento dell'Agenzia delle entrate ovvero del Comandante generale della Guardia di finanza o autorità dallo stesso delegata:

a) agli intermediari finanziari, indicati all'articolo 1, comma 1, del decreto n. 167/1990, di fornire evidenza delle operazioni, oggetto di rilevazione ai sensi dell'articolo 36, comma 2,

lettera b), del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, intercorse con l'estero anche per masse di contribuenti e con riferimento ad uno specifico periodo temporale;

*b)* ai soggetti di cui agli articoli 11, 12, 13 e 14 del d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (tra i quali rientrano anche i *notai*), con riferimento a specifiche operazioni con l'estero o rapporti ad esse collegate, l'identità dei titolari effettivi rilevati secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera *u*), e dall'allegato tecnico del d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Con provvedimento congiunto del direttore dell'Agenzia delle entrate e del Comandante generale della Guardia di finanza sono stabiliti le modalità e i termini relativi alle richieste di cui alle suindicate lettere *a)* e *b)*.

L'art. 9, comma 1, lett. *a)*, della legge 6 agosto 2013, n. 97, ha inoltre sostituito l'art. 1 del d.l. n. 167/1990, stabilendo che gli intermediari finanziari e gli altri soggetti esercenti attività finanziaria indicati nell'articolo 11, commi 1 e 2, del d. lgs. 21 novembre 2007, n. 231, che intervengono, anche attraverso movimentazione di conti, nei trasferimenti da o verso l'estero di mezzi di pagamento di cui all'articolo 1, comma 2, lettera *i)*, del medesimo decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle predette operazioni oggetto di rilevazione ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera *b)*, del citato decreto legislativo n. 231 del 2007 (quindi, relativi alle operazioni superiori alle soglie antiriciclaggio), limitatamente alle operazioni eseguite per conto o a favore di persone fisiche, enti non commerciali e di società semplici e associazioni equiparate ai sensi dell'articolo 5 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917. I dati relativi ai trasferimenti e alle movimentazioni oggetto di rilevazione ai sensi del comma 1 sono trasmessi all'Agenzia delle entrate con modalità e termini stabiliti con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, anche a disposizione della Guardia di finanza con procedure informatiche. Con il medesimo provvedimento, la trasmissione può essere limitata per specifiche categorie di operazioni o causali.

Disposizioni attuative delle nuove previsioni di legge in tema di monitoraggio fiscale sono state dettate con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate in data 18 dicembre 2013 (pubblicato nel sito internet dell'Agenzia delle entrate il 18 dicembre 2013, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244). Cfr. anche la Circ. Agenzia Entrate 23 dicembre 2013, n. 38/E.

## **NUOVO REGOLAMENTO SULLA FORMAZIONE PERMANENTE DEI NOTAI**

Con deliberazione in data 11 luglio 2013 (in B.U. del Ministero della Giustizia n. 24 del 31.12.2013), in vigore dal 1° gennaio 2014, il Consiglio nazionale del Notariato ha approvato il nuovo Regolamento sulla formazione professionale permanente dei notai.

## **CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO**

Con deliberazione della Cassa nazionale del notariato, approvata dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, è stato stabilito – con decorrenza dal 1° gennaio 2014 – l'aumento delle aliquote contributive da parte dei notai in esercizio, e precisamente:

*a)* – per gli atti di valore fino ad euro 37.000 (di cui all'allegato "A" al d.m. n. 265/2012), l'aliquota è pari al 22%;

*b)* – per tutti gli altri atti, l'aliquota è pari al 42%.

Con decreto interministeriale in data 20 settembre 2013 (in G.U. n. 263 del 9.11.2013), emanato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3, comma 2, lettera *a)*, del d. lgs. 30 giugno 1994, n. 509, sono state approvate le modifiche allo Statuto della Cassa nazionale del Notariato, adottate dall'Assemblea dei rappresentanti con delibere n. 1 e n. 2 del 9 febbraio 2013 (giusto verbale di Assemblea, rogato dal notaio Maurizio D'Errico, repertorio n. 26223 e raccolta n. 13850), che hanno recepito le modifiche al regolamento di previdenza, in precedenza approvate.

## **PARAMETRI PER LA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI PROFESSIONALI**

Con D.M. 2 agosto 2013, n. 106 (in G.U. n. 223 del 23 settembre 2013), in vigore dal 24 settembre 2013, sono state approvate integrazioni e modificazioni al regolamento, già approvato con decreto del Ministro della giustizia 20 luglio 2012, n. 140, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolamentate vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'articolo 9 del d.l. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

In particolare, per quanto riguarda i notai, sono state descritte le principali fasi in cui si articola l'attività notarile, nonché, in via meramente esemplificativa, alcune delle attività che rientrano in ciascuna delle tre fasi (precisando che la finalità di tale integrazione normativa è solo quella di far emergere e valorizzare la complessità della attività notarile senza in questo modo introdurre una suddivisione delle fasi dell'attività del notaio per poi procedere ad una liquidazione del compenso per ogni singola fase, atteso che la specificazione delle attività non risulta direttamente collegata alla determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per i notai). A norma del nuovo art. 30, comma 1-*bis*, del D.M. n. 140/2012, agli effetti suindicati si precisa che l'attività notarile si articola in tre fasi: fase istruttoria; fase di stipula; fase successiva alla stipula. Nella fase istruttoria sono comprese, a titolo di esempio, le seguenti attività: studio della fattispecie, analisi delle implicazioni fiscali relative all'atto, verifiche prescritte dalla normativa antiriciclaggio, verifica della corretta esecuzione delle formalità pubblicitarie e della inesistenza di trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli all'atto; nella fase di stipula rientrano, a titolo di esempio: controllo di legalità del contenuto dell'atto, controllo della validità delle procure, verifica del versamento necessario dei conferimenti in danaro in caso di costituzione di società di capitali; nella fase successiva alla stipula, sono comprese, a titolo di esempio: registrazione dell'atto con versamento delle imposte dovute previa liquidazione, esecuzione e cura delle formalità ipotecarie e catastali con relative volturazioni, redazione delle denunce e richiesta delle notifiche previste dalle leggi speciali.

Sono stati descritti anche, con maggior dettaglio, nelle nuove tabelle "A, B, C e D – Notai", gli atti notarili mediante la distinzione in sottocategorie, precisando che ciò non si traduce in irrigidimento dei parametri: questi, infatti, sono e rimangono meramente orientativi per il giudice che procede alla liquidazione, anche se gli atti ai quali si riferiscono sono elencati con maggior dettaglio; la natura meramente indicativa dei parametri inoltre, non risulta compromessa dalla introduzione di minimi posto che ogni indicazione, anche quella di un minimo, si pone solo come orientativa e pacificamente non vincolante per il giudice, trattandosi di parametri e non tariffe.

Sulla disciplina dettata dal d.m. n. 140/2012, cfr. la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

## **IMPOSTA DI REGISTRO SULLA CESSIONE DEI CONTRATTI DI LEASING**

L'art. 1, commi 164 e 166, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato la disciplina dell'imposta di registro applicabile alla cessione dei contratti di locazione finanziaria.

A norma del nuovo art. 40, comma 1-*bis*, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, sono soggette all'imposta proporzionale di registro – oltre alle locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 – anche le cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-*ter*), del citato d.p.r. n. 633 del 1972.

A norma del nuovo art. 8-*bis*) della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986, si applica l'imposta di registro con l'aliquota del 4 per cento agli atti relativi alle cessioni, da

parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633. Per tali cessioni, l'imposta si applica sul corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

La nuova disciplina si applica a decorrere dal 1° gennaio 2014, e quindi per gli atti di cessione stipulati da tale data.

### **AGEVOLAZIONI PER PIANI PARTICOLAREGGIATI**

L'art. 4 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 204 del 31.8.2013), convertito in legge 28 ottobre 2013, n. 124 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 254 del 29.10.2013), ha modificato l'art. 2, comma 23, primo periodo, del d.l. 29 dicembre 2010, n. 225, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10, sostituendo le parole: "tre anni" con le parole "sei anni". Il termine per il completamento dell'intervento edilizio, originariamente pari a cinque anni e poi ad otto, è quindi aumentato ad undici anni.

Pertanto, nel testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al d.p.r. n. 131/1986, all'articolo 1 della Tariffa, parte I, il periodo finale deve leggersi come segue:

«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 undici anni dalla stipula dell'atto: 1 per cento».

La modifica in commento ha effetto per gli atti stipulati fino al 31 dicembre 2013: l'agevolazione in commento è stata, infatti, abolita per gli atti stipulati a partire dal 1° gennaio 2014, in conseguenza dell'abrogazione delle note all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986 (cfr. l'art. 10 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26, comma 1, del D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito dalla legge 8 novembre 2013, n. 128).

Sulla disciplina dell'agevolazione per gli immobili inseriti nei piani particolareggiati, cfr. le *Rassegne* relativa al *secondo semestre 2007* ed al *primo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

### **DETRAZIONE FISCALE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

L'art. 1, comma 139, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato la disciplina sulla detrazione fiscale delle spese di ristrutturazione e di riqualificazione energetica, dettata dagli artt. 14, 15 e 16 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito in legge 3 agosto 2013, n. 90; a sua volta modificativa, transitoriamente, delle previsioni già dettate dall'art. 11 del del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, a sua volta più favorevole di quella dettata dall'art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (t.u.i.r.).

Il nuovo art. 14 prevede, innanzitutto, che le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 48, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, e successive modificazioni (in tema di detrazioni per la *riqualificazione energetica*), si applicano nella misura, rispettivamente:

- del 65 per cento, alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014;
- del 50 per cento, alle spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Con l'esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia nonché delle spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Le detrazioni di cui sopra si applicano anche alle spese sostenute per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o

che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio nella misura del:

- 65 per cento, per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015;
- 50 per cento, per le spese sostenute dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 24, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, e successive modificazioni, e all'articolo 29, comma 6, del d.l. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Nelle more della definizione di misure ed incentivi selettivi di carattere strutturale, da adottare entro il 31 dicembre 2015, finalizzati a favorire la realizzazione di interventi per il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti, nonché per l'incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e 16.

L'art. 16 ha poi prorogato il termine, già fissato al 30 giugno 2013, previsto dall'art. 11, comma 1, del d.l. n. 83/2012, entro il quale è possibile effettuare spese per la ristrutturazione degli edifici, quali indicate nell'art. 16-bis, comma 1, del t.u.i.r., usufruendo di una maggiore detrazione fiscale. Più precisamente, ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del t.u.i.r., per le spese documentate, relative agli interventi di ristrutturazione indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al:

- 50 per cento, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014;
- 40 per cento, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

A decorrere dal 1° gennaio 2016 riprenderanno vigore, quindi, le disposizioni "a regime" dettate dall'art. 16-bis del T.U.I.R. (detrazione nella misura del 36 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle spese di ristrutturazione pari a 48.000 euro).

Da rilevare, infine, che la maggiore detrazione compete, transitoriamente, soltanto per le spese di ristrutturazione indicate nell'art. 16-bis, comma 1, del t.u.i.r. Pertanto, nel caso di acquisto di unità immobiliari abitative in edifici interamente ristrutturati (nell'art. 16-bis, comma 3, del t.u.i.r.), a partire dal 1° gennaio 2014 la detrazione fiscale compete nella misura del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50 per cento delle ulteriori spese documentate e sostenute dalla data di entrata in vigore del decreto per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Sulla disciplina in oggetto, v. FORTE, *Il decreto «crescita»: le detrazioni delle spese relative al recupero del patrimonio edilizio e il possibile trasferimento del beneficio agli acquirenti di immobili*, in *Studi e materiali*, 2013, 2, p. 537; LEOMBRUNI, *Le agevolazioni per le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica*, in *Immobili & proprietà*, 2012, p. 654; DAMIANI, *Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni «consolidate» con maggiori controlli*, in *Corriere trib.*, 2010, p. 3676; IANNIELLO, *La comunicazione del certificato di fine lavori «salva» le agevolazioni (nota a Comm. trib. prov. Milano 11 novembre 2009)*, in *Corriere trib.*, 2010, p. 454. Cfr. anche le *Rassegne* relative al *secondo semestre 2011* ed al *primo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>

## **RIDETERMINAZIONE DEI VALORI DI ACQUISTO DEI TERRENI E PARTECIPAZIONI SOCIALI**

L'art. 1, comma 156, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato il disposto dell'art. 2, comma 2, del D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, convertito in legge 21 febbraio 2003, n. 27; ha, più precisamente, prorogato al 30 giugno 2014 il termine per la redazione ed il giuramento della perizia, da utilizzarsi per la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni agricoli o edificabili e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati, posseduti alla data del 1° gennaio 2014.

Le imposte sostitutive possono essere rateizzate fino ad un massimo di tre rate annuali di pari importo, a decorrere dalla data del 30 giugno 2014.

La proroga fa seguito a quella già prevista dall'art. 1, comma 473, della legge 24 dicembre 2012, n. 228.

Il termine per la redazione della perizia era stato precedentemente fissato al 30 giugno 2013 dal suddetto art. 1, comma 473, della legge n. 228/2012.

V. anche CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO – UFFICIO STUDI, *Rideterminazione del valore di acquisto di terreni*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, p. 857; FORTE, *La nuova rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni dopo l'approvazione del decreto sviluppo*, in *Studi e materiali*, 2012, 2, p. 597; CIGNARELLA, *Rideterminazione del valore di acquisto di un terreno, in parte agricolo ed in parte edificabile, operata dal donante - Efficacia nei confronti del donatario*, in *Studi e materiali*, 2009, 1, p. 448; BELLINI, *Finanziaria 2008. Plusvalenze. Rideterminazione del valore di acquisto dei terreni*, in *Studi e materiali*, 2008, 1, p. 189; CASADEI, *La rivalutazione di aree e partecipazioni societarie*, in *Dir. e pratica trib.*, 2008, I, p. 279; COLUCCI, *Art. 7 della legge 38 dicembre 2001 n. 448 (legge finanziaria 2002) - Rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola - ulteriori osservazioni*, in *Studi e materiali*, 2002, 2, p. 590.

Cfr. anche – sulla possibilità di detrarre dall'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione l'importo relativo all'imposta sostitutiva già versata, o di chiederne il rimborso – la *Rassegna* relativa al *primo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

## **TOBIN TAX**

Con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate in data 18 luglio 2013 (pubblicato nel sito internet dell'Agenzia delle entrate il 18 luglio 2013, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244) sono stati definiti – in relazione all'imposta sulle transazioni finanziarie di cui all'articolo 1, comma 491, 492 e 495 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 – gli adempimenti dichiarativi, le modalità di versamento dell'imposta, i relativi obblighi strumentali, le modalità di rimborso, ai sensi dell'articolo 19, commi 5 e 8 e dell'articolo 22 del d.m. 21 febbraio 2013, come modificato dal d.m. 18 marzo 2013. È stato stabilito, tra l'altro, che sono obbligati al versamento dell'imposta i notai e gli altri soggetti che intervengono nelle operazioni effettuate tramite la formazione o l'autentica di atti, compresi quelli esercenti l'attività fuori dal territorio dello Stato, sempreché il contribuente non attesti che l'imposta sia stata già applicata. Per le operazioni effettuate tramite atti formati o autenticati all'estero e oggetto di deposito presso un notaio esercente in Italia, l'imposta deve essere versata da tale ultimo soggetto, sempreché il contribuente non attesti che l'imposta sia stata già applicata.

Con D.M. 16 settembre 2013 (in G.U. n. 221 del 20.9.2013) sono state dettate disposizioni modificative del decreto 21 febbraio 2013, recante attuazione dei commi da 491 a 499, dell'art. 1, della legge n. 228/2012, riguardo all'imposta sulle transazioni finanziarie.

Cfr. anche la Deliberazione Consob 2 ottobre 2013, n. 18663 (pubblicata sul sito internet della Consob), recante provvedimento in materia di Imposta sulle Transazioni Finanziarie, *ex* articolo 16, comma 3, lett. *a*) e lett. *b*) del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 febbraio 2013.

Sulla *Tobin tax*, cfr. anche le *Rassegne* relative al *secondo semestre 2012*, ed al *primo*

### **IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)**

L'art. 1, commi 639 e seguenti, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), istituisce e disciplina la nuova imposta unica comunale (IUC).

La IUC si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore. I soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IUC entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione dei locali e delle aree assoggettabili al tributo (comma 684). Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU (comma 687). L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU (comma 703).

Il presupposto della TARI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani (comma 641). La TARI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani (comma 642). In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TARI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie (comma 643).

Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti (comma 669). La TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari (comma 671). In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto (comma 672). In caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare, la TASI è dovuta soltanto dal possessore dei locali e delle aree a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie (comma 673). Nel caso in cui l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare, quest'ultimo e l'occupante sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. L'occupante versa la TASI nella misura, stabilita dal comune nel regolamento, compresa fra il 10 e il 30 per cento dell'ammontare complessivo della TASI, calcolato applicando l'aliquota di cui ai commi 476 e 477; la restante parte è corrisposta dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare (comma 681). La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) (comma 675). L'aliquota di base della TASI è pari all'1 per mille. Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, può ridurre l'aliquota fino all'azzeramento (comma 676), ovvero può determinare l'aliquota rispettando in ogni caso il vincolo in base al quale la somma delle aliquote della TASI e dell'IMU per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31 dicembre 2013, fissata al 10,6 per mille, e ad altre minori aliquote, in relazione alle diverse tipologie di immobile (comma 677). Per il 2014, l'aliquota massima non può eccedere il 2,5 per mille. L'aliquota massima complessiva dell'IMU e della TASI non può superare i limiti prefissati per la sola IMU (commi 640 e 677).

In materia di IMU, l'art. 1, comma 707, ha modificato l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011,

n. 201, convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214, il cui primo comma, nel testo aggiornato, ora recita: “L’istituzione dell’imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall’anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono”. A norma del nuovo art. 13, secondo comma, del d.l. n. 201/2011, “L’imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all’articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall’articolo 2, comma 1, lettera *b*), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola. L’imposta municipale propria non si applica al possesso dell’abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l’aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10. Per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l’abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell’abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo. I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, l’unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata, nonché l’unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l’agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. L’imposta municipale propria non si applica, altresì: *a*) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; *b*) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008; *c*) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio; *d*) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica”.

A norma dell’art. 1, comma 708, a decorrere dall’anno 2014, non è dovuta l’imposta municipale propria di cui all’articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, relativa ai fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 del medesimo articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011.

L'art. 1, commi 713 e 717, ha poi modificato l'art. 8 del d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, il cui testo aggiornato ora recita: "1. L'imposta municipale propria è istituita, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili, fatto salvo quanto disposto nel successivo articolo 9, comma 9, terzo periodo. 2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale".

L'art. 1, comma 717, ha modificato l'art. 9, comma 9, del d. lgs. n. 23/2011, stabilendo che "il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'imposta municipale propria, concorre alla formazione della base imponibile dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento".

L'art. 2, comma 2, del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 204 del 31.8.2013), convertito in legge 28 ottobre 2013, n. 124 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 254 del 29.10.2013), ha modificato l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 101, prevedendo che a decorrere dal 1° gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

A norma dell'art. 2, comma 4, del d.l. n. 102/2013, ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, sono equiparate all'abitazione principale. A decorrere dal 1° gennaio 2014 sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008.

A norma dell'art. 2, comma 5, del d.l. n. 102/2013, non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica ai fini dell'applicazione della disciplina in materia di IMU concernente l'abitazione principale e le relative pertinenze, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9, che sia posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

Ai sensi dell'art. 2, comma 5-bis, ai fini dell'applicazione dei benefici sopra descritti, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica.

Salvo quanto sopra evidenziato, rimangono invariate, a proposito dell'IMU, le disposizioni contenute nell'art. 13, commi da 3 a 15, del D.L. n. 201/2011, e nell'art. 9, commi da 1 a 3 e da 5 a 8, del D. Lgs. n. 23/2011. Cfr. sul punto la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **IMPOSTA DI BOLLO SU ATTI TELEMATICI**

L'art. 1, commi 591 e 592, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato l'art. 3 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, in tema di imposta di bollo, prevedendo l'assoggettamento ad imposta di bollo nella misura di euro 16,00 delle istanze trasmesse per via telematica agli uffici e agli organi, anche collegiali, dell'Amministrazione dello Stato, delle regioni, delle province, dei

comuni, loro consorzi e associazioni, delle comunità montane e delle unità sanitarie locali, nonché agli enti pubblici in relazione alla tenuta di pubblici registri, tendenti ad ottenere l'emanazione di un provvedimento amministrativo o il rilascio di certificati, estratti, copie e simili. Per le istanze trasmesse per via telematica, l'imposta di cui sopra è dovuta nella misura forfettaria di euro 16,00, a prescindere dalla dimensione del documento.

L'art. 1, commi 593 e 594, ha modificato l'art. 4 della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972, prevedendo l'assoggettamento all'imposta di bollo di euro 16,00 degli atti e provvedimenti degli organi dell'Amministrazione dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni, loro consorzi e associazioni, delle comunità montane e delle unità sanitarie locali, nonché quelli degli enti pubblici in relazione alla tenuta di pubblici registri, rilasciati per via telematica anche in estratto o in copia dichiarata conforme all'originale a coloro che ne abbiano fatto richiesta. Per gli atti e provvedimenti rilasciati per via telematica l'imposta di cui sopra è dovuta nella misura forfettaria di euro 16,00 a prescindere dalla dimensione del documento.

A norma dell'art. 1, comma 596, al fine di consentire a cittadini e imprese di assolvere per via telematica a tutti gli obblighi connessi all'invio di una istanza a una pubblica amministrazione o a qualsiasi ente o autorità competente, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate d'intesa con il capo del Dipartimento della funzione pubblica, da adottare entro centottanta giorni dal 1° gennaio 2014, sono stabilite le modalità per il pagamento per via telematica dell'imposta di bollo dovuta per le istanze e per i relativi atti e provvedimenti, anche attraverso l'utilizzo di carte di credito, di debito o prepagate. L'art. 1, comma 596, ha di conseguenza abrogato l'art. 6-bis del d.l. 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35, che demandava ad un decreto ministeriale la determinazione delle modalità di calcolo e di pagamento dell'imposta di bollo per via telematica.

Rimane invariata la disciplina dell'imposta forfettaria di bollo dovuta per gli atti soggetti al c.d. adempimento unico, e quella prevista per l'iscrizione negli atti nel registro delle imprese (art. 1-bis della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972).

### **IMPOSTA DI BOLLO SU TITOLI E STRUMENTI FINANZIARI**

L'art. 1, comma 581, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha elevato, a decorrere dall'anno 2014, al 2 per mille l'aliquota dell'imposta di bollo dovuta per la comunicazione annuale relativa ai titoli e rapporti finanziari (di cui all'art. 13, comma 2-ter e nota 3-ter, della tariffa, parte prima, annessa al d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 642). Se il cliente è soggetto diverso da persona fisica, l'imposta è dovuta nella misura massima di euro 14.000.

Parallelamente, l'art. 1, comma 582, ha elevato al 2 per mille l'aliquota dell'imposta patrimoniale sulle attività finanziarie detenute all'estero (la c.d. IVAFE, di cui all'art. 19, comma 20, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214).

Cfr. anche – sui punti in oggetto – le *Rassegne* relative al *secondo semestre 2011* ed al *primo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>, nonché la Circ. Agenzia Entrate 5 luglio 2012, n. 29/E.

### **CONTRIBUTO DI SOLIDARIETÀ**

L'art. 1, comma 590, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013) (previsto dall'articolo 2, comma 2, del d.l. 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148), ha prorogato anche per gli anni 2014, 2015 e 2016 il contributo di solidarietà del 3 per cento, dovuto dai soggetti il cui reddito complessivo è superiore a 300.000 euro, sulla parte di reddito eccedente tale importo.

Sul contributo di solidarietà suddetto, cfr. anche la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

## **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO**

L'art. 50-*bis* del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, dispone che a decorrere dal 1° gennaio 2015 i soggetti titolari di partita IVA possono comunicare in via telematica all'Agenzia delle entrate i dati analitici delle fatture di acquisto e cessione di beni e servizi, incluse le relative rettifiche in aumento e in diminuzione. Gli stessi soggetti trasmettono l'ammontare dei corrispettivi delle operazioni effettuate e non soggette a fatturazione, risultanti dagli appositi registri. Le informazioni suindicate sono trasmesse quotidianamente.

L'attuazione delle disposizioni in oggetto è informata al principio della massima semplificazione per i contribuenti. Dalla data di entrata in vigore delle relative disposizioni di attuazione, ai soggetti che optano per l'invio dei dati di cui al comma 1 in via telematica all'Agenzia delle entrate non si applicano le seguenti disposizioni:

a) l'articolo 21 del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e successive modificazioni (trasmissione dell'elenco clienti e fornitori);

b) l'articolo 1, commi da 1 a 3, del d.l. 25 marzo 2010, n. 40, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 maggio 2010, n. 73, e successive modificazioni (comunicazione delle cessioni di beni e le prestazioni di servizi di importo superiore a euro 500 effettuate e ricevute, registrate o soggette a registrazione, nei confronti di operatori economici aventi sede, residenza o domicilio in Paesi cosiddetti *black list*);

c) l'articolo 60-*bis* del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni (solidarietà del cessionario ai fini del versamento dell'Iva);

d) l'articolo 20, primo comma, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 605, e successive modificazioni (comunicazione all'anagrafe tributaria gli estremi dei contratti di appalto, di somministrazione e di trasporto conclusi mediante scrittura privata e non registrati);

e) l'articolo 1, comma 1, lettera c), ultimo periodo, del decreto-legge 29 dicembre 1983, n. 746, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 1984, n. 17, e successive modificazioni;

f) l'articolo 35, commi 28 e seguenti, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

Con decreto del Presidente della Repubblica è emanato un regolamento che ridefinisce le informazioni da annotare nei registri tenuti ai fini dell'assolvimento degli obblighi in materia di imposta sul valore aggiunto, allo scopo di allineare il contenuto dei medesimi alle segnalazioni di cui sopra, e abroga, in tutto o in parte, gli obblighi di trasmissione di dati e di dichiarazione contenenti informazioni già ricomprese nelle medesime segnalazioni.

Le disposizioni di attuazione sono adottate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze avente natura non regolamentare.

## **DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING DAL REDDITO DI LAVORO AUTONOMO**

L'art. 1, commi 162 e 163, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato la disciplina della deducibilità, dal reddito professionale, dei canoni di locazione finanziaria (contenuta nell'art. 54 del t.u.i.r.), disponendo, tra l'altro, che la durata del contratto di leasing mobiliare non deve essere inferiore alla metà (invece che, come in precedenza, ai due terzi) del periodo di ammortamento ordinario dei beni mobili; e che "in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni".

Deve ritenersi, inoltre, che la nuova disciplina dell'art. 54 in commento supera la preclusione alla deducibilità dei contratti di leasing immobiliare, che era stata introdotta

dall'art. 1, comma 335, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

La nuova disciplina si applica ai contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014.

### **DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI LEASING DAL REDDITO DI IMPRESA**

L'art. 1, commi 162 e 163, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato la disciplina della deducibilità, dal reddito di impresa, dei canoni di locazione finanziaria (contenuta nell'art. 102, comma 7, del t.u.i.r. Ai sensi della nuova disciplina, per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni. La nuova disciplina si applica ai contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014.

### **RIVALUTAZIONE DEI BENI DELLE IMPRESE**

L'art. 1, commi 140 e seguenti, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha introdotto una nuova disciplina relativa alla rivalutazione dei beni delle imprese (analoga, pur con alcune modifiche, a quella già dettata dall'art. 15 del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2).

I soggetti Ires, indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere *a*) e *b*), del d.p.r. n. 917/1986 (t.u.i.r.), che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, e successive modificazioni, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2012. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

A norma del comma 91, il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 16 per cento per i beni ammortizzabili e del 12 per cento per i beni non ammortizzabili. Ai sensi del comma 92, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione. Il valore rivalutato costituirà invece la base di partenza, ai fini delle plusvalenze e minusvalenze, per le cessioni e assegnazioni effettuate a partire dal quarto esercizio successivo, e consentirà gli ammortamenti per il relativo maggior valore con la medesima decorrenza.

A norma del comma 90, ai fini della eventuale distribuzione di riserve sociali il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 10 per cento.

Sulla precedente rivalutazione dei beni delle imprese (*ex art. 15 del d.l. n. 185/2008*), cfr. la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2008*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **COMUNICAZIONE DEI BENI CONCESSI IN GODIMENTO AI SOCI E DEI FINANZIAMENTI ALLA SOCIETÀ**

Con Provvedimento dell' Agenzia delle entrate in data 2 agosto 2013 (pubblicato nel sito internet dell' Agenzia delle entrate il 5 agosto 2013, ai sensi dell' art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), sono stati determinati modalità e termini di comunicazione all' Anagrafe tributaria dei dati relativi ai beni dell' impresa concessi in godimento a soci o familiari, ai sensi dell' articolo 2, comma 36-*sexiesdecies*, del d.l. 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148.

Con ulteriore Provvedimento dell' Agenzia delle entrate in data 2 agosto 2013 (pubblicato nel sito internet dell' Agenzia delle entrate il 5 agosto 2013, ai sensi dell' art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), sono stati determinati modalità e termini di comunicazione all' Anagrafe tributaria, ai sensi dell' articolo 7, dodicesimo comma, del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 605, dei dati relativi ai soci o familiari dell' imprenditore che effettuano finanziamenti o capitalizzazioni nei confronti dell' impresa, in attuazione dell' articolo 2, comma 36-*septiesdecies*, del d.l. n. 138/2011.

V. sul punto la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **OPZIONE IVA NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Con Provvedimento dell' Agenzia delle entrate in data 29 luglio 2013 (pubblicato nel sito internet dell' Agenzia delle entrate il 29 luglio 2013, ai sensi dell' art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), è stato approvato il modello di opzione per l' imponibilità Iva dei contratti di locazione e delle relative specifiche tecniche per la trasmissione telematica.

Il modello è utilizzato per comunicare l' esercizio dell' opzione per l' imponibilità ad IVA per i contratti di locazione di fabbricati abitativi effettuati da imprese costruttrici o di ripristino, in corso di esecuzione al 26 giugno 2012, e per i contratti di locazione destinati ad alloggi sociali, in corso di esecuzione al 24 gennaio 2012. Ciò in quanto, come precisato dalla circolare dell' Agenzia delle Entrate del 28 giugno 2013, n. 22, tali tipologie contrattuali, in linea di principio esenti da IVA, sono assoggettabili ad imposta a condizione che il locatore manifesti tale scelta nel contratto di locazione. Inoltre, l' opzione è vincolante per tutta la durata del contratto. È possibile optare, relativamente alle tipologie contrattuali previste dalla norma, anche per i contratti in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore dei sopra citati decreti legge. L' opzione, formalizzata mediante un atto integrativo del contratto, deve essere portata a conoscenza dell' Amministrazione Finanziaria mediante la registrazione dell' atto integrativo (corrispondendo l' imposta di registro di euro 67,00) o utilizzando il modello approvato con il provvedimento in commento.

Il modello è altresì utilizzato per comunicare la suddetta opzione qualora, prima della scadenza del contratto di locazione, si verifichi il subentro di un terzo, in qualità di locatore.

V. anche, sul regime Iva dei contratti di locazione, la *Rassegna* relativa al *primo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **DATI CATASTALI PER LE CESSIONI, RISOLUZIONI E PROROGHE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE**

Con Provvedimento dell' Agenzia delle entrate in data 31 luglio 2013 (pubblicato nel sito internet dell' Agenzia delle entrate il 31 luglio 2013, ai sensi dell' art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), è stato soppresso il modello di comunicazione dei dati catastali per le cessioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione o affitto di beni immobili (modello CDC). Ciò in quanto il provvedimento del Direttore dell' Agenzia delle entrate 7 aprile 2011 ha approvato il modello 69 che, integrato delle informazioni necessarie ai fini della comunicazione dell' opzione per l' esercizio del regime della cedolare secca, può sostituire il modello CDC per gli adempimenti ad esso connessi.

L'indicazione dei dati catastali degli immobili è eseguita mediante presentazione, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate, del modello 69 in forma cartacea anche nei casi di cessione, risoluzione e proroga. Permane l'indicazione dei suddetti dati catastali nella registrazione telematica dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili, nonché nei versamenti telematici delle imposte relative alle proroghe, alle cessioni e alle risoluzioni dei suddetti contratti.

### **IMPOSTA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI**

L'art. 4 del D.L. 31 agosto 2013, n. 102 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 204 del 31.8.2013), convertito in legge 28 ottobre 2013, n. 124 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 254 del 29.10.2013), ha modificato l'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, riducendo dal 19 per cento al 15 per cento l'aliquota dell'imposta cedolare secca, applicabile ai contratti di locazione di immobili abitativi a canone concordato.

Sulla disciplina della c.d. cedolare secca, cfr. le *Rassegne* relative al *primo semestre 2011*, ed al *primo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>, nonché la Circ. Agenzia entrate 20 dicembre 2012, n. 47/E, la Circ. Agenzia Entrate 4 giugno 2012, n. 20/E, e la Circ. Agenzia entrate 1 giugno 2011, n. 26/E.

### **CONTRASTO ALL'EVASIONE NELLE LOCAZIONI ABITATIVE**

L'art. 1, comma 49, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha inserito il nuovo comma 10-bis all'art. 3 del d. lgs. 14 marzo 2011, n. 23, a norma del quale, per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative e l'attuazione di quanto disposto dai commi 8 e 9 sono attribuite ai comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali.

Il successivo comma 50 ha modificato l'art. 12 del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disponendo che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo (quindi, anche al di sotto della soglia antiriciclaggio, attualmente di 1.000 euro), in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

### **COMUNICAZIONE TELEMATICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE AI FINI IVA (SPESOMETRO)**

Con Provvedimento dell'Agenzia delle entrate in data 2 agosto 2013 (pubblicato nel sito internet dell'Agenzia delle entrate il 2 agosto 2013, ai sensi dell'art. 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244), sono stati definiti le modalità tecniche e i termini relativi alla comunicazione all'Anagrafe tributaria delle operazioni rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto di cui all'articolo 21 del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, come modificato dall'articolo 2, comma 6, del d.l. 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, ai fini della comunicazione delle operazioni di cui all'art. 3, comma 2-bis del d.l. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 (c.d. spesometro).

### **AGEVOLAZIONI PER LE RETI DI IMPRESE**

L'art. 1, comma 583, lett. *b)* e *c)*, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha abrogato, con effetto dal 1° gennaio 2014, le agevolazioni, fiscali e di altra natura, previste a favore delle reti di imprese e dei distretti

produttivi, di cui all'art. 1, comma 368, lettera *a*), della legge 23 dicembre 2005, n. 266, e successive modificazioni, ed all'art. 3, commi da 1 a 4, del d.l. 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33, e successive modificazioni.

### **DISMISSIONE DI IMMOBILI PUBBLICI**

L'art. 2, commi 4 e 5, del D.L. 30 dicembre 2013, n. 151 (in G.U. n. 304 del 30.12.2013), in vigore dal 31 dicembre 2013, ha modificato l'art. 3 del d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410. Più precisamente:

1) – a norma del nuovo art. 3, comma 18, “lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti”;

2) – a norma del nuovo art. 3, comma 19, “per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”;

3) in relazione alle operazioni immobiliari di cui al predetto art. 3 del d.l. n. 351/2001, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, può essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e “non si applica la disposizione di cui al comma 3-bis dell'art. 6 suddetto”.

L'art. 3 del D.L. 30 novembre 2013, n. 133 (in G.U. n. 281 del 30.11.2013), in vigore dal 30 novembre 2013, dispone che in relazione ai processi di dismissione finalizzati ad obiettivi di finanza pubblica, le disposizioni di cui al comma 6 dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 si applicano anche alle alienazioni di immobili di cui all'articolo 11-quinquies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248; per esse la domanda di sanatoria di cui al citato comma 6 dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 può essere presentata entro un anno dall'atto di trasferimento dell'immobile.

A norma del comma 1 dell'art. 11-quinquies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato. L'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni. L'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali; in questo caso, ferme restando le previsioni dettate dal presente articolo, gli enti territoriali interessati individuano, con apposita delibera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, gli immobili che intendono dismettere. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento nel decreto dirigenziale di cui sopra.

Va rammentato che, a norma del comma 6 del suddetto art. 11-quinquies, il disposto dell'articolo 3, commi 18 e 19, del d.l. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato articolo 3 del d.l. n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di

destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.

### **SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI AGLI ENTI TERRITORIALI**

L'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, disciplina il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del d. lgs. 28 maggio 2010, n. 85, siti nel rispettivo territorio.

A decorrere dal 1° settembre 2013, i comuni, le province, le città metropolitane e le regioni che intendono acquisire la proprietà dei beni di cui sopra presentano all'Agenzia del demanio, entro il termine perentorio del 30 novembre 2013, con le modalità tecniche da definire a cura dell'Agenzia medesima, una richiesta di attribuzione sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente, che identifica il bene, ne specifica le finalità di utilizzo e indica le eventuali risorse finanziarie preordinate a tale utilizzo. L'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta, ne comunica l'esito all'ente interessato entro sessanta giorni dalla ricezione della richiesta. In caso di esito positivo si procede al trasferimento con successivo provvedimento dell'Agenzia del demanio.

I beni trasferiti, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entrano a far parte del patrimonio disponibile delle regioni e degli enti locali. Il trasferimento ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con contestuale immissione di ciascun ente territoriale, a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto formale di trasferimento del bene di cui ai commi 2 e 3, nel possesso giuridico e con subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito.

### **OPERAZIONI DI RIORGANIZZAZIONE DI ENTI E TRASFERIMENTI GRATUITI**

A norma dell'art. 1, comma 737, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), agli atti aventi ad oggetto trasferimenti gratuiti di beni di qualsiasi natura, effettuati nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti per legge, regolamento o statuto alla medesima struttura organizzativa politica, sindacale, di categoria, religiosa, assistenziale o culturale, si applicano, se dovute, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna. La disposizione del primo periodo si applica agli atti pubblici formati e alle scritture private autenticate a decorrere dal 1° gennaio 2014, nonché alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione dalla medesima data.

### **FORMA DEI CONTRATTI PUBBLICI**

L'art. 6, commi 6 e 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2013, ha apportato alcune modifiche alle norme in tema di forma dei contratti pubblici per lavori, servizi e forniture, già introdotte dall'art. 6 del d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito in legge 17 dicembre 2012, n. 221.

Viene innanzitutto stabilito che le nuove disposizioni in tema di documentazione informatica e stipula in forma elettronica dei suddetti contratti (contenute nell'art. 6, comma 3, del suddetto d.l. n. 179/2012) si applicano a fare data dal 30 giugno 2014 per i contratti stipulati in forma pubblica amministrativa, e a far data dal 1° gennaio 2015 per i contratti stipulati mediante scrittura privata.

Inoltre, sono validi gli accordi di cui all'articolo 15, comma 2-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e i contratti di cui all'articolo 6, comma 3, del d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, non stipulati in modalità elettronica a far data dal 1° gennaio 2013 e fino alle date in cui la stipula

in modalità non elettronica diventa obbligatoria ai sensi, rispettivamente, dei citati articoli 15, comma 2-*bis*, della legge 7 agosto 1990, n. 241, e 6, comma 4, del citato d.l. n. 179 del 2012.

Su tale disciplina v. anche la *Rassegna* relativa al *primo semestre 2013*, in <http://www.gaetanopetrelli.it>.

## **PARTITI POLITICI**

Il D.L. 28 dicembre 2013, n. 149 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013) ha dettato disposizioni in tema di abolizione del finanziamento pubblico diretto, disposizioni per la trasparenza e la democraticità dei partiti e disciplina della contribuzione volontaria e della contribuzione indiretta in loro favore. In particolare, il decreto disciplina le modalità per l'accesso a forme di contribuzione volontaria fiscalmente agevolata e di contribuzione indiretta fondate sulle scelte espresse dai cittadini in favore dei soli partiti politici che rispettano i requisiti di trasparenza e democraticità stabiliti nel decreto stesso (art. 1, comma 2). Si precisa, inoltre, che i partiti politici sono libere associazioni attraverso le quali i cittadini concorrono, con metodo democratico, a determinare la politica nazionale (art. 2).

A norma dell'art. 3, i partiti politici che intendono avvalersi dei benefici previsti dal presente decreto sono tenuti a dotarsi di uno statuto, redatto nella forma dell'atto pubblico. Allo statuto è allegato, anche in forma grafica, il simbolo, che con la denominazione costituisce elemento essenziale di riconoscimento del partito politico. Lo statuto, nell'osservanza dei principi fondamentali di democrazia, di rispetto dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali nonché dello Stato di diritto, indica:

a) il numero, la composizione e le attribuzioni degli organi deliberativi, esecutivi e di controllo, le modalità della loro elezione e la durata dei relativi incarichi, nonché il soggetto fornito della rappresentanza legale;

b) la cadenza delle assemblee congressuali nazionali o generali;

c) le procedure richieste per l'approvazione degli atti che impegnano il partito;

d) i diritti e i doveri degli iscritti e i relativi organi di garanzia; le modalità di partecipazione degli iscritti all'attività del partito;

e) i criteri con i quali è assicurata la presenza delle minoranze negli organi collegiali non esecutivi;

f) le modalità per promuovere e assicurare, attraverso azioni positive, l'obiettivo della parità tra i sessi negli organismi collegiali e per le cariche elettive, in attuazione dell'articolo 51 della Costituzione;

g) le procedure relative ai casi di scioglimento, chiusura, sospensione e commissariamento delle eventuali articolazioni territoriali del partito;

h) i criteri con i quali sono assicurate le risorse alle eventuali articolazioni territoriali;

i) le misure disciplinari che possono essere adottate nei confronti degli iscritti, gli organi competenti ad assumerle e le procedure di ricorso previste, assicurando il diritto alla difesa e il rispetto del principio del contraddittorio;

l) le modalità di selezione delle candidature per le elezioni dei membri del Parlamento europeo spettanti all'Italia, del Parlamento nazionale, dei consigli delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e dei consigli comunali, nonché per le cariche di sindaco e di presidente di regione e di provincia autonoma;

m) le procedure per modificare lo statuto, il simbolo e la denominazione del partito;

n) l'organo responsabile della gestione economico-finanziaria e patrimoniale e della fissazione dei relativi criteri;

o) l'organo competente ad approvare il rendiconto di esercizio.

Lo statuto può prevedere clausole di composizione extragiudiziale delle controversie insorgenti nell'applicazione delle norme statutarie, attraverso organismi probivirali definiti dallo statuto medesimo, nonché procedure conciliative e arbitrali.

Per quanto non espressamente previsto dal decreto e dallo statuto, si applicano ai partiti politici le disposizioni del codice civile e le norme di legge vigenti in materia.

A norma dell'art. 4, i partiti politici di cui all'articolo 3 sono tenuti a trasmettere copia autentica del proprio statuto, sottoscritta dal legale rappresentante, al Presidente del Senato della Repubblica e al Presidente della Camera dei deputati, che la inoltrano alla Commissione di cui all'articolo 9, comma 3, della legge 6 luglio 2012, n. 96, la quale assume la denominazione di «Commissione di garanzia degli statuti e per la trasparenza e il controllo dei rendiconti dei partiti politici». La Commissione, verificata la conformità dello statuto alle disposizioni di cui all'articolo 3, procede all'iscrizione del partito nel registro nazionale, da essa tenuto, dei partiti politici riconosciuti ai sensi del decreto. Il registro è consultabile in un'apposita sezione del portale internet ufficiale del Parlamento italiano. Ogni modifica dello statuto deve essere sottoposta alla Commissione secondo la procedura di cui all'art. 4. Lo statuto dei partiti politici e le relative modificazioni sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, entro un mese, rispettivamente, dalla data di iscrizione nel registro nazionale ovvero dalla data di approvazione delle modificazioni. I partiti politici costituiti alla data di entrata in vigore del decreto, sono tenuti all'adempimento di cui sopra entro dodici mesi dalla medesima data. L'iscrizione e la permanenza nel registro nazionale sono condizioni necessarie per l'ammissione dei partiti politici ai benefici ad essi eventualmente spettanti ai sensi degli articoli 11 e 12 del decreto.

Allo scopo di garantire la trasparenza e la correttezza nella gestione contabile e finanziaria, ai partiti politici iscritti nella seconda sezione del registro nazionale si applicano le disposizioni in materia di revisione contabile di cui all'articolo 9, commi 1 e 2, della legge 6 luglio 2012, n. 96 (art. 7).

A norma dell'art. 10, commi 7, 8 e 9, ciascuna persona fisica non può effettuare erogazioni liberali in denaro o comunque corrispondere contributi in beni o servizi, sotto qualsiasi forma e in qualsiasi modo erogati, fatta eccezione per i lasciti *mortis causa*, in favore di un singolo partito politico per un valore complessivamente superiore a euro 300.000 annui né comunque oltre il limite del 5 per cento dell'importo dei proventi iscritti nel conto economico del partito, quale risultante dal rendiconto di esercizio riferito al penultimo anno antecedente quello dell'erogazione. I soggetti diversi dalle persone fisiche non possono effettuare erogazioni liberali in denaro o comunque corrispondere contributi in beni o servizi, sotto qualsiasi forma e in qualsiasi modo erogati, in favore dei partiti politici per un valore complessivamente superiore in ciascun anno a euro 200.000. I divieti di cui sopra si applicano anche ai pagamenti effettuati in adempimento di obbligazioni connesse a fideiussioni e ad altre tipologie di garanzie reali o personali concesse in favore dei partiti politici.

Si rammenta che l'atto costitutivo o modificativo dei partiti politici è soggetto ad imposta fissa di registro, ai sensi dell'art. 11-*quater* della tabella, e dell'art. 11 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131; ed è esente da imposta di bollo, ai sensi dell'art. 27-*ter* della tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

### **TRIBUNALI DELLE SOCIETÀ CON SEDE ALL'ESTERO**

L'art. 10 del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha previsto la competenza territoriale inderogabile di alcuni tribunali ivi specificamente elencati, per le controversie di cui all'articolo 3 nelle quali è parte, anche nel caso di più convenuti ai sensi dell'articolo 33 del codice di procedura civile, una società, in qualunque forma costituita, con sede all'estero, anche avente sedi secondarie con rappresentanza stabile nel territorio dello Stato. In questi casi pertanto (ferma la possibilità di pattuire, nei contratti di cui siano parte dette società estere, clausole compromissorie e clausole di mediazione e conciliazione stragiudiziale), non sono invece valide le clausole di deroga al foro competente.

### **PARTECIPAZIONE A SOCIETÀ DA PARTE DEI COMUNI**

L'art. 1, comma 561, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl. ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha abrogato il comma 32 dell'articolo 14 del d.l. 31 maggio 2010, n.

78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, che imponeva il divieto ai comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti di costituire società, e imponeva un termine per la liquidazione delle società già costituite (salvo alcune eccezioni).

Parimenti, l'art. 1, comma 562, ha abrogato i commi 1, 2, 3, 3-*sexies*, 9, 10 e 11 dell'articolo 4 e i commi da 1 a 7 dell'articolo 9 del d.l. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135; ed è stato modificato il comma 4 dell'art. 4 di detto decreto.

A norma dell'art. 1, comma 569, il termine di trentasei mesi – per la cessione a terzi di partecipazioni vietate – fissato dal comma 29 dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, è prorogato di quattro mesi dal 1° gennaio 2014, decorsi i quali la partecipazione non alienata mediante procedura di evidenza pubblica cessa ad ogni effetto; entro dodici mesi successivi alla cessazione la società liquida in denaro il valore della quota del socio cessato in base ai criteri stabiliti all'articolo 2437-*ter*, secondo comma, del codice civile.

Cfr. anche in materia le *Rassegne* relative al *secondo semestre 2010*, ed al *primo semestre 2011*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>;

### **COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI DI SOCIETÀ CON PARTECIPAZIONE PUBBLICA**

L'art. 84-*ter* del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, ha modificato l'art. 23-*bis* del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, stabilendo che nelle società direttamente o indirettamente controllate dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che emettono esclusivamente strumenti finanziari, diversi dalle azioni, quotati nei mercati regolamentati nonché nelle società dalle stesse controllate, il compenso di cui all'articolo 2389, terzo comma, del codice civile per l'amministratore delegato e il presidente del consiglio d'amministrazione non può essere stabilito e corrisposto in misura superiore al 75 per cento del trattamento economico complessivo a qualsiasi titolo determinato, compreso quello per eventuali rapporti di lavoro con la medesima società, nel corso del mandato antecedente al rinnovo. Nelle società direttamente o indirettamente controllate dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che emettono titoli azionari quotati nei mercati regolamentati, in sede di rinnovo degli organi di amministrazione è sottoposta all'approvazione dell'assemblea degli azionisti una proposta in materia di remunerazione degli amministratori con deleghe di dette società e delle loro controllate, conforme ai criteri di cui al comma 5-*quater*. In tale sede, l'azionista di controllo pubblico è tenuto ad esprimere assenso alla proposta di cui al primo periodo. Queste disposizioni si applicano limitatamente al primo rinnovo dei consigli di amministrazione successivo alla data di entrata in vigore della disposizione in oggetto ovvero, qualora si sia già provveduto al rinnovo, ai compensi ancora da determinare ovvero da determinare in via definitiva. Le disposizioni stesse non si applicano qualora nei dodici mesi antecedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione siano state adottate riduzioni dei compensi dell'amministratore delegato o del presidente del consiglio di amministrazione almeno pari a quelle previste nei medesimi commi.

Cfr. anche le *Rassegne* relative al *secondo semestre 2012*, ed al *primo semestre 2013*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

### **FINANZIAMENTI DALLE COOPERATIVE AI PROPRI SOCI**

L'art. 56-*quinquies* del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, come modificato dall'art. 1, comma 176, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (in Suppl.

ord. n. 47 alla G.U. n. 302 del 27.12.2013), ha modificato l'art. 112, comma 7, del testo unico bancario, di cui al d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385. In attesa di un riordino complessivo degli strumenti di intermediazione finanziaria, e comunque non oltre il 31 dicembre 2016, possono continuare a svolgere la propria attività, senza obbligo di iscrizione nell'albo di cui all'articolo 106, le società cooperative di cui al capo I del titolo VI del libro quinto del codice civile, esistenti alla data del 1° gennaio 1996 e le cui azioni non siano negoziate in mercati regolamentati, che concedono finanziamenti sotto qualsiasi forma esclusivamente nei confronti dei propri soci, a condizione che: a) non raccolgano risparmio sotto qualsivoglia forma tecnica; b) il volume complessivo dei finanziamenti a favore dei soci non sia superiore a quindici milioni di euro; c) l'importo unitario del finanziamento sia di ammontare non superiore a 20.000 euro; d) i finanziamenti siano concessi a condizioni più favorevoli di quelli presenti sul mercato.

### **PARTECIPAZIONE DI SOCIETÀ FINANZIARIE A COOPERATIVE**

L'art. 11 del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha modificato l'art. 17, comma 5, della legge 27 febbraio 1985, n. 49, prevedendo che, in deroga a quanto previsto dall'articolo 2522 del codice civile, le società finanziarie ivi indicate possono intervenire nelle società cooperative costituite da meno di nove soci.

### **DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA E AFFITTO DI AZIENDA NELLE PROCEDURE CONCORSALE**

L'art. 11, commi 2 e 3, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha stabilito che nel caso di affitto o di vendita di aziende, rami d'azienda o complessi di beni e contratti di imprese sottoposte a fallimento, concordato preventivo o amministrazione straordinaria, hanno diritto di prelazione per l'affitto o per l'acquisto le società cooperative costituite da lavoratori dipendenti dell'impresa sottoposta alla procedura. L'atto di aggiudicazione dell'affitto o della vendita alle società cooperative aventi meno di nove soci suddette costituisce titolo ai fini dell'applicazione dell'articolo 7, comma 5, della legge 23 luglio 1991, n. 223, ai soci lavoratori delle medesime.

### **CERTIFICATI DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DA VALERE ALL'ESTERO**

A norma dell'art. 5, commi 4 e 5, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, nel contesto delle nuove misure per l'internazionalizzazione delle imprese, le Camere di commercio competenti rilasciano su richiesta delle imprese i certificati camerale anche in lingua inglese che, esclusivamente ai fini dell'utilizzo in uno Stato estero, sono esenti dall'imposta di bollo. È stato anche modificato l'articolo 2, comma 2, lettera l), della legge 29 dicembre 1993, n. 580, come modificata dal d. lgs. 15 febbraio 2010, n. 23, prevedendo il rilascio di certificazioni dei poteri di firma, su atti e dichiarazioni, a valere all'estero, in conformità alle informazioni contenute nel registro delle imprese; rinviando ad un decreto ministeriale l'approvazione dei modelli dei suddetti certificati.

### **SPECIFICHE TECNICHE PER IL REGISTRO DELLE IMPRESE**

Con D.M. 18 ottobre 2013 (in G.U. n. 260 del 6.11.2013), sono state approvate le specifiche tecniche per la creazione di programmi informatici finalizzati alla compilazione delle domande e delle denunce da presentare all'ufficio del registro delle imprese per via telematica o su supporto informatico.

### **MODIFICA DEL REGOLAMENTO EMITTENTI**

Con Deliberazione Consob 17 luglio 2013, n. 18612 (in G.U. n. 178 del 31.7.2013) sono state apportate modifiche al regolamento di attuazione del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58,

concernente la disciplina degli emittenti, adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.

### **START-UP INNOVATIVE**

Con Deliberazione Consob in data 26 giugno 2013, n. 18592 (in G.U. n. 162 del 12.7.2013) è stato adottato il «Regolamento sulla raccolta di capitali di rischio da parte di start-up innovative tramite portali on-line» ai sensi dell'articolo 50-*quinquies* e dell'articolo 100-*ter* del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e successive modificazioni.

### **TRASPARENZA DI EMITTENTI DI VALORI MOBILIARI**

Con Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in data 22 ottobre 2013, n. 2013/50/UE (in G.U.U.E. n. L294 del 6.11.2013) sono state dettate disposizioni modificative della direttiva 2004/109/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, sull'armonizzazione degli obblighi di trasparenza riguardanti le informazioni sugli emittenti i cui valori mobiliari sono ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato, la direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, relativa al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di strumenti finanziari, e la direttiva 2007/14/CE della Commissione, che stabilisce le modalità di applicazione di talune disposizioni della direttiva 2004/109/CE.

### **CONSULENZA IN MATERIA DI INVESTIMENTI**

L'art. 9, comma 1, del D.L. 30 dicembre 2013, n. 150 (in G.U. n. 304 del 30.12.2013), in vigore dal 31 dicembre 2013, ha prorogato al 31 dicembre 2014 il termine di cui all'art. 19, comma 14, primo periodo, del D. Lgs. 17 settembre 2007, n. 164; termine entro il quale – in caso di mancata entrata in vigore dei provvedimenti di cui all'art. 18-*bis* del d. lgs. n. 58/1998 (t.u.f.) – la riserva di attività di cui all'articolo 18 del d. lgs. n. 58/1998 non pregiudica la possibilità per i soggetti che, alla data del 31 ottobre 2007, prestavano la consulenza in materia di investimenti, di continuare a svolgere il servizio di cui all'articolo 1, comma 5, lettera f), del suddetto t.u.f. senza detenere somme di denaro o strumenti finanziari di pertinenza dei clienti.

Cfr. anche, sul punto, la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2009*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

### **FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE E OBBLIGAZIONI GARANTITE DA PRIVILEGIO**

L'art. 12, comma 6, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha modificato l'art. 46 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, stabilendo che il privilegio ivi previsto può essere costituito anche per garantire obbligazioni e titoli similari emessi da società ai sensi degli articoli 2410 e seguenti o 2483 del codice civile, aventi una scadenza a medio o lungo termine, la cui sottoscrizione e circolazione è riservata a investitori qualificati ai sensi dell'articolo 100 del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

Il privilegio, a pena di nullità, deve risultare da atto scritto. Nell'atto devono essere esattamente descritti i beni e i crediti sui quali il privilegio viene costituito, nel caso di obbligazioni o titoli di cui al comma 1-*bis*, il sottoscrittore o i sottoscrittori di tali obbligazioni o un loro rappresentante, il debitore e il soggetto che ha concesso il privilegio, l'ammontare e le condizioni del finanziamento nonché la somma di denaro per la quale il privilegio viene assunto.

### **CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI**

L'art. 12 del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha modificato in più punti la legge 30 aprile 1999, n. 130, al fine di estendere l'ambito della disciplina della cartolarizzazione dei crediti.

Si prevede, innanzitutto, che le disposizioni della legge n. 130/1999 si applicano anche

alle operazioni di cartolarizzazione realizzate mediante la sottoscrizione e l'acquisto di obbligazioni e titoli similari, esclusi comunque titoli rappresentativi del capitale sociale, titoli ibridi e convertibili, da parte della società per la cartolarizzazione dei crediti emittente i titoli.

Le società di cartolarizzazione possono aprire conti correnti segregati presso i soggetti all'articolo 2, comma 3, lettera c), dove vengano accreditate le somme corrisposte dai debitori ceduti nonché ogni altra somma pagata o comunque di spettanza della società ai sensi delle operazioni accessorie condotte nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione o comunque ai sensi dei contratti dell'operazione. Le somme accreditate su tali conti segregati costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello del depositario e da quello degli altri depositanti. In caso di avvio nei confronti del depositario di procedimenti di cui al titolo IV del testo unico bancario, nonché di procedure concorsuali o di accordi di ristrutturazione, le somme accreditate su tali conti non sono considerate come rientranti nel patrimonio del soggetto e non sono soggette a sospensione dei pagamenti.

Alle cessioni dei crediti cartolarizzati si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 58, commi 2, 3 e 4, del testo unico bancario. Alle cessioni, anche non in blocco, aventi ad oggetto crediti di cui all'articolo 1 della legge 21 febbraio 1991, n. 52, può altresì applicarsi, su espressa volontà delle parti, il disposto dell'articolo 5, commi 1, 1-*bis* e 2, della legge 21 febbraio 1991, n. 52. Dalla data della pubblicazione della notizia dell'avvenuta cessione nella Gazzetta Ufficiale o dalla data certa dell'avvenuto pagamento, anche in parte, del corrispettivo della cessione, sui crediti acquistati e sulle somme corrisposte dai debitori ceduti sono ammesse azioni soltanto a tutela dei diritti di cui all'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge n. 130/1999 e, in deroga ad ogni altra disposizione, non è esercitabile dai relativi debitori ceduti la compensazione tra i crediti acquistati e i crediti sorti posteriormente a tale data.

Alle cessioni effettuate nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione non si applicano gli articoli 69 e 70 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, nonché le altre disposizioni che richiedano formalità diverse o ulteriori rispetto a quelle di cui alla legge n. 130/1999.

Gli articoli 7-*bis*, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 7, e 7-*ter*, comma 1, della legge n. 130/1999, e le disposizioni ivi richiamate si applicano anche alle operazioni, ivi disciplinate, aventi ad oggetto obbligazioni e titoli similari, crediti garantiti da ipoteca navale, crediti nei confronti di piccole e medie imprese, crediti derivanti da contratti di leasing o di factoring, nonché di titoli emessi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto crediti della medesima natura.

### **CESSIONE DEI CREDITI AL RISARCIMENTO DEL DANNO**

L'art. 8 del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 (in G.U. n. 300 del 23.12.2013), in vigore dal 24 dicembre 2014, ha introdotto il nuovo art. 150-*ter* nel d. lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private), a norma del quale l'impresa di assicurazione ha la facoltà di prevedere, in deroga agli articoli contenuti nel libro quarto, titolo I, capo V, del codice civile, all'atto della stipula del contratto di assicurazione e in occasione delle scadenze successive, che il diritto al risarcimento dei danni derivanti dalla circolazione dei veicoli a motore e dei natanti non sia cedibile a terzi senza il consenso dell'assicuratore tenuto al risarcimento.

### **PRIVACY**

Con Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 12 dicembre 2013, n. 4 (in G.U. n. 302 del 27.12.2013) è stata rilasciata l'autorizzazione al trattamento dei dati sensibili da parte dei liberi professionisti.

### **ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Con D.P.C.M. 23 agosto 2013, n. 109 (in G.U. n. 230 del giorno 1.10.2013) è stato approvato il Regolamento recante disposizioni per la prima attuazione dell'articolo 62 del d.

lgs. 7 marzo 2005, n. 82, come modificato dall'articolo 2, comma 1, del d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito in legge 17 dicembre 2012, n. 221, che istituisce l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR).

L'Anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR), da attuarsi entro il 31 dicembre 2014, è costituita dall'Indice nazionale delle anagrafi (INA), di cui all'articolo 1, comma quinto, della legge 24 dicembre 1954, n. 1228, e dall'Anagrafe degli Italiani residenti all'Estero (AIRE), di cui alla legge 27 ottobre 1988, n. 470. Dal 1° gennaio 2015 l'ANPR subentra definitivamente alle anagrafi comunali.

Il regolamento prevede, tra l'altro, che l'ANPR rende disponibile a tutte le pubbliche amministrazioni e ai gestori o esercenti di pubblici servizi l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dal cittadino quale proprio domicilio digitale (art. 2, comma 2). Le modalità di accesso da parte delle pubbliche amministrazioni e degli organismi che erogano pubblici servizi ai dati e ai servizi resi disponibili dall'ANPR sono disciplinate da apposite convenzioni aperte all'adesione di tutte le amministrazioni interessate (art. 3). Per accedere ai servizi resi disponibili dall'ANPR, le Pubbliche Amministrazioni o gli organismi che erogano pubblici servizi stipulano con il Ministero dell'interno apposite convenzioni ai sensi dell' art. 58, comma 2, del decreto legislativo n. 82/2005, nonché specifici accordi di servizio (allegato, punto 4.3).

### **FONDO PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA**

Con D.M. 24 giugno 2013, n. 103 (in G.U. n. 209 del 6.9.2013) è stato modificato il Regolamento recante la disciplina del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali, già approvato con D.M. 17 dicembre 2010, n. 256, a norma dell'art. 13, comma 3-*bis*, del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come modificato dall'articolo 2, comma 39, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

### **FRODE INFORMATICA CON FURTO DI IDENTITÀ**

L'art. 9 del D.L. 14 agosto 2013, n. 93 (in G.U. n. 191 del 16.8.2013), convertito in legge 15 ottobre 2013, n. 119 (in G.U. n. 242 del 15.10.2013), ha modificato tra l'altro l'art. 640-*ter* del codice penale, in tema di frode informatica.

Più precisamente, il suddetto articolo 640-*ter* dispone che chiunque, alterando in qualsiasi modo il funzionamento di un sistema informatico o telematico o intervenendo senza diritto con qualsiasi modalità su dati, informazioni o programmi contenuti in un sistema informatico o telematico o ad esso pertinenti, procura a sé o ad altri un ingiusto profitto con altrui danno, è punito con la reclusione da sei mesi a tre anni e con la multa da euro 51 a euro 1.032. La pena è della reclusione da due a sei anni e della multa da euro 600 a euro 3.000 se il fatto è commesso con furto o indebito utilizzo dell'identità digitale in danno di uno o più soggetti. Il delitto è punibile a querela della persona offesa, salvo che ricorra taluna delle circostanze di cui al secondo e terzo comma o un'altra circostanza aggravante.

### **DOMICILIO DIGITALE**

L'art. 14 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (in Suppl. ord. n. 50 alla G.U. n. 144 del 21.6.2013), in vigore dal 22 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 194 del 20.8.2013), in vigore dal 21 agosto 2013, ha modificato l'art. 10 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, stabilendo che all'atto della richiesta del documento unificato, è assegnata al cittadino una casella di posta elettronica certificata, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 5, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, con la funzione di domicilio digitale, ai sensi dell'articolo 3-*bis* del codice dell'amministrazione digitale, di cui al d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82, successivamente attivabile in modalità telematica dal medesimo cittadino. Con decreto del Ministro dell'interno sono

stabilite le modalità di rilascio del domicilio digitale all'atto di richiesta del documento unificato.

Cfr. anche, sul punto, la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2012*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

### **DIRETTIVA EUROPEA SUL RICONOSCIMENTO DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI**

Con Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio in data 20 novembre 2013, n. 2013/55/UE (in G.U.U.E. n. L354 del 28.12.2013), in vigore dal 17 gennaio 2014, è stata modificata la Direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali, ed il regolamento (UE) n. 1024/2012 relativo alla cooperazione amministrativa attraverso il sistema di informazione del mercato interno («regolamento IMI»). Tra l'altro, a norma dell'art. 1, la Direttiva definisce le regole relative all'accesso parziale a una professione regolamentata nonché al riconoscimento di tirocini professionali effettuati in un altro Stato membro.

Peraltro, viene integrato l'art. 2 della Direttiva n. 2005/36/CE, a norma del quale la Direttiva stessa "non si applica ai notai nominati con atto ufficiale della pubblica amministrazione". Nel "Considerando" n. 3 si precisa che l'esclusione dei notai nominati con atto ufficiale della pubblica amministrazione dall'ambito di applicazione della direttiva 2005/36/CE si giustifica alla luce dei diversi regimi specifici a essi applicabili nei singoli Stati membri per quanto concerne l'accesso alla professione e il suo esercizio.

A norma dell'art. 3, gli Stati membri devono emanare e mettere in vigore le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per conformarsi alla presente direttiva entro il 18 gennaio 2016.

Cfr. anche, sul punto, la *Rassegna* relativa al *secondo semestre 2005*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

### **VIGILANZA PRUDENZIALE SULLE BANCHE EUROPEE**

Con Regolamento (CE) del Consiglio in data 15 ottobre 2013, n. 1024/2013 (in G.U.U.E. n. L287 del 29.10.2013), in vigore dal 3 novembre 2013, sono stati attribuiti alla Banca centrale europea compiti specifici in merito alle politiche in materia di vigilanza prudenziale degli enti creditizi. A norma dell'art. 33, par. 2, la BCE assume i compiti attribuiti dal Regolamento il 4 novembre 2014.

### **ADESIONE DELLA CROAZIA ALL'UNIONE EUROPEA**

Con avviso pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea n. L300 del 9 novembre 2013, e con comunicato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana n. 188 del 12 agosto 2013, è stata data notizia dell'entrata in vigore, in data 1 luglio 2013, del trattato di adesione della Croazia all'Unione europea.

### **IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO – DIRETTIVE EUROPEE**

Con Direttiva del Consiglio in data 22 luglio 2013, n. 2013/42/UE (in G.U.U.E. n. L201 del 26.7.2013) sono state dettate disposizioni modificative della direttiva 2006/112/CE, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, per quanto riguarda un meccanismo di reazione rapida contro le frodi in materia di IVA.

Con Direttiva del Consiglio in data 22 luglio 2013, n. 2013/43/UE (in G.U.U.E. n. L201 del 26.7.2013) sono state dettate disposizioni modificative della direttiva 2006/112/CE, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, con riguardo all'applicazione facoltativa e temporanea del meccanismo dell'inversione contabile alla cessione di determinati beni e alla prestazione di determinati servizi a rischio di frodi.

## **LEGISLAZIONE REGIONALE – SECONDO SEMESTRE 2013**

Cfr. l'elenco delle disposizioni normative regionali maggiormente rilevanti, per quanto riguarda le materie attinenti o comunque collegate al diritto privato ed ai settori di interesse notarile, segnalate in PETRELLI, *Novità normative regionali – secondo semestre 2013*, in <http://www.gaetanopetrelli.it/>.

Gaetano Petrelli