

# STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Dr. Giovanni Rizzi Notaio  
Dr. Diego Trentin Notaio  
36100 Vicenza Piazza Matteotti 31  
telefono 0444 546324 e 547069  
fax 0444 322533  
email: info@notairizzitrentin.it

## DECRETO IN MATERIA DI SEMPLICAZIONE FISCALE

DECRETO LEGGE 2 marzo 2012 n. 16  
convertito con Legge 26 aprile 2012 n. 44  
(in vigore dal 29 aprile 2011)

L'IMPOSTA MUNICIPALE (IMU)	
Commento	La norma
<p>L'art. 13, L'art. 12, D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito con L. 22 dicembre 2011, n. 214, ha previsto <b>l'istituzione anticipata</b>, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e sino al 2014, dell'<b>IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (cd. IMU)</b> secondo la disciplina dettata dagli artt. 8 e 9, D.lgs 14.3.2011, n. 23 (decreto che prevedeva l'istituzione dell'IMU a decorrere dall'anno 2014: con la disposizione del DL. 201/2011 l'applicazione a regime dell'IMU è pertanto fissata al 2015). L'IMU sostituisce sia l'I.C.I. che l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari di beni NON locati (rimangono, pertanto, autonomamente assoggettati ad IRPEF i redditi relativi a beni immobili locati) .</p> <p>La disciplina dettata da detta norma è stata in seguito profondamente modificata dall'art. 4, D.L. 2.3.2012, n. 16, convertito con L. 26.4.2012, n. 44. Qui di seguito viene ricostruita la disciplina dell'IMU attualmente in vigore.</p> <p><b>IL PRESUPPOSTO:</b> il presupposto dell'IMU è il possesso nel territorio dello</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 4</b></p> <p><b>(Fiscalità locale)</b> 1. All'articolo 14, comma 8, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, al primo periodo, le parole: «31 dicembre» sono sostituite dalle seguenti: «20 dicembre». ((All'articolo 14, comma 6, del medesimo decreto legislativo n. 23 del 2011, le parole: "agli articoli 52 e 59" sono sostituite dalle seguenti: "all'articolo 52").</p> <p>((1-bis. All'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Sui contratti di locazione aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, qualora assoggettati alla cedolare secca di cui al presente comma, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo".</p> <p>1-ter. All'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono apportate le seguenti modificazioni:</p> <p>a) al comma 8 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Sono altresì esenti i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà</p>

Stato **di fabbricati o aree edificabili o terreni agricoli** (ad eccezione dei terreni agricoli ricompresi in area classificata montana e di collina come da elenco allegato all' Circolare Ministero Finanze n. 9 del 14.6.1993; artt. 7 Dlgs 504/1992 e 9 dlgs 23/2011 e dei fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica). Sono soggetti ad IMU anche gli immobili strumentali e quelli alla cui produzione e scambio è diretta l'attività di impresa.

Sono tenuti al pagamento dell'IMU il proprietario, il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione e superficie sugli immobili predetti. In caso di concessione di aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. In caso di leasing soggetto passivo è l'utilizzatore. Ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di **separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili** del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione.

L'IMU va calcolata per anni solari proporzionalmente alla quota del diritto di spettanza ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computandosi per intero il mese nel corso del quale il possesso si è protratto per almeno 15 giorni.

#### **LE ALIQUOTE:**

L'aliquota di **base** dell'IMU è pari allo **0,76%**. I comuni, con delibera del consiglio comunale, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a **0,3 punti** percentuali. L'aliquota è **ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale** e per le relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a **0,2 punti** percentuali. L'aliquota è **ridotta allo 0,2%** per i **fabbricati rurali** ad uso strumentale di cui all'articolo 9, c. 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557, convertito con L. 26.2.1994, n. 133. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino **allo 0,1%**. I comuni possono ridurre l'aliquota di base **fino allo 0,4%** nel caso di gli *immobili strumentali* ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito del-

di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni";

b) al comma 9 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria".

1-quater. All'articolo 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, alinea, le parole da: "17, comma 2," a: "in modo tale da" sono sostituite dalle seguenti: "52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, i comuni, nella disciplina dell'imposta di scopo di cui all'articolo 1, comma 145, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, possono anche";

b) il comma 2 e' sostituito dal seguente:

"2. A decorrere dall'applicazione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, 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, l'imposta di scopo si applica, o continua ad applicarsi se già istituita, con riferimento alla base imponibile e alla disciplina vigente per tale tributo. Il comune adotta i provvedimenti correttivi eventualmente necessari per assicurare il rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 145 a 151 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296".

1-quinquies. A decorrere dall'anno 2012, entro trenta giorni dall'approvazione della delibera che istituisce l'aliquota relativa all'addizionale comunale all'imposta sul reddito delle persone fisiche, i comuni sono obbligati a inviare al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze le proprie delibere ai fini della pubblicazione nel sito informatico [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it)).

2. Le disposizioni concernenti l'imposta sulle assicurazioni contro la responsabilità civile derivante dalla circolazione dei veicoli a motore, esclusi i ciclomotori, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 6 maggio 2011, n. 68, si applicano ((, in deroga all'articolo 16 del citato decreto legislativo n. 68 del 2011,)) su tutto il territorio nazionale. Sono fatte salve le deliberazioni emanate prima dell'approvazione del presente decreto.

((2-bis. All'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo il comma 3 e' aggiunto il seguente:

"3-bis. I comuni che hanno sede giuridica nelle isole minori e i comuni nel cui territorio insistono isole minori possono istituire, con regolamento da adottare ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni, in alternativa all'imposta di soggiorno di cui al comma 1 del presente articolo, un'imposta di sbarco, da applicare fino ad un massimo di euro 1,50, da riscuotere, unitamente al prezzo del biglietto, da parte delle compagnie di navigazione che forniscono collegamenti marittimi di linea. La compagnia di navigazione e' responsabile del pagamento dell'imposta, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione e degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. Per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile d'imposta si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Per l'omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta si applica la sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n.

le società, ovvero nel caso di **immobili locati** (da segnalare che la disposizione dell'art. 8, c.6, dlgs 14.3.2011, n. 23 che prevede la riduzione a metà dell'aliquota IMU nel caso in cui l'immobile è locato NON è stata riproposta nell'art. 13. D.L. 6.12.2011 n. 201, che invece si limita a prevedere, per gli immobili locati, la facoltà per i Comuni di ridurre l'aliquota allo 0,4%)

I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo **0,38%** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e che non siano locati (cd. **beni merce**), e comunque per un periodo non superiore a 3 anni dall'ultimazione lavori.

#### **CASA di ABITAZIONE:**

particolari agevolazioni sono previste per l'immobile adibito ad **abitazione principale** e relative pertinenze: **l'aliquota** è ridotta allo **0,4%** (con facoltà per i Comuni di ridurla di altri 0,2 punti percentuali) ed è riconosciuta **una detrazione** pari ad €. 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale di protrae la destinazione ad abitazione principale. Per i soli anni **2012 e 2013** detta detrazione è maggiorata di €. 50,00 per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di €. 400,00. I comuni possono elevare l'importo della detrazione sino alla concorrenza dell'imposta dovuta. La detrazione si applica anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il **possessore ed 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 re-

471, e successive modificazioni. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni del presente articolo si applica l'articolo 1, commi da 158 a 170, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. L'imposta non è dovuta dai soggetti residenti nel comune, dai lavoratori, dagli studenti pendolari, nonché dai componenti dei nuclei familiari dei soggetti che risultino aver pagato l'imposta municipale propria e che sono parificati ai residenti. I comuni possono prevedere nel regolamento modalità applicative del tributo, nonché eventuali esenzioni e riduzioni per particolari fattispecie o per determinati periodi di tempo. Il gettito del tributo e' destinato a finanziare interventi in materia di turismo e interventi di fruizione e recupero dei beni culturali e ambientali locali, nonché dei relativi servizi pubblici locali").

((3. Per l'anno 2012, il contributo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni, e' rideterminato nella misura dello 0,8 per mille ed è calcolato sulla quota di gettito dell'imposta municipale propria relativa agli immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale e relative pertinenze, spettante al comune ai sensi dell'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. Il contributo e' versato a cura della struttura di gestione di cui all'articolo 22 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, mediante trattenuta sugli incassi dell'imposta municipale propria e riversamento diretto da parte della struttura stessa, secondo modalità stabilite mediante provvedimento dell'Agenzia delle entrate)).

4. L'articolo 77-bis, comma 30, e l'articolo 77-ter, comma 19, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e l'articolo 1, comma 123, della legge 13 dicembre 2010, n. 220, sono abrogati. Sono fatti salvi i provvedimenti normativi delle regioni e le deliberazioni delle province e dei comuni, relativi all'anno d'imposta 2012, ((emanati prima della data di entrata in vigore) del presente decreto.

((5. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, primo periodo, le parole: "di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504" sono soppresse e dopo le parole: "della stessa" sono aggiunte le seguenti: "; 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"; al medesimo comma 2, secondo periodo, le parole: "dimora abitualmente e risiede anagraficamente" sono sostituite dalle seguenti: "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";

b) al comma 3 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "La base imponibile e' ridotta del 50 per cento:

a) per i fabbricati di interesse storico o artisti-

lative 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, nonché 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.

#### **CALCOLO DELL'IMU:**

L'IMU si calcola applicando alla BASE IMPONIBILE l'aliquota prevista in relazione alla tipologia di fabbricato (tenendo conto delle eventuali maggiorazioni o riduzioni stabilite dal Comune). La BASE IMPONIBILE è costituita per i FABBRICATI e per i TERRENI AGRICOLI dal **valore catastale** mentre per le AREE EDIFICABILI dal valore venale al 1 gennaio dell'anno di riferimento. Sono considerati non edificabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli a titolo professionale (IAP) ex art. 1 d.leg. 29-3-2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali.

#### **VALORE CATASTALE:**

per il calcolo del valore catastale, basta applicare alle rendite catastali, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i seguenti moltiplicatori (*corrispondenti ai moltiplicatori fissati dall'art. 13 D.L. 201/2011 aumentati del coefficiente di rivalutazione delle rendite pari al 5% per i fabbricati e al 25% per i terreni agricoli*):

**168** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclu-

co di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione";

c) al comma 5, le parole: "pari a 130" sono sostituite dalle seguenti: "pari a 135" e l'ultimo periodo e' sostituito dal seguente:

"Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola il moltiplicatore è pari a 110";

d) al comma 8 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Per l'anno 2012, la prima rata è versata nella misura del 30 per cento dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, il versamento dell'imposta complessivamente dovuta per i fabbricati rurali di cui al comma 14-ter è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base dell'andamento del gettito derivante dal pagamento della prima rata dell'imposta di cui al presente comma, alla modifica dell'aliquota da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superi per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia e delle finanze rispettivamente per i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni";

e) dopo il comma 8 e' inserito il seguente:

"8-bis. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;

b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;

c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000";

f) al comma 10, penultimo periodo, dopo le parole: "30 dicembre 1992, n. 504" sono aggiunte le seguenti: "; per tali fattispecie non si applicano la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato e il comma 17. 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

sione della categoria catastale A/10;

**147** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

**84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

**84** per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

**63** per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, esclusi i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5 (moltiplicatore che passerà a **68,25** a decorrere dal 1 gennaio 2013)

**57,75** per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

**168,75** per i terreni agricoli (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto)

**137,5** per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola (dovendosi a tal fine utilizzare il reddito dominicale risultante in catasto); tuttavia i terreni posseduti dai suddetti soggetti, se dai medesimi condotti, sono soggetti all'IMU limitatamente alla parte di valore eccedente €. 6.000,00 e con le seguenti riduzioni:

- del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- del 50% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- del 25% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000.

#### **RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE:**

La base imponibile è ridotta del 50%:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni; l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva. Agli effetti dell'applica-

*locata, nonché 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";*

*g) al comma 11, dopo il primo periodo è inserito il seguente:*

*"Non è dovuta la quota di imposta riservata allo Stato per gli immobili posseduti dai comuni nel loro territorio e non si applica il comma 17";*

*h) al comma 12, dopo le parole: "dell'Agenzia delle entrate" sono aggiunte le seguenti: "nonchè, a decorrere dal 1° dicembre 2012, tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili";*

*i) dopo il comma 12 sono inseriti i seguenti:*

*"12-bis. Per l'anno 2012, il pagamento della prima rata dell'imposta municipale propria e' effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50 per cento dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal presente articolo; la seconda rata e' versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per l'anno 2012, l'imposta dovuta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze è versata in tre rate di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate; in alternativa, per il medesimo anno 2012, la stessa imposta può essere versata in due rate di cui la prima, entro il 16 giugno, in misura pari al 50 per cento dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal presente articolo e la seconda, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata. Per il medesimo anno, i comuni iscrivono nel bilancio di previsione l'entrata da imposta municipale propria in base agli importi stimati dal Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze per ciascun comune, di cui alla tabella pubblicata sul sito internet [www.finanze.gov.it](http://www.finanze.gov.it). L'accertamento convenzionale non da' diritto al riconoscimento da parte dello Stato dell'eventuale differenza tra gettito accertato convenzionalmente e gettito reale ed e' rivisto, unitamente agli accertamenti relativi al fondo sperimentale di riequilibrio e ai trasferimenti erariali, in esito a dati aggiornati da parte del medesimo Dipartimento delle finanze, ai sensi dell'accordo sancito dalla Conferenza Stato-città e autonomie locali del 1° marzo 2012. Con uno o piu' decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 10 dicembre 2012, si provvede, sulla base del gettito della prima rata dell'imposta municipale propria nonché dei risultati dell'accatastamento dei fabbricati rurali, alla modifica delle aliquote, delle relative variazioni e della detrazione stabilite dal presente articolo per assicurare l'ammontare del gettito complessivo previsto per l'anno 2012. Entro il 30 settembre 2012, sulla base dei dati aggiornati, ed in deroga all'articolo 172, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, i comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo.*

*12-ter. I soggetti passivi devono presentare la*

zione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

**TERMINI DI PAGAMENTO:** i contribuenti possono effettuare il versamento IMU in **2 rate** di pari importo, scadenti la prima **entro il 16 giugno** e la seconda entro il **16 dicembre** di ciascun anno; tuttavia il versamento può avvenire in **unica soluzione** entro il termine di scadenza della prima rata.

**Per l'anno 2012**, il pagamento della prima rata dell'IMU è effettuato, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in misura pari al 50% dell'importo ottenuto applicando le aliquote di base e la detrazione previste dal DI 201/2011 e quali sopra riportate; la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, applicando le diverse aliquote e detrazioni eventualmente fissate dal Comune.

**Per l'anno 2012**, l'imposta dovuta per **l'abitazione principale** e per le relative pertinenze può essere versata, a scelta del contribuente, o in **2 rate**, con le modalità sopra illustrate, ovvero in **3 rate**, di cui la prima e la seconda in misura ciascuna pari ad un terzo dell'imposta calcolata applicando l'aliquota di base e la detrazione previste dal DI 201/2011 e quali sopra riportate, da corrispondere rispettivamente entro il 16 giugno e il 16 settembre; la terza rata è versata, entro il 16 dicembre, a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulle precedenti rate, applicando le diverse aliquote e detrazioni eventualmente fissate dal Comune; di previsa che i Comuni possono approvare o modificare il regolamento e la deliberazione relativa alle aliquote e alla detrazione del tributo, entro il 30 settembre 2012.

A decorrere dall'anno di imposta **2013**, le deliberazioni dei Comuni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'IMU devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nell'apposito sito informatico. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione

dichiarazione entro novanta giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili. Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012";

l) dopo il comma 13 e' inserito il seguente:

"13-bis. A decorrere dall'anno di imposta 2013, le deliberazioni di approvazione delle aliquote e della detrazione dell'imposta municipale propria devono essere inviate esclusivamente per via telematica per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360. L'efficacia delle deliberazioni decorre dalla data di pubblicazione nel predetto sito informatico e gli effetti delle deliberazioni stesse retroagiscono al 1° gennaio dell'anno di pubblicazione nel sito informatico, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno";

m) al comma 14, lettera a), sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", ad eccezione del comma 4 che continua ad applicarsi per i soli comuni ricadenti nei territori delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano)";

((5-bis. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, possono essere individuati i comuni nei quali si applica l'esenzione di cui alla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, sulla base della altitudine riportata nell'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), nonché, eventualmente, anche sulla base della redditività dei terreni.

5-ter. Il comma 5 dell'articolo 2 del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, è abrogato.

5-quater. Il comma 2 dell'articolo 11 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, e' abrogato.

5-quinquies. Per le cooperative di cui alla sezione II del capo V del titolo II del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, le disposizioni di cui ai commi 36-bis e 36-ter dell'articolo 2 del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, si applicano a decorrere dal secondo periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della citata legge n. 148 del 2011.

5-sexies. Al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazio-

ne, a condizione che detta pubblicazione avvenga entro il 30 aprile dell'anno a cui la delibera si riferisce. A tal fine, l'invio deve avvenire entro il termine del 23 aprile. In caso di mancata pubblicazione entro il termine del 30 aprile, le aliquote e la detrazione si intendono prorogate di anno in anno.

Una particolare disciplina di carattere transitorio è, inoltre, prevista anche per il pagamento dell'IMU 2012 relativa a **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'articolo 9, c. 3-bis, del D.L. 30.12.1993, n. 557: per **l'anno 2012**, la prima rata è versata nella misura del **30%** dell'imposta dovuta applicando l'aliquota di base e la seconda rata è versata a saldo dell'imposta complessivamente dovuta per l'intero anno con conguaglio sulla prima rata, applicando la diversa aliquota eventualmente fissata dal Comune. Per i fabbricati rurali non ancora censiti al catasto dei Fabbricati (*l'obbligo di denuncia scade infatti il 30 novembre 2012, come previsto dallo stesso art. 13 D.L. 201/2011*) il versamento è effettuato in un'unica soluzione entro il 16 dicembre (*una volta avvenuto l'accatastamento e quindi una volta ottenuta la rendita catastale*)

#### **DICHIARAZIONE E MODALITA' DI VERSAMENTO:**

I soggetti passivi devono presentare **la dichiarazione** entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con decreto da emanarsi a cura del Ministro dell'economia e delle finanze. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono altresì disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili (*per cui, chi già aveva presentato nel passato la dichiarazione ai fini ICI, con le modalità via via succedutesi nel tempo, non dovrebbe essere tenuto alla presentazione di una nuova dichiarazione ai fini IMU, a meno che non siano intervenuti fatti nuovi, tali da incidere sulla determinazione*

ni:

a) all'articolo 37, comma 4-bis, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la riduzione e' elevata al 35 per cento";

b) all'articolo 90, comma 1:

1) dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, e' ridotto del 50 per cento e non si applica comunque l'articolo 41";

2) e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per gli immobili locati riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35 per cento risulti superiore al reddito medio ordinario dell'unità immobiliare, il reddito e' determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione";

c) all'articolo 144, comma 1:

1) dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: "Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il reddito medio ordinario di cui all'articolo 37, comma 1, è ridotto del 50 per cento e non si applica comunque l'articolo 41";

2) nell'ultimo periodo, le parole: "ultimo periodo" sono sostituite dalle seguenti: "quarto e quinto periodo".

5-septies. Le disposizioni di cui al comma 5-sexies si applicano a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2011. Nella determinazione degli acconti dovuti per il medesimo periodo di imposta si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata applicando le disposizioni di cui al comma 5-sexies.

5-octies. All'articolo 6 del decreto-legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, dopo il comma 1 e' inserito il seguente:

"1-bis. I redditi dei fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6 aprile 2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi. I fabbricati di cui al periodo precedente sono, altresì, esenti dall'applicazione dell'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, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi").

.....

.....

12-quinquies. Ai soli fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni, nonché all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di

<p>dell'imposta). Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1 gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.</p> <p>L'IMU deve essere pagata con il Modello F24 (con facoltà di compensare il debito IMU con eventuali crediti di imposta erariali risultanti dalla dichiarazione dei redditi) ed utilizzando i codici tributo di cui alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012; è, peraltro, ammesso, a decorrere dal 1 dicembre 2012, il pagamento mediante apposito bollettino postale.</p> <p>E', inoltre, riconosciuta ai Comuni la facoltà di introdurre l'istituto dell'<b>accertamento con adesione del contribuente</b> o altri strumenti di deflazione del contenzioso, prevedendo anche che il pagamento delle somme dovute possa essere effettuato in forma rateale, senza maggiorazione di interessi. Per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applica la disciplina già dettata per l'ICI.</p> <p><b>INDEDUCIBILITA':</b> L'IMU è ineducibile dalle imposte sui redditi e dall'IRAP.</p>	<p>abitazione)).</p>
--	----------------------

<h2 style="text-align: center;">LA TRASCRIVIBILITA' DEI VINCOLI DI USO PUBBLICO</h2>	
<p><b>Commento</b></p>	<p><b>La norma</b></p>
<p>L'art. 6, c. 5-<i>quaterdecies</i>, D.L. 2.3.2012, n. 16, convertito con L. 26.4.2012, n. 44, ha inserito una nuova norma nel codice civile in tema di trascrizione. Si tratta del nuovo art. 2645<i>quater</i> c.c. che prevede l'obbligo di trascrizione per tutti i contratti, le convenzioni nonché gli atti unilaterali con i quali vengano costituiti a favore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dello Stato</li> <li>- della regione</li> <li>- degli altri enti pubblici territoriali</li> <li>- di altri enti svolgenti un servizio di interesse pubblico</li> </ul> <p>i seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i vincoli di uso pubblico</li> <li>- ovvero qualsiasi altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 6</b></p> <p><b>(Attività e certificazioni in materia catastale)</b> .....</p> <p><b>5-<i>quaterdecies</i>.</b> Dopo l'articolo 2645-<i>ter</i> del codice civile è inserito il seguente: «Art. 2645-<i>quater</i> (Trascrizione di atti costitutivi di vincolo). - Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti di diritto privato, i contratti e gli altri atti di diritto privato, anche unilaterali, nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della regione, degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico, vincoli di uso pubblico o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalle normative statali e regionali, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative».</p> <p>.....</p>



di pianificazione territoriale e dalle convenzioni urbanistiche a essi relative.

Con la norma in commento si pone fine ad una *vexata quaestio* che aveva visto contrapporsi gli operatori pratici (in primis i Notai) e l'Agenzia del Territorio che in più riprese aveva avuto modo di negare la trascrivibilità di vincoli che non fossero previsti da leggi statali o regionali, creando una lacuna nel sistema della pubblicità immobiliare ritenuta molto pericolosa.

Sempre più frequenti, infatti, si sono fatte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati dai Comuni che subordinano il rilascio di permessi di costruire o di permessi per l'attuazione di Piani urbanistici attuativi (Piani di lottizzazione, Piani di recupero, ecc. ecc.) alla costituzione di vincoli urbanistici posti nell'interesse pubblico; si tratta di vincoli di grande rilevanza, in quanto ad inerenza "oggettiva", nei quali pertanto subentrano eventuali terzi che acquistino la proprietà degli immobili vincolati; si pone, quindi l'esigenza, di dare pubblicità a tali vincoli, mediante la trascrizione nei RR.II., per consentire agli operatori di verificare in ogni tempo la libertà degli immobili da vincoli che ne limitino disponibilità e godimento. Negare la trascrivibilità di detti vincoli significa privarsi dell'unico strumento (la pubblicità nei RR.II.) che possa consentire agli operatori di effettuare una simile verifica con grave pregiudizio per una sicura circolazione immobiliare. Tuttavia, con *nota esplicativa della Direzione Generale per il Veneto dell'agenzia del Territorio prot. n. 6969 del 4 luglio 2006* (nella quale si richiamava la *nota del 9 marzo 2006 prot. 18934 della Direzione Centrale*) si era avuto modo di precisare che si sarebbe proceduto alla trascrizione dei soli atti vincolativi previsti da leggi statali o regionali, con esclusione pertanto degli atti vincolativi previsti in provvedimenti di rango inferiore (norme Tecniche di attuazione al PRG, regolamenti edilizi, ecc.)

La circostanza che i suddetti atti vincolativi fossero prescritti da disposizioni di rango inferiore rispetto alla legge (statale o regionale) non sembrava, già prima dell'introduzione dell'art. 2645 quater c.c., potesse essere di ostacolo alla trascrivibilità di tali vincoli; alla posizione di "chiusura" opposta dall'Agenzia del terri-

torio si erano opposte le seguenti argomentazioni:

- in **primo luogo** si era avuto modo di osservare come benchè di rango inferiore le disposizioni degli strumenti urbanistici costituiscono pur sempre norme di carattere "*pubblicistico*" volte a garantire il conseguimento di interessi generali, la cui emanazione da parte degli enti locali trova la sua legittimazione in leggi statali e/o regionali. Si tratta certamente di norme che vanno a integrare e completare la normativa in materia urbanistico edilizia dettata a livello nazionale o regionale. Si pensi al riguardo come, per giurisprudenza costante, le norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori siano ritenute integrative delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni "*sicchè il giudice deve applicare le richiamate norme locali indipendentemente da ogni attività assertiva o probatoria delle parti, acquisendone conoscenza o attraverso la sua scienza personale o attraverso la collaborazione delle parti o attraverso la richiesta di informazioni ai comuni*" (Cass. 4372/2002).

E l'art. 871 del c.c. nello stabilire che "*le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge e dai regolamenti edilizi comunali*" non limita il suo ambito applicativo solo alla materia delle distanze delle costruzioni, ma fa riferimento alle costruzioni in genere. Pertanto se per realizzare una determinata costruzione lo strumento urbanistico locale impone la costituzione di un vincolo da trascrivere (da valere anche nei confronti del terzo sub acquirente) si deve ritenere che non possa essere negata l'applicabilità della disciplina civilistica in tema di trascrizione vista l'equiparazione tra norme del codice civile e norme dei regolamenti edilizi in materia edilizio-urbanistica sancita dal suddetto art. 871 c.c.

- in **secondo luogo** si è avuto modo di osservare che la trascrizione degli atti in oggetto non sembra potersi escludersi sulla base di una supposta "*tassatività*" degli atti oggetto di trascrizione, in relazione all'elencazione degli atti da trascrivere contenuta nell'art. 2643 c.c.

L'orientamento che tende a prevalere in giurisprudenza porta a attenuare la presunta tassatività degli atti trascrivibili; in questo senso è innegabile che i vincoli

urbanistici di cui si tratta producono effetti assimilabili a quelli delle servitù costituite nell'interesse pubblico (*si pensi alle servitù senza fondo dominante ma a favore di ente pubblico o che svolge servizio di interesse pubblico; servitù di elettrodotto a favore di ENEL, servitù di metanodotto a favore di SNAM, servitù di fognatura a favore dei Comuni o di Consorzi, ecc. ecc.*). Anche i vincoli in oggetto consistono in "pesi" che gravano sull'immobile limitandone il godimento ed a volte la disponibilità al pari delle servitù sopra ricordate.

- in **terzo luogo** si è avuto modo di osservare come i vincoli urbanistici di cui trattasi consistono in veri e propri "*vincoli di destinazione*", imposti in relazione alle esigenze di una corretta ed equilibrata pianificazione urbanistica. Se così è, non si possono ignorare, al riguardo, i recenti sviluppi sia legislativi che giurisprudenziali, nel senso di ammettere la trascrivibilità di atti portanti la costituzione di vincoli di destinazione, se ed in quanto atti volti al perseguimento di "*interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*". Sotto il profilo "legislativo" il riferimento corre alla disposizione dell'art. 2645ter c.c.; sotto il profilo "*giurisprudenziale*" non si può non rammentare come sia ormai assodato il principio della trascrivibilità degli atti di conferimento di immobili in trust.

Ora non si comprende come sia possibile pubblicizzare un "vincolo di destinazione" che trova la sua fonte nell'autonomia privata (sempreché, ovviamente, si tratti, di atti volti a realizzare "*interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*" come può essere un trust) ed invece non sia possibile trascrivere un vincolo posto nell'interesse pubblico a che sia garantito il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici prescritti dai locali strumenti urbanistici. Per questi vincoli è implicito lo scopo di realizzare "*interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*".

Con la norma in commento, in sostanza, sono state accolte le argomentazioni svolte a favore della trascrivibilità di tutti i vincoli di uso pubblico o, comunque, finalizzati al perseguimento di un interesse pubblico, a prescindere dalla circostanza che tali vincoli siano previsti o meno da leggi statali o regionali, superando

<p>la posizione di chiusura dell'agenzia del Territorio, fondata su un'interpretazione letterale e formalistica della disciplina in oggetto.</p> <p>Anzi la norma in commento, non si limita a "consentire" la trascrizione di detti vincoli, ma prescrive addirittura l'obbligo di trascrizione (così l'incipio iniziale della norma: "<i>Si devono trascrivere, se hanno per oggetto beni immobili, gli atti [...]</i>")</p> <p>In forza della norma in commento, pertanto, dovranno essere trascritti, ad esempio, gli atti portanti la costituzione dei seguenti vincoli:</p> <p><b>i)</b> i vincoli previsti dagli strumenti urbanistici comunali o dai Piani urbanistici attuativi per il rilascio di permessi di costruire; normalmente si tratta di <i>vincoli di destinazione (ad esempio vincolo di destinazione a parcheggio di uso pubblico, vincolo di non utilizzazione di fabbricati industriali per attività particolarmente inquinanti, vincolo di utilizzazione ai fini turistico alberghiero, ecc. ecc)</i> ovvero di <i>vincoli di non alienazione a terzi per un determinato periodo di tempo (per evitare utilizzi a fini speculativi delle nuove costruzioni)</i>;</p> <p><b>ii)</b> i vincoli di pertinenzialità per la costruzione di garage e parcheggi in genere, in deroga ai vigenti strumenti urbanistici, ai sensi della <i>cd. legge Tognoli</i> (che non prevede espressamente l'obbligo di trascrizione) ovvero di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici comunali;</p> <p><b>iii)</b> i vincoli di non alienazione alla cui costituzione è subordinata l'erogazione di contributi pubblici nell'acquisto di alloggi di edilizia pubblica e previsti al fine di evitare forme di speculazione.</p>	
---	--

<b>LA CANCELLAZIONE D'UFFICIO DELLE IPOTECHE</b>	
<b>Commento</b>	<b>La norma</b>
<p>L'art. 6, c. 5-<i>quiquiesdecies</i>, D.L. 2.3.2012, n. 16, convertito con L. 26.4.2012, n. 44, interviene sulla disciplina della cd. "cancellazione d'ufficio" delle ipoteche già introdotta con il D.L. 7/2007 (il cd. Decreto Bersani) e poi trasfusa nell'art. 40bis del dlgs 385/1993 (Testi Unico in materia Bancaria).</p> <p>Innanzitutto dispone l'abrogazione delle modifiche ap-</p>	<p style="text-align: center;"><b>Art. 6</b></p> <p><b>(Attività e certificazioni in materia catastale)</b> .....</p> <p><b>5-<i>quiquiesdecies</i>.</b> Al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:</p> <p>a) all'articolo 40-bis:</p> <p>1) al comma 1, le parole: «ovvero in caso di mancata rinnovazione dell'iscrizione entro il termine di</p>

portate al suddetto art. 40bis dall'art. 27ter del D.L. 24.1.2012, n. 1 convertito con L. 24.3.2012, n. 27 (cd. "decreto liberalizzazioni").

Si trattava in realtà di modifiche che avevano creato molte perplessità negli operatori in quanto non era ben chiaro come la cancellazione d'ufficio potesse conciliarsi con le fattispecie estintive dell'ipoteca, diverse dall'estinzione del debito, previste dall'art. 2847 c.c. (*perenzione dell'ipoteca non rinnovata dopo venti anni dalla sua iscrizione*) e dall'art. 2878 c.c. (*perimento del bene ipotecato, rinuncia creditore, ecc.*).

Molto opportunamente, quindi, si è ben pensato, dopo neppure un mese dalla loro entrata in vigore, di eliminare queste disposizioni del tutto inutili.

Tuttavia il legislatore non ha voluto rinunciare all'estensione del procedimento "Bersani" anche alle ipoteche già estinte per decorso del ventennio, ma ora non più inserendo un'apposita disposizione nel corpo dell'art. 40bis del T.U.B. (come aveva fatto col "decreto liberalizzazioni") ma dettando una nuova disposizione posta a chiusura dell'art. 161 del T.U.B., la cui rubrica, peraltro, è "norme abrogate" (?).

In base a detta norma, a decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione d'ufficio di cui all'articolo 40-bis si esegue anche con riferimento alle ipoteche iscritte da oltre venti anni e non rinnovate ai sensi dell'articolo 2847 c.c. Per tali ipoteche il creditore, entro sei mesi dalla data in cui ne ha ricevuto richiesta da parte del debitore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento e salvo che ricorra un giustificato motivo ostativo da comunicare al debitore medesimo, trasmette al conservatore la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione ovvero l'insussistenza di ragioni di credito da garantire con l'ipoteca. Per le richieste ricevute prima del 2 maggio 2012, il termine di sei mesi decorre dalla medesima data. Il conservatore procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, senza alcun onere per il debitore, entro il giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione.

Rimane, peraltro, ancora da chiarire l'utilità di questa disposizione per la cancellazione di una ipoteca, che dopo i vent'anni si è perenta.

cui all'articolo 2847 del codice civile » sono soppresse;

2) al comma 4, le parole: «La cancellazione d'ufficio si applica in tutte le fattispecie di estinzione di cui all'articolo 2878 del codice civile » sono soppresse;

b) all'articolo 161, dopo il comma 7-quater è aggiunto il seguente: «7-quinquies. A decorrere dal 2 maggio 2012, la cancellazione di cui all'articolo 40-bis si esegue anche con riferimento alle ipoteche, ivi previste, iscritte da oltre venti anni e non rinnovate ai sensi dell'articolo 2847 del codice civile. Per tali ipoteche il creditore, entro sei mesi dalla data in cui ne ha ricevuto richiesta da parte del debitore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento e salvo che ricorra un giustificato motivo ostativo da comunicare al debitore medesimo, trasmette al conservatore la comunicazione attestante la data di estinzione dell'obbligazione ovvero l'insussistenza di ragioni di credito da garantire con l'ipoteca. Per le richieste ricevute prima del 2 maggio 2012, il termine di sei mesi decorre dalla medesima data. Il conservatore procede d'ufficio alla cancellazione dell'ipoteca, senza alcun onere per il debitore, entro il giorno successivo a quello di ricezione della comunicazione. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio, da emanare entro il 30 giugno 2012, sono definite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui al presente comma».

