

AGGIORNAMENTI

Rassegna di notizie di interesse notarile tratte dai principali canali di informazione

Curata da Francesco Boni

trasmesso via Internet e pubblicato sul sito www.notaibergamo.it

Mese di AGOSTO 2007

Notizie varie

“Valore normale” dei fabbricati: firmato il provvedimento che determina i criteri di calcolo

Agenzia delle Entrate Comunicato Stampa del 31 luglio 2007

Al via i criteri per la determinazione del “valore normale” degli immobili oggetto di compravendita, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, delle imposte sui redditi e dell'imposta di registro.

L'Agenzia delle Entrate, con un provvedimento del 27 luglio, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il 3 agosto 2007, ha stabilito i criteri che serviranno da guida per gli uffici e per i contribuenti attuando la normativa introdotta dal comma 307 della Finanziaria 2007.

Al fine di evitare automatismi e raggiungere l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà dei prezzi praticati nel mercato immobiliare, l'Amministrazione finanziaria ha stabilito criteri che rispondono a esigenze di uniformità e correttezza, determinando il “valore normale” degli immobili attraverso l'associazione di un valore fisso con altri valori dinamici.

In particolare, l'elemento principale del calcolo è tratto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici attraverso un'attività di costante monitoraggio e un continuo aggiornamento dei dati.

Altri elementi sono costituiti da fattori variabili, tra i quali il taglio dell'immobile, il livello del piano e la categoria catastale. Sull'edizione dell'1 agosto 2007 di *Fiscooggi*, il quotidiano telematico dell'Agenzia delle Entrate, è pubblicato un articolo di approfondimento sul provvedimento (<http://www.fiscooggi.it>).

Provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 (GU n. 182 del 7-8-2007)

Più tempo per i versamenti di agosto e per la trasmissione telematica delle dichiarazioni

Agenzia delle Entrate Comunicato Stampa del 1° agosto 2007

I contribuenti avranno più tempo per i versamenti di agosto e per la trasmissione telematica delle dichiarazioni. In particolare, le scadenze dei versamenti previsti nel periodo dal primo al 20 agosto vengono unificate al 20 agosto, mentre i termini per l'invio telematico delle dichiarazioni da parte di persone fisiche titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo, che detengono partecipazioni in società nonché di tutti i soggetti Ires, già in precedenza prorogati, vengono fissati al primo ottobre. Le nuove scadenze vengono fissate con due distinti provvedimenti firmati dal presidente del Consiglio dei ministri e in via di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

La proroga dei versamenti è stata stabilita per consentire ai contribuenti di fruire di un più congruo periodo di tempo per l'effettuazione dei pagamenti, evitando i disagi in corrispondenza delle vacanze estive. In particolare, i contribuenti tenuti, entro il 20 agosto 2007, al versamento delle imposte e dei contributi possono effettuare tale versamento entro il medesimo termine del 20 agosto senza alcuna maggiorazione.

Per i contribuenti che svolgono attività per le quali sono stati predisposti gli studi di settore resta fissato all'8 agosto 2007 il termine ultimo per l'effettuazione dei versamenti risultanti dalla dichiarazione unificata annuale in scadenza dal 10 luglio 2007 all'8 agosto 2007, maggiorando le somme da versare dello 0,40 per cento a titolo di interesse corrispettivo.

Per quanto riguarda invece l'invio telematico delle dichiarazioni la nuova scadenza del primo ottobre riguarda tutti i contribuenti già interessati dalla precedente proroga. In particolare si tratta:

1. delle società di capitali, dei soggetti equiparati e degli enti non commerciali, per i quali termini per la presentazione della dichiarazione scadono tra il 1° maggio e il 30 settembre 2007. Analoga scadenza è prevista per i predetti soggetti, con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare;
2. delle persone fisiche titolari di redditi d'impresa, di lavoro autonomo e che detengono redditi di partecipazione, e da parte di società di persone, associazioni tra artisti e professionisti, società semplici e soggetti equiparati. Medesimo differimento dei termini di presentazione è previsto per i produttori agricoli

titolari di reddito agrario di cui all'articolo 32 del Tuir;

3. delle Amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *e-bis*) del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446.

Si ricorda che il differimento dei termini di presentazione previsto dal nuovo provvedimento riguarda tutte le dichiarazioni, compresa quella presentata in forma unificata. Risulta, pertanto, differito anche il termine per la presentazione della dichiarazione Iva da presentare in modo autonomo.

Dal notiziario On-line del CNN

3 agosto	<p>Presidente della Repubblica DECRETO 22 Giugno 2007, n. 116 Regolamento di attuazione dell'articolo 1, comma 345, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, in materia di depositi dormienti. (GU n. 178 del 2-8-2007) <i>In vigore dal 17 agosto 2007</i></p>
6 agosto	<p>Convertito in legge il decreto sulle disposizioni urgenti in materia finanziaria. Atto Senato 1739. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2 luglio 2007, n. 81, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria. <i>(In corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale)</i> <i>Il Senato ha approvato il 2 agosto in via definitiva il ddl 1739 di conversione del decreto-legge n. 81, recante "disposizioni urgenti in materia finanziaria", su cui il Governo aveva posto la questione di fiducia.</i> <i>Tra le altre disposizioni:</i> <i>- prorogato al 30 novembre 2007 il termine per il "ravvedimento operoso gratuito" per le maggiori imposte sui terreni relativamente alle maggiori rendite catastali (art. 15. co. 2);</i> <i>- prorogati al 30 novembre 2007 i termini per impugnare l'attribuzione delle nuove rendite catastali dei terreni attribuite d'ufficio dalla Agenzia del territorio (art. 15. co. 3);</i> <i>- differito dal 30 giugno 2007 al 30 novembre 2007 il termine per l'accatastamento dei fabbricati ex rurali. (art. 15, co. 3-quater).</i> <i>Il provvedimento è entrato in vigore il 2 luglio 2007, giorno di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 2 luglio 2007 n. 151. (art. 18).</i></p>
9 agosto	<p>Agenzia delle Entrate. Provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007). (GU n. 182 del 7-8-2007)</p> <hr/> <p>Presidente del Consiglio dei Ministri DECRETO 26 giugno 2007 Determinazione dell'importo di capitale delle società partecipate dagli enti locali ai fini dell'individuazione del numero massimo dei componenti del consiglio di amministrazione. (GU n. 182 del 7-8-2007)</p>
30 agosto	<p>Prassi Garante per la protezione dei dati personali DELIBERAZIONE 28 Giugno 2007 n.27 (GU n. 196 del 24-8-2007 - Suppl. Ordinario n. 186) Autorizzazione n.4/2007 al trattamento dei dati sensibili da parte dei liberi professionisti. Il Garante per la protezione dei dati personali autorizza i liberi professionisti iscritti in albi o elenchi professionali a trattare i dati sensibili di cui all'art. 4, comma 1, lett. <i>d</i>), del Codice, secondo le prescrizioni indicate nella deliberazione. Prima di iniziare o proseguire il trattamento i sistemi informativi e i programmi informatici sono configurati riducendo al minimo l'utilizzazione di dati personali e di dati identificativi, in modo da escluderne il trattamento quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere 3 realizzate mediante, rispettivamente, dati anonimi od opportune modalità che permettano di identificare l'interessato solo in caso di necessità, in conformità all'art. 3 del Codice. Agenzia del Territorio DETERMINAZIONE 13 agosto 2007 (GU n. 196 del 24-8-2007) Aggiornamento degli oneri dovuti per la redazione d'ufficio degli atti di aggiornamento catastali, da porre a carico dei soggetti inadempienti. La tabella allegata alla determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio 30 giugno 2005 e' sostituita dalla tabella allegata alla presente determinazione. I costi relativi alle spese per missione e per servizio esterno sono determinati nella misura prevista da leggi, regolamenti e contratti collettivi applicabili alle agenzie fiscali.</p>

Risposte dell'Ufficio Studi ai quesiti posti dai singoli notai

<p>Quesito n. 91-2007/I</p>	<p>Trasformazione di s.a.s. in s.r.l. e redazione della relazione di stima da parte dell'accomandante</p> <p>E' stato chiesto se nel caso in cui una società in accomandita semplice intenda trasformarsi in società a responsabilità limitata, la relazione di stima di cui al combinato disposto degli articoli 2500-ter e 2465 c.c., possa essere redatta dal medesimo professionista che riveste la qualifica di socio accomandante nella trasformanda società (dottore commercialista regolarmente esercitante la professione ed iscritto nel registro dei revisori contabili).</p> <p>L'Ufficio Studi si è espresso in senso positivo, precisando che la possibilità che la nomina provenga direttamente dalla società trasformanda riduce la rilevanza della possibile mancanza di terzietà del soggetto incaricato, incentrandosi l'attenzione del legislatore, tutta sulla competenza professionale del soggetto incaricato, il quale non potrà comunque non informare la propria relazione al principio di obiettività, assumendosi peraltro piena responsabilità del contenuto della stessa in forza del giuramento.</p>
<p>Quesito n. 157-2007/T</p>	<p>In tema di plusvalenze immobiliari e cessione di "lastrico solare"</p> <p>E' stato chiesto se ai fini della determinazione della plusvalenza immobiliare, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b del Tuir, la cessione di un "lastrico solare" edificabile, censito al catasto urbano, debba essere assimilata o meno alla cessione di terreni edificatori (art. 67, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 917/1986 contempla infatti l'imponibilità delle "plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquistati per successione e le unità urbane che per la maggior parte del tempo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione").</p> <p>L'Ufficio Studi ha concluso che, tenuto conto del criterio individuato per delimitare la nozione di "terreno", sembrerebbe doversi escludere che ai fini della determinazione delle plusvalenze immobiliari, la cessione di un "lastrico solare" sia suscettibile di integrare la fattispecie impositiva di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), seconda parte del Tuir, non potendo essere trattata alla stessa stregua della cessione di un terreno edificabile; al contrario, si ritiene che, essendo il "lastrico solare" qualificabile in termini di "parte integrante dell'edificio", ricorrendone i presupposti, la cessione dello stesso possa dar luogo a plusvalenza ex art. 67, comma 1, lettera b) prima parte del Tuir.</p>
<p>Quesito n. 267-2007/C</p>	<p>Accorpamento di unità edilizia e ricevibilità dell'atto</p> <p>E' stato chiesto se sia possibile stipulare validamente la vendita di un appartamento a cui è stata annessa una stanza appartenente ad un'unità abitativa confinante, anche se non è stata presentata alcuna Denuncia di Inizio di Attività.</p> <p>In tema di frazionamento di unità immobiliari urbane, la Commissione Studi civilistici ha recentemente ribadito l'orientamento che il mero frazionamento non incide sulla validità degli atti dispositivi successivamente posti in essere: il frazionamento e l'accorpamento di unità edilizie urbane non incidono generalmente sulla commerciabilità del bene.</p> <p>(Consiglio Nazionale - circolare-bis, intitolata "Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Criteri applicativi": i frazionamenti esulano in ogni caso dall'ambito di applicazione degli artt. 17 e 40, comma 2 della legge 47, che si riferiscono soltanto alla originaria concessione ad edificare, con esclusione di qualsiasi altro successivo provvedimento amministrativo eventualmente necessario per rendere legittimi ulteriori interventi sul manufatto. Con la conseguenza che la mancanza del provvedimento autorizzativo comunale non incide comunque sulla validità dell'atto di trasferimento dell'immobile).</p> <p>Aderendo a questa conclusione (ossia sul presupposto che il frazionamento non possa essere considerato come abuso primario) si può, quindi, ritenere che il bene oggetto di "mero" frazionamento, ancorché privo della concessione, sia commerciabile, fermo restando a carico del notaio l'obbligo di rendere edotte le parti della situazione in cui si trova l'immobile e delle conseguenze sul piano delle sanzioni amministrative cui l'acquirente potrà andare incontro.</p>
<p>Quesito n. 415-2007/C</p>	<p>Fondazione e riserva del fondatore della nomina dei componenti l'organo amministrativo</p>

	<p>In tema di atto costitutivo di fondazione per la ricerca scientifica, non ONLUS, il fondatore vorrebbe riservarsi il diritto di designare, con documento contenuto in busta chiusa, il nome del proprio successore, il quale assumerebbe la carica di consigliere di amministrazione a vita e dovrebbe a sua volta designare il proprio successore a vita mediante documento contenuto in busta chiusa, e così in perpetuo.</p> <p>a) E' stato chiesto, anzitutto se tale disposizione, che non ha carattere patrimoniale possa avere efficacia.</p> <p><i>L'Ufficio ha osservato che l'art. 16 c.c. prevede che l'atto costitutivo e lo statuto devono contenere ... le norme sull'ordinamento e sull'amministrazione"; sembra dunque pienamente legittima la designazione da parte del fondatore del proprio successore nell'organo amministrativo. Così come appare lecita la regola statutaria che preveda la possibilità per quest'ultimo di designare colui che lo sostituirà.</i></p> <p>b) come si possa legittimare di fronte ai terzi ed agli altri membri del c.d.a. che dovrebbero essere nominati per cooptazione il soggetto designato</p> <p><i>Riguardo alla legittimazione di fronte agli altri membri del consiglio ed ai terzi, non sembra sorgano problemi né per il soggetto designato dal fondatore (dovendosi far riferimento a quanto previsto nell'atto costitutivo), né per colui che sia nominato dal suo successore (dovendosi far riferimento a quanto previsto nella clausola statutaria). Quanto alle modalità attraverso le quali verificare tale legittimazione, si potrebbe utilizzare tanto il testamento quanto un documento che non rivesta tale forma, e che sia depositato presso il notaio.</i></p> <p>c) si chiede, infine, se il c.d.a possa nominare i membri dell'organo di sorveglianza.</p> <p><i>Su questo terzo punto l'Ufficio ha osservato che l'organo di controllo non sia obbligatorio per gli enti del libro I. Tuttavia questi possono anche prevedere organi diversi da quelli previsti dalla legge. A tal riguardo, la giurisprudenza (Cons. Stato sez. II 1° giugno 1960 n. 148, cit.) ha escluso che il potere di nomina dei sindaci possa esser rimesso al consiglio di amministrazione, giacché è l'operato di quest'ultimo che deve essere sottoposto al controllo dei revisori.</i></p>
<p>Quesito n. 694-2006/C</p>	<p>Prelazione agraria del confinante</p> <p>E' stato posto il seguente quesito: l'esistenza sul fondo offerto in vendita di un coltivatore, elemento che impedisce l'operatività della prelazione del confinante, presuppone che il coltivatore insediato sul fondo sia tale da almeno due anni? In altre parole: se oggi insista sul fondo offerto in vendita un soggetto coltivatore diretto, ma sulla base di un contratto di affitto che reca la data odierna e che si protrarrà per i prossimi dieci anni, basta ciò per impedire la prelazione del confinante, oppure occorre che il collegamento del coltivatore con il fondo posto in vendita abbia almeno una durata biennale?</p> <p>L'Ufficio si è espresso nel senso che i due anni occorrono per avere titolo all'esercizio della prelazione (nella duplice ipotesi di prelazione a favore del coltivatore diretto insediato sul fondo e di coltivatore insediato sul fondo contiguo), ma non per impedire la prelazione del confinante.</p> <p>La Cassazione ha più volte confermato questa conclusione (Cass. 5 agosto 1987, n. 6744; Cass. 6 agosto 1991, n. 8579; Cass. 2 giugno 1992, n. 6771; cui adde in senso analogo Cass. 9 novembre 1987, n. 8265; Cass. 3 luglio 1984, n. 3907).</p> <p>In definitiva, basta un contratto di affitto ancorché privo della durata biennale, per impedire la prelazione del confinante.</p>
<p>Quesito n. 92-2007/I</p>	<p>In tema di acquisto di azioni proprie</p> <p>Si chiede se sia possibile ricevere o autenticare atto di vendita (non autentica di girata in quanto i titoli azionari non sono stati emessi) di azioni proprie da parte di S.P.A., in violazione dei limiti di cui all'art. 2357 c.c..</p> <p><i>L'art. 2357 c.c. prevede che "La società non può acquistare azioni proprie se non nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato. Possono essere acquistate soltanto azioni interamente liberate. ...</i></p> <p><i>In nessun caso il valore nominale delle azioni acquistate a norma dei commi precedenti può eccedere la decima parte del capitale sociale, tenendosi conto a tal fine anche delle azioni possedute da società controllate".</i></p> <p>L'Ufficio studi ha posto l'accento sul disposto del comma 4 dell'art. 2357, che disciplina le conseguenze derivanti dalla violazione delle condizioni e dei limiti all'acquisto di azioni proprie, che non incide sulla validità del negozio ma impone agli amministratori di procedere alla vendita delle azioni medesime, entro un anno dall'acquisto, nei modi previsti dall'assemblea (ordinaria) dei soci, all'uopo convocata dagli amministratori.</p> <p>Ha quindi concluso per la ricevibilità di tale atto, dal quale deriva soltanto un obbligo da</p>

	<p>adempiere entro un anno a cedere le azioni, pena, altrimenti, il loro annullamento e la conseguente riduzione del capitale.</p> <p>Peraltro, qualora - entro l'anno dall'acquisto - vengano in essere le condizioni prescritte dalla legge per l'acquisto di azioni proprie (in conseguenza di ratifica dell'assemblea dei soci, sopravvenienza di attivo, aumento del capitale sociale o riduzione dello stesso con liberazione delle azioni, nuovi utili risultanti da un bilancio successivamente approvato), l'obbligo di alienazione viene meno.</p>
<p>Quesito n. 133-2007/T</p>	<p>Alternatività IVA-registro in caso di sopravvenute modifiche normative dopo il pagamento di acconti assoggettati ad Iva.</p> <p>E' stato chiesto quale sia il regime fiscale da applicare all'atto di cessione di 'abitazione, effettuata da impresa costruttrice dopo quattro anni dalla ultimazione, rappresentando che nel giugno del 2006, nel vigore della precedente disciplina iva di tali cessioni, sono stati corrisposti anticipi di prezzo assoggettati ad iva; in particolare, si chiede se sia possibile l'opzione per il metodo del c.d. prezzo valore, commisurando al valore catastale dell'immobile la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, e se dall'imposta così determinata sia possibile scomputare quanto già corrisposto a titolo di Iva.</p> <p>L'opinione dell'Ufficio studi è stata che, per evitare duplicazioni di imposta, quindi, debba applicarsi il principio di alternatività previsto per le operazioni imponibili IVA così come indicato dall'art. 40 d.p.r. n. 131/1986, rispetto a quella "parte" dell'operazione - l'acconto - che è soggetta ad IVA ratione temporis, e che resta autonoma; la tassazione proporzionale di registro deve dunque avere ad oggetto la parte residua di prezzo al netto degli acconti assoggettati ad Iva.</p> <p>La circolare dell'Agenzia delle Entrate n.12/E dell'1 marzo 2007, al punto 3, impostando la soluzione del problema nei termini sopra ipotizzati: secondo l'Agenzia il regime fiscale degli acconti resta definitivamente determinato, mentre "si deve ritenere che l'imposta proporzionale di registro si applichi su una base imponibile considerata al netto dell'acconto già assoggettato ad Iva". Viene quindi ad essere sicuramente esclusa una delle eventualità prospettate nel quesito, quella di poter scomputare l'iva applicata agli acconti dall'imposta di registro dovuta in sede di tassazione dell'atto di cessione.</p> <p>Qualora il soggetto acquirente dell'immobile ad uso abitativo intenda avvalersi del metodo del c.d. "prezzo valore", determinando l'imponibile sulla base del valore catastale dell'immobile, tale possibilità che non può ritenersi preclusa, per il solo fatto che parte del prezzo di trasferimento sia stato anticipatamente pagato e assoggettato ad Iva. In mancanza di indicazioni normative e di prese di posizione espresse dell'Agenzia delle entrate, sembra corretto individuare un criterio di proporzionalità, considerando come base imponibile non l'intero valore determinato sulla base della rendita catastale, ma la percentuale di valore corrispondente alla percentuale di prezzo non assoggettata ad Iva.</p>
<p>Quesiti n. 700 - 2006/C n. 33-2006/E</p>	<p>Applicabilità dell'art. 184 c.c. nell'ambito di procedura esecutiva avente ad oggetto la piena proprietà, per l'intero, di un bene immobile acquistato in comunione legale</p> <p>E' stato chiesto se l'art. 184 comma primo c.c. possa applicarsi in ipotesi di decreto di trasferimento, in merito a procedura esecutiva avente ad oggetto la piena proprietà, per l'intero, di un bene immobile, il quale invece, dall'esame dei titoli di provenienza e dalle risultanze degli atti dello stato civile, risulta acquistato dall'esecutato in regime di comunione legale con il coniuge: e quindi se in sostanza si possa ritenere che, anche in tal caso, pur non venendo in rilievo un atto negoziale bensì un provvedimento del giudice, si applichi la categoria dell'annullabilità, sicché, decorso l'anno di cui al comma secondo dell'art. 184 c.c., un siffatto vizio del titolo di provenienza è superato.</p> <p>L'Ufficio ha osservato che l'art. 189 stabilisce, nella sostanza che, in caso di incapacità dei beni personali del proprio debitore, il creditore particolare di un coniuge può soddisfarsi sui beni della comunione «fino al valore corrispondente alla quota del coniuge obbligato», ma non chiarisce in quale modo debba svolgersi l'azione esecutiva.</p> <p>Gli interpreti concordano su un unico punto: si esclude che oggetto dell'esecuzione possa essere l'intera quota spettante al coniuge debitore, poiché la vendita della quota sarebbe una causa di scioglimento della comunione, incompatibile con la tassatività delle ipotesi previste dal legislatore, ed inoltre implicherebbe l'ingresso di un terzo estraneo nella comunione legale, al posto del coniuge espropriato.</p> <p>Si prospettano fondamentalmente tre soluzioni:</p>

	<p>A) L'esecuzione si svolge su un singolo bene per l'intero, con soddisfazione del creditore sul ricavato, fino a concorrenza del valore complessivo della quota del coniuge debitore sulla massa comune.</p> <p>Tale soluzione è quella che riscuote forse i maggiori consensi tra gli interpreti. Segue questa impostazione, in giurisprudenza, Cass. S.U., 4 agosto 1998, n. 7640, nonché buona parte della giurisprudenza di merito.</p> <p>B) L'esecuzione si svolge sulla quota di metà di ciascun bene, ossia sulla quota del bene spettante al coniuge esecutato.</p> <p>Secondo questa differente impostazione qualunque cespite della comunione può essere assoggettato all'azione esecutiva, ma limitatamente alla metà, ossia alla quota del coniuge obbligato e, in tal caso, il bene viene espropriato <i>pro quota</i>, mediante l'applicazione della normativa sull'espropriazione di beni indivisi (artt. 599 e 600 c.p.c.). La quota residua resta nell'ambito della comunione, ma svuotata della quota appartenente al coniuge che ha subito l'espropriazione, e quindi non può più essere sottoposta ad azioni esecutive di creditori personali.</p> <p>Seguono tale impostazione alcune pronunce che, pur non prendendo esplicitamente posizione sul tema, hanno dato per presupposto che l'esecuzione sui beni della comunione possa avvenire secondo la procedura prevista per l'espropriazione di beni indivisi.</p> <p>C) Qualcuno, infine, opta per un atteggiamento pragmatico, proponendo che sia il giudice a scegliere di volta in volta la soluzione che meglio si adatta a realizzare l'equilibrato contemperamento degli interessi in gioco.</p> <p>Nel caso di esecuzione forzata sui beni comuni si pone l'ulteriore problema dei mezzi di tutela a disposizione del coniuge comproprietario non debitore.</p> <p>Si ritiene che il coniuge possa proporre sia l'opposizione di terzo (art. 619 c.p.c.), con cui si contesta il diritto del creditore a procedere all'esecuzione, sia l'opposizione agli atti esecutivi (art. 615 c.p.c.), con cui si fanno valere i vizi formali degli atti e del procedimento.</p> <p>Nel medesimo senso si è pronunciata la recente giurisprudenza, aggiungendo che in sede di opposizione agli atti esecutivi può essere fatta valere la mancanza dell'avviso di pignoramento <i>ex art. 599</i> al coniuge del debitore, o i vizi dello stesso, che dunque non incidono sulla validità dell'atto di pignoramento, ma sullo svolgimento dell'azione esecutiva, che non può essere proseguita.</p>
<p>Quesito n. 94-2007/C</p>	<p>Convenzione su piano di zona in diritto di superficie, clausole di decadenza e sanzioni</p> <p>Presentandosi il caso di una convenzione su PdZ in diritto di superficie, ove è prevista la seguente clausola: “gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree in oggetto potranno alienarli o costruire su essi diritti reali di godimento esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti di cui all’art. 22. Il prezzo di cessione dell’alloggio dovrà essere fissato dall’Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Emilia o da un altro organo a ciò delegato, tenendo conto del costo iniziale di acquisto ed applicando la rivalutazione sulla base dell’andamento degli indici ISTAT relativi ai costi di costruzione”.</p> <p><i>(In altra parte della convenzione è previsto che “il Comune si riserva la facoltà di pronunciare la decadenza della concessione, con conseguente estinzione dei diritti di superficie senza che i concessionari possano vantare alcuna pretesa di risarcimento o di indennizzo”, tra le altre ipotesi, “in caso di violazione degli obblighi e delle limitazioni specificatamente indicati nel presente atto e concernenti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli alloggi costruiti sulle aree oggetto della concessione”).</i></p> <p>L’Ufficio si è così espresso:</p> <p>Primo problema: <u>la decadenza opera di diritto?</u></p> <p>La decadenza è ritenuta istituto attinente al diritto amministrativo, di natura sanzionatoria, il cui effetto non è di incidere sull'atto amministrativo, ma sul rapporto che ne deriva, facendolo venir meno <i>ex nunc</i>. Essa è ritenuta strumento di autotutela della Pubblica Amministrazione la quale può pronunciarla con effetto immediato, senza dover ricorrere a un pronunciato giurisdizionale (anche se non manca, in dottrina, chi, a proposito della decadenza inserita in un contratto ad oggetto pubblico, ritiene indispensabile la pronuncia dell'autorità giudiziaria).</p> <p>E, in ogni caso, la decadenza non opera mai di diritto, ma occorre che sia il Comune a</p>

	<p>volersi avvalere di essa, perché la decadenza presuppone comunque una valutazione dell'autorità amministrativa di volersene avvalere.</p> <p><u>Secondo problema: valore delle clausole aggiuntive inserite nella convenzione dal Comune.</u></p> <p>Una sentenza del Consiglio di Stato, occupandosi di determinate clausole aggiuntive inserite da un Comune nella convenzione ex art. 35 della legge 865 del 1971, le ha espressamente qualificate come clausole illegittime, sul presupposto che il legislatore ha ritenuto di disciplinare interamente la materia e che, pertanto, nessuna competenza spetta al Comune in aggiunta a quanto stabilito dalla legge (Cons. Stato, 10 gennaio 1990, n. 9, in <i>Giur. it.</i>, 1990, III, col. 240, il quale ha espressamente così statuito: “la materia appare compiutamente disciplinata dal legislatore, che ha così dimostrato di non voler lasciare alle Amministrazioni comunali o consortili alcun margine di discrezionalità.</p> <p>Trattandosi poi di limitazioni di diritto di proprietà, nessuna restrizione può essere disposta se non dal legislatore, in virtù della riserva di legge prevista dall'art. 42, secondo comma della Costituzione. Non essendovi quindi spazio per provvedimenti che obbediscono a criteri di discrezionalità amministrativa, il Comune di ...ha illegittimamente disposto ulteriori limiti alla commerciabilità del bene”.</p> <p><u>Terzo problema: sanzioni applicabili.</u></p> <p>Vi è da chiedersi se il Comune poteva prevedere queste clausole nel redigere la convenzione?</p> <p>Nelle risposte a quesiti su questa tematica, l'ufficio studi è stato sempre molto possibilista, affermando nella sostanza che ai divieti contenuti nelle convenzioni ex art. 35 della legge 865 del 1971 che ripetono quelli previsti dalle disposizioni abrogate va riconosciuta un'efficacia meramente pattizia, tale cioè da non poter mai comportare conseguenze in ordine alla validità dell'atto di alienazione posto in essere, ma da riflettersi, tutt'al più, sul piano contrattuale, sino alla risoluzione di diritto.</p> <p>Si è sempre detto che i divieti esistenti nella concessione in diritto di superficie: a) non prevedevano divieto sanzionati con la nullità; b) non prevedevano divieti sulla limitazione del prezzo; c) non prevedevano divieti sui requisiti soggettivi delle persone assegnatarie dell'area concessa dal Comune.</p> <p>Al limite, se divieti del genere sussistevano nelle clausole pattizie, esse dovevano essere ritenute come clausole implicanti esclusivamente sanzioni da inadempimento contrattuale.</p> <p>Non sembra che, sotto questo aspetto, sia possibile una distinzione tra prima vendita dell'alloggio costruito sull'area concessa in diritto di superficie e vendite successive.</p> <p>Alla luce delle considerazioni che precedono, si è sempre invitato il notaio a valutare, in via informale con il Comune, l'intento effettivo dell'ente locale di ricorrere o meno a sanzionare con la decadenza la violazione delle norme in discorso.</p>
<p>Quesito n. 326-2007/C</p>	<p>Procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto immobile pervenuto per assegnazione da cooperativa ed applicabilità delle clausole previste nella convenzione</p> <p>E' stato posto un quesito simile al precedente: posto che un soggetto, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, acquista un immobile pervenuto all'esecutato in sede di assegnazione da società cooperativa a socio, posto ancora che la predetta cooperativa aveva provveduto a stipulare con il Comune una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in forza della quale si prevedeva anche la nullità degli atti compiuti in violazione delle disposizioni relative alla modalità, criteri e prezzi per la rivendita degli alloggi, è stato chiesto se in occasione dell'alienazione dell'immobile acquistato nell'ambito di una procedura esecutiva è necessario rispettare tutte le clausole inserite nella citata convenzione?</p> <p>L'Ufficio in via preliminare ha ricordato che la legge 179 del 1992 (c.d. legge Ferrarini-Botta) ha abrogato tutti i divieti previsti dal citato art. 35 della legge 865 del 1971, ivi inclusi quelli che costringevano a tenere conto del prezzo di vendita stabilito dall'UTE e che prevedevano la possibilità di vendita dell'alloggio soltanto a persone rivestenti i requisiti soggettivi di legge e che allo stato attuale nessun divieto sembra debba ulteriormente sussistere, salvo quelli previsti nella convenzione con il Comune, che trovano la loro fonte nei patti contrattuali ivi previsti e, comunque, sempre esclusa qualsiasi ipotesi di nullità, data la carenza attuale di una norma di legge che faccia da supporto alla nullità stessa.</p> <p>E' infatti risaputo che la nullità di un atto non può essere mai stabilita pattizamente, ma</p>

	<p>abbisogna di una fonte legislativa, poiché la nullità ubbidisce all'esigenza di corrispondere alla tutela di un interesse di carattere generale.</p> <p>Sul punto la posizione del Consiglio Nazionale del Notariato è stata sempre che ai divieti contenuti nelle convenzioni che riproducono quelli previsti dalle disposizioni abrogate va riconosciuta un'efficacia meramente pattizia, tale cioè da non poter mai comportare conseguenze in ordine alla validità dell'atto di alienazione posto in essere, ma da riflettersi, tutt'al più, sul piano contrattuale, sino alla risoluzione di diritto.</p> <p>Gli alloggi ceduti nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono essere venduti all'asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, indipendentemente dal possesso, da parte dell'acquirente dei requisiti stabiliti nella convenzione <i>ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la nullità derivante dal difetto in capo all'acquirente di tali requisiti riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizioni compiuti dagli assegnatari; - ai divieti contenuti nelle convenzioni che riproducono quelli previsti dalle disposizioni abrogate va riconosciuta un'efficacia meramente pattizia, tale cioè da non poter mai comportare conseguenze in ordine alla validità dell'atto di alienazione posto in essere, ma da riflettersi, tutt'al più, sul piano contrattuale, sino alla risoluzione di diritto.
<p>Quesito n. 295-2007/C</p>	<p>Verbale di constatazione notarile</p> <p>E' stato chiesto se il notaio possa ricevere un verbale di constatazione di un'impresa sportiva (consistente nella traversata del Mare Adriatico con pattino) che parte dall'estero per arrivare in una località compresa nel distretto notarile d'appartenenza".</p> <p>L'Ufficio ha ricordato le proprie conclusioni circa legittimità del verbale di constatazione ricevuto da notaio (Cass. 1154/1973; Cass. 2021/1982 - <i>Dizionario Giuridico del Notariato</i>, voce <i>Verbale di constatazione</i>, Milano, 2006, 1081 ss.): l'attività primaria del pubblico ufficiale chiamato a formare documenti dotati di fede privilegiata è quella di constatare fatti e circostanze e di farne menzione nel documento; se questo è il compito primario del pubblico ufficiale documentatore per eccellenza (il notaio), è giocoforza affermare che proprio il codice civile (artt. 2699 e 2700), letto in collegamento con la legge notarile (art. 1), è fonte attributiva di una competenza generale del notaio a constatare fatti e a riprodurne l'accadimento in un documento scritto.</p> <p>Ha pertanto concluso affermando che la competenza notarile a ricevere verbali di constatazione è competenza primaria, desumibile dalla stessa qualificazione dell'atto pubblico come atto caratterizzato da riscontro di fatti avvenuti alla presenza del pubblico ufficiale notaio. L'atto notarile di constatazione richiesto al notaio deve avere lo scopo di assecondare un interesse del soggetto richiedente, senza beninteso che questo interesse debba necessariamente rientrare nell'ambito dell'aspetto negoziale.</p> <p>La documentazione dei fatti accaduti deve rimanere rigorosamente limitata alla sola rappresentazione di quanto materialmente e direttamente percepito la pubblico ufficiale accertatore cosicché <i>"... varrà a esplicitare l'efficacia probatoria privilegiata in ordine a quanto rappresentato, come, del resto, a fondare la corrispondente responsabilità penale per l'eventualità di falso"</i>.</p> <p>Non v'è dubbio che i verbali di constatazione siano provvisti di fede privilegiata <i>"... in quanto stilati nelle forme richieste dalla legge e da un pubblico ufficiale funzionalmente e territorialmente competente"</i>.</p> <p>Il divieto di rogare atti non rientranti nella competenza territoriale del notaio è invece stabilita all'art. 27 della legge notarile: pertanto il notaio avrà la sola possibilità di constatare e verbalizzare l'arrivo sul suolo nazionale della traversata dell'Adriatico.</p>
<p>Quesito n. 70-2007/I</p>	<p>Partecipazione di società di capitali ad un'impresa sociale</p> <p>E' stato chiesto se sia ammissibile la partecipazione da parte di una società di capitali ad un'impresa sociale costituita ai sensi ed in conformità al del Decreto Legislativo 24 marzo 2006 n. 155 recante disciplina dell'impresa sociale, a norma della legge 13 giugno 2005, n. 118.</p> <p>L'Ufficio ha osservato come non esista una preclusione riguardo alla partecipazione di una società lucrativa in un ente non lucrativo, purché ciò sia in qualche misura strumentale al conseguimento dello scopo della società e alla attuazione dell'oggetto sociale.</p>

	<p>È pur vero che le assunzioni di partecipazioni possono, in dipendenza da profili di carattere qualitativo e quantitativo delle stesse, incidere sull'attività della società, fino a poter comportare anche una "modificazione sostanziale dell'oggetto sociale", tuttavia, ove esse risultino concretamente volte al migliore perseguimento dell'attività sociale possono ritenersi consentite (per esempio una partecipazione in misura contenuta in un'impresa sociale, attuata per promuovere l'immagine della società).</p> <p>In ragione della generalità del potere rappresentativo attribuito agli amministratori <i>ex art. 2475-bis</i>, l'eventuale estraneità dell'atto compiuto rispetto all'oggetto sociale avrà mera valenza endosocietaria, sul piano della responsabilità degli amministratori, salva l'<i>exceptio doli</i>. Diversamente, invece, deve opinarsi qualora l'assunzione di partecipazioni comporti l'acquisto della responsabilità illimitata; in tal caso, è stata segnalata la possibilità di applicare alle s.r.l., in via analogica, il disposto di cui all'art. 2361, secondo comma, cod. civ.: tale circostanza dovrebbe comportare la possibilità di considerare la mancanza della deliberazione assembleare come un limite <i>legale</i> al potere rappresentativo degli amministratori, in quanto tale opponibile ai terzi</p>
<p>Quesito n. 65-2007/I</p>	<p>Società sportive non professionistiche e affiliazione al CONI</p> <p>E' stato chiesto se per la costituzione o l'iscrizione nel Registro delle Imprese di una società sportiva non professionistica sia necessaria l'affiliazione al CONI o ad una Federazione sportiva. L'Ufficio, dopo aver ricordato che per le società professionistiche vale la regola per cui, prima di procedere al deposito dell'atto costitutivo, a norma dell'art. 2330 del codice civile, la società deve ottenere l'affiliazione da una o più federazioni sportive nazionali riconosciute dal CONI e gli effetti dell'affiliazione restano sospesi fino a quando, nei trenta giorni dall'iscrizione della società nel Registro delle Imprese, non venga depositato l'atto costitutivo, presso la Federazione sportiva nazionale alla quale sono affiliate, ha affermato che analoga disposizione non si rinviene per le società sportive dilettantistiche, cui il citato art. 11 non si applica: per queste, in sostanza non v'è alcun obbligo di preventiva affiliazione.</p>
<p>Quesito n. 581-2006/C</p>	<p>Procedura esecutiva, fabbricato costruito su area PIP e rilevanza dei vincoli</p> <p>Posto il caso di un soggetto che a seguito di una procedura esecutiva diviene aggiudicatario di un fabbricato costruito su area PIP, perfezionata sulla base di una convenzione con il Comune che contempla particolari limitazioni (<i>divieto di rivendita entro i cinque anni dall'agibilità; obbligo di rivendere a prezzo determinato; obbligo di informare il Comune in caso di rivendita in qualsiasi tempo, allo scopo di consentire al Comune di accertare se il subentrante abbia i requisiti prescritti; divieto di effettuare modifiche di destinazione d'uso degli edifici costruiti</i>), è stato chiesto se l'aggiudicatario che intenda rivendere il bene acquistato con la procedura esecutiva, debba rispettare gli stessi vincoli che facevano carico al debitore esecutato?</p> <p>L'Ufficio, in estrema sintesi, ha concluso nel modo seguente:</p> <p>a) la clausola prevedente ipotesi di nullità non ha ragion d'essere;</p> <p>b) tutte le altre clausole devono ritenersi applicabili ai successivi acquirenti del bene, per quella sorta di effetto traluzio che va attribuito al contenuto della convenzione con il Comune, dato il suo ruolo di puntello all'atto di concessione del bene.</p>
<p>Quesito n. 50-2007/I</p>	<p>Quorum costitutivo e deliberativo di s.r.l. e computo delle partecipazioni dei soci morosi</p> <p>E' stato chiesto se le partecipazioni dei soci morosi di una s.r.l. debbano essere computate ai fini dei <i>quorum</i> costitutivo e deliberativo.</p> <p>Il legislatore, dunque, sembra aver assunto una posizione esplicita con riguardo al dibattito originato prima della riforma, facendo riferimento al solo diritto di voto, lasciava aperta la possibilità di partecipazione del socio ai lavori assembleari. La lettera della legge fa propendere per l'impossibilità, per il socio moroso, di partecipare all'assemblea: ora l'art. 2466 cod. civ., quarto comma, dispone che "il socio moroso non può partecipare alle decisioni dei soci" (mentre la norma corrispondente, prima della riforma del diritto societario, era l'art. 2477 cod. civ., quarto comma, che si limitava a prevedere che "il socio in mora nei versamenti non può esercitare il diritto di voto", disposizione analoga a quanto previsto per le società per azioni dall'art. 2344 cod. civ. rimasto immutato sul punto).</p> <p>Sulla questione della rilevanza del socio, il cui diritto di partecipare alle decisioni dei soci sia sospeso, ai fini della formazione dei quorum costitutivo e deliberativo la disciplina della s.r.l. tace.</p>

	<p>In ambito di società per azioni, invece, è dettata un'apposita disposizione, l'art. 2368, terzo comma, introdotto con la riforma del diritto societario.</p> <p>L'Ufficio ha rilevato che la dottrina appare orientata nel senso di ritenere applicabile anche alla s.r.l. il terzo comma dell'art. 2368 cod. civ., ed ha riportato alcune pronunce nel senso della rilevanza delle partecipazioni per cui il diritto di voto sia sospeso solo al fine del calcolo del <i>quorum</i> costitutivo, ma non di quello deliberativo.</p>
<p>Quesito n. 111-2007/I</p>	<p>Trasformazione di associazione non riconosciuta in cooperativa</p> <p>E' stato chiesto se sia possibile trasformare una associazione non riconosciuta in società cooperativa focalizzando l'attenzione sui seguenti profili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ammissibilità in generale della trasformazione eterogenea di associazione non riconosciuta in società cooperativa, che non risulta disciplinata nell'istituto della trasformazione; - nel caso concreto, se costituisca un ostacolo alla trasformazione la circostanza che l'associazione abbia ricevuto contributi pubblici, tenuto conto del corrispondente divieto previsto dall'art. 2500-<i>octies</i> per la trasformazione di associazioni riconosciute in società di capitali; - se sia necessaria e/o opportuna l'allegazione all'atto di trasformazione di una relazione giurata di stima del patrimonio dell'associazione trasformanda, tenuto conto che nelle società cooperative per le obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio. <p>L'Ufficio ha rilevato che a fronte di un iniziale atteggiamento di prudenza, che ha fatto ritenere a molti invalicabile il limite implicito posto dalla disciplina codicistica, la dottrina sembra ora orientarsi verso soluzioni più aperte, per cui la disciplina della trasformazione eterogenea (art. 2500-<i>octies</i>, c.c.) non è esaustiva per quanto attiene alla ricostruzione del campo di applicazione dell'istituto e ciò in quanto il Legislatore si è limitato a disciplinare le fattispecie a suo giudizio più significative lasciando all'interprete il compito di regolamentare le altre ipotesi, concludendo che in linea generale ed in astratto non vi sono preclusioni alla trasformazione di un'associazione non riconosciuta in società cooperativa.</p> <p>Riguardo al caso specifico (associazione che abbia ricevuto contributi pubblici oppure liberalità e oblazioni del pubblico) ha ricordato il limite di cui all'art. 2500-<i>octies</i> c.c.: "la trasformazione di associazioni in società di capitali ... non è comunque ammessa per le associazioni che abbiano ricevuto contributi pubblici oppure liberalità e oblazioni del pubblico"; e analogamente, art. 223-<i>octies</i>, disp. att. c.c.: "La trasformazione prevista dall'articolo 2500-<i>octies</i> del codice civile è consentita alle associazioni e fondazioni costituite prima del 1° gennaio 2004 soltanto quando non comporta distrazione, dalle originarie finalità, di fondi o valori creati con contributi di terzi o in virtù di particolari regimi fiscali di agevolazione.</p> <p>Nell'ipotesi di fondi creati in virtù di particolari regimi fiscali di agevolazione, la trasformazione è consentita nel caso in cui siano previamente versate le relative imposte" è diretto ad introdurre una sorta di salvaguardia rispetto ad un'utilizzazione strumentale di organismi che possono aver fruito di un trattamento sotto molti aspetti "di favore" (si pensi alle ONLUS) e a tutelare la pubblica fede.</p> <p>Il divieto in questione sembra esprimere un precetto di ordine generale, che risponde alle sindicate esigenze, e che pare suscettibile di trovare applicazione a prescindere dalla sussistenza o meno della personalità giuridica in capo all'ente trasformando.</p> <p>Quanto alla necessità o opportunità dell'allegazione all'atto di trasformazione di una relazione giurata di stima del patrimonio dell'associazione trasformanda, in forza del disposto del comma 2 dell'art. 2500 c.c. (a tenore del quale l'atto di trasformazione è soggetto alla disciplina prevista per il tipo adottato) l'Ufficio ha concluso che le regole di prudenza nella "formazione" del capitale sociale delle società lucrative non paiono subire, nel sistema della cooperazione, alcuna ragione reale di <i>deminutio</i> e che dunque è applicabile, alla stessa stregua della trasformazione in società lucrativa, dell'art. 2343 (o 2465) c.c. all'ipotesi al vaglio. Vero è che il capitale nelle cooperative è variabile e svolge un ruolo sensibilmente diverso rispetto a quello svolto nelle società di capitali, ma è altrettanto vero, che il principio della sua esatta e corretta formazione, e della corrispondenza tra il conferimento ed i valori delle quote o delle azioni, oltre che della sua integrità complessiva, non appare suscettibile di deroga.</p>

Dalla Lista Sigillo

2 agosto	<p>Invio in allegato, a beneficio di chi abbia la voglia e la pazienza di leggerlo, una sorta di studio ricognitivo sulla certificazione energetica a seguito delle ultime novità.</p> <p>Ciò senza alcuna presunzione esaustiva o definitiva circa l'applicazione delle norme, ma solo perchè, essendomi occupato dell'argomento per una divulgazione a favore dei Colleghi del Consiglio di Milano nel mese di maggio u.s. e avendo già scritto dell'argomento sul numero 5 della rivista "IMMOBILI E PROPRIETA" - IPSOA, mi sembrava doveroso tornare sull'argomento viste le ultime novità, anche sulla scorta degli interessantissimi spunti prodotti in lista da insigni Colleghi.</p> <p>Con l'augurio che a tempo debito (prima dell'1 settembre?) possiamo godere di chiarimenti, auguro a tutti BUONE VACANZE, Antonio Testa</p>
10- 11 agosto	<p>Giovanni Rizzi ha scritto:</p> <p>Ti ringrazio vivamente per l'ottimo lavoro sulla certificazione energetica, che ho letto con grande interesse visto che mi sono occupato, sin dall'inizio, di questa problematica. Ovviamente non condivido alcune delle conclusioni cui giungi, tutte peraltro ben motivate. In allegato alcune mie riflessioni sui punti più controversi (abusi edilizi, fabbricati industriali, impianto di illuminazione: allegazione sì o no?, disciplina transitoria). Il tutto in attesa delle tanto sospirate linee guida nazionali che dovrebbero risolvere gran parte dei problemi operativi!!!!</p>
20 agosto	<p>F.Colucci ha scritto: Segnalo la recente, interessante e condivisibile Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 11 del 20 agosto 2007 in tema di inapplicabilità del procedimento di "cancellazione semplificata" dell'ipoteca annotata su titoli cambiari, che così - testualmente - conclude:</p> <p><i>"si ritiene, quindi, che il particolare procedimento "semplificato" di cancellazione disciplinato dall'art. 13, commi 8-sexies e seguenti, del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007, non sia applicabile alla cancellazione di ipoteche a garanzia di titoli cambiari, la quale, pertanto, dovrà essere eseguita con le modalità espressamente disciplinate dal codice civile."</i></p> <p>Il testo è consultabile al seguente link: http://dt.finanze.it/doctrib/SilverStream/Pages/DOCTRIBFrameset.html</p>
29 agosto	<p style="text-align: center;"><u>A tutti i Notai della Regione Lombardia</u> <u>Ai Presidenti dei Consigli Notarili della Lombardia</u></p> <p>trasmissione a mezzo posta elettronica La Giunta Esecutiva del COMITATO REGIONALE LOMBARDO</p> <p>ESAMINATA la Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, pubblicata in Bollettino Ufficiale Regione Lombardia 3° Suppl. Straordinario al n. 29 del 20 luglio 2007, avente ad oggetto "Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici", in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, come integrato dal Decreto Legislativo n. 311 del 29 dicembre 2006;</p> <p>VISTO che la stessa prevede al punto 6 l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica in ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o singole unità immobiliari non coincidenti con quelle previste dalla normativa statale in materia, senza peraltro specificare le conseguenze della eventuale mancata allegazione;</p> <p>CONSIDERATI i dubbi sollevati da più parti circa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il rispetto da parte del provvedimento regionale della dovuta ripartizione di competenze Stato/Regioni nella materia; - la idoneità del provvedimento, consideratane natura e fonte, a introdurre limiti alla contrattazione immobiliare, ed in specie a prevedere ipotesi di invalidità negoziale in sovrapposizione a quelle previste dalla normativa statale; - le sanzioni conseguenti all'inosservanza del provvedimento regionale, ed in specie dell'obbligo di allegazione sancito all'articolo 6 punto 6.3; <p>CONSIDERATA peraltro la gravità della sanzione della nullità prevista dall'articolo 6 comma 3 D.Lgs. 192/2005, come integrato dal D.Lgs n. 311/2006, sanzione che, nell'attuale incertezza interpretativa, potrebbe trovare applicazione anche nelle diverse ipotesi per le quali è previsto l'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica dal citato provvedimento della Regione Lombardia;</p> <p>VISTO il pregevole studio del collega Notaio Antonio Testa, trasmesso in Lista Sigillo il 2</p>

	<p>agosto 2007, del quale si richiamano in particolare i punti inerenti gli interventi regionali in materia ed il quadro sinottico conclusivo;</p> <p>CONSULTATO il Sovrintendente dell'Archivio Notarile di Milano dottor Mario Molinari;</p> <p>CONSULTATO il Consiglio Nazionale del Notariato nella persona del Consigliere Notaio Bruno Barzellotti;</p> <p>CONSIDERATO che il provvedimento regionale disciplina la procedura per la certificazione energetica degli edifici, per la quale è previsto un "Elenco dei soggetti certificatori" nonché uno schema di attestato (allegato C al provvedimento);</p> <p>CONSIDERATO che la Regione Lombardia ha già provveduto ad istituire l'elenco dei soggetti certificatori accreditati, consultabile sul sito internet www.cened.it;</p> <p style="text-align: center;">SI IMPEGNA</p> <p>ad approfondire, d'intesa con i competenti organi del Consiglio Nazionale del Notariato, l'esame del provvedimento della Regione Lombardia di cui in premessa con particolare riguardo ai profili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della sua costituzionalità, - della idoneità a sancire ipotesi di invalidità negoziale ulteriori a quelle previste dalla normativa statale, - delle possibili conseguenze di ordine sanzionatorio diverse dalla invalidità derivante dalla mancata osservanza dell'obbligo di allegazione dell'attestato nelle ipotesi previste dalla normativa regionale non coincidenti con quelle previste dalla normativa statale; <p style="text-align: center;">RINGRAZIA</p> <p>il collega Antonio Testa per il lavoro di studio svolto nell'interesse della categoria, di cui condivide gli orientamenti conclusivi.</p> <p>Nell'attesa del risultato dei suddetti approfondimenti</p> <p style="text-align: center;">SUGGERISCE</p> <p>ai colleghi Notai della Lombardia, ed in genere ai colleghi chiamati a stipulare atti portanti trasferimento a titolo oneroso di immobili siti nel territorio lombardo, di dare applicazione alla Deliberazione di Giunta della Regione Lombardia 26 giugno 2007 n. 8/5018, secondo l'interpretazione datane dal Notaio Antonio Testa nello scritto di cui in premessa e che qui si allega, e ciò con particolare riferimento al quadro sinottico posto a conclusione dello scritto stesso, il tutto è pienamente condiviso.</p> <p>Milano, 28 agosto 2007</p>
30 agosto	<p>M.A.Panbianco ha scritto:</p> <p>Dal 1° settembre 2007 il regime di allegazione agli atti, per immobili nella Regione Lombardia, sarà molto probabilmente quello di cui al Quadro Sinottico elaborato dal valoroso collega Testa (avallato dal Comitato Regionale Lombardo), che qui allego.</p> <p>In sintesi vi saranno:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) atti ai quali si dovrà allegare l'Attestato di Qualificazione Energetica, secondo la normativa nazionale (casi 1 - 3); b) atti ai quali si dovrà allegare l'Attestato di Certificazione Energetica, secondo la "normativa" regionale (casi 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9); c) atti ai quali non si dovrà allegare alcunché, per il momento (tutti quelli sopra non contemplati). <p>Tra le ipotesi di allegazione dell'ACE, il cui modello è quello qui unito, quella di più ampio impatto immediato è contemplata al punto 6 del compendio del notaio Testa. Si tratta di allegazione prevista dall'art. 6.3 della D.G.R. 8/2007 in combinato con l'art. 6.2 lettera a): edifici esistenti quando venga alienato a titolo oneroso l'intero edificio (villette, immobili da cielo a terra ecc.).</p> <p>Ora, dal 1° settembre la vendita di un qualsiasi edificio ubicato in Regione Lombardia, se oggetto del trasferimento è l'intero edificio esistente e se non ricorrono le ipotesi di esenzione (esempio quelle di cui all'art. 3.2 della D.G.R. 8/2007), dovrà avvenire con allegazione dell'A.C.E. redatto secondo lo schema allegato alla D.G.R. 8/2007.</p> <p>Il problema pratico è che la procedura di rilascio dell'A.C.E., in questa prima fase di applicazione della normativa, non si può portare a termine tanto velocemente: bisogna trovare un Soggetto Certificatore iscritto nell'elenco (al 23/08 vi erano solo una quarantina di soggetti iscritti, come da http://www.cened.it/), contattarlo, fargli predisporre l'Attestato, portarlo in Comune per "vidimarlo" (bellissimi questi termini tecnici!), farsi rilasciare la copia insieme alla targa energetica</p>

	<p>se prevista, pagare le spese (5 euro per l'attestato, 10 per la targa): teoricamente si dovrebbero rinviare un sacco di atti e, cosa assai piu' fastidiosa, "gestire" per il cliente la questione (dirgli a chi deve rivolgersi, cosa deve produrre, spiegarli il perche' ed il per come della normativa regionale ecc. ecc.).</p> <p>Sul presupposto che la mancata allegazione dell'ACE Regione Lombardia non comporti una nullita' assoluta ma, nella peggiore delle ipotesi, la nullita' relativa di cui alla normativa statale (questione tutt'altro che pacifica ed in corso di approfondimento a vari livelli), io avrei pensato di far fronte all'emergenza dei primi giorni, ponendo alle parti due scelte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rinvio dell'atto (ad esempio avente ad oggetto l'intero edificio, cioe' ricadente nel punto 6 del compendio qui allegato) in attesa che mi si produca l'ACE firmato da idoneo Soggetto Certificatore e (ho inteso bene?) vistato (rectius: "vidimato") dal Comune ex art.10.1 (il fac simile di attestato prevede in calce la firma del Comune e quella del Certificatore); - stipulazione dell'atto senza allegazione con la seguente motivazione (che ho scritto riferendomi all'ipotesi di allegazione piu' frequente, quella relativa a tutti di edifici, vecchi e nuovi, trasferiti isolatamente), motivazione che espliciterei nell'atto stesso: <p>"Le parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rese edotte da me notaio dell'obbligo di allegazione al presente atto dell'Attestato di Certificazione Energetica in forza del combinato disposto dagli articoli 6.2 lettera a) et 6.3 della Delibera della Giunta Regione Lombardia del 26 giugno 2007 n. 8/5018 (determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25 l.r. 24/2006), con effetti dal 1° settembre 2007; - in considerazione del fatto che, in questa primissima fase di applicazione della suddetta normativa, la procedura per dotare del certificato di attestazione energetica l'immobile oggetto del presente trasferimento a titolo oneroso (in particolare articoli 7 et 10 della D.G.R. 8/2007) avrebbe comportato l'inevitabile rinvio del presente atto a data successiva; - tenuto conto che ad oggi le parti non sono riuscite ancora a contattare un Soggetto Certificatore avente i requisiti previsti dalla D.G.R. citata cui commissionare la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, di modo che il rinvio del presente atto sarebbe a data indeterminata; - ritenuto preminente l'interesse della parte acquirente (nel cui interesse e' previsto l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica) ad acquistare fin da ora l'immobile in oggetto, secondo le scadenze originariamente pattuite; <p>DICHIARANO di essersi determinate a concludere comunque il presente contratto".</p> <p>Cosa ne pensano i Colleghi?</p>
--	--

Circolari, Risoluzioni e Note ministeriali

<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 192/E del 27 luglio 2007</p> <p>(dal Notiziario CNN 2.08.2007)</p>	<p>La disciplina dello "scorporo" del costo dell'area da quello dell'immobile si applica solo quando il diritto di superficie ha durata illimitata.</p> <p>In caso di acquisto, in proprietà o mediante contratto di locazione finanziaria, di un fabbricato strumentale con connesso diritto di superficie costituito a tempo determinato, la quota di ammortamento, o l'eventuale quota capitale del canone di leasing, risultano integralmente deducibili. L'agenzia delle Entrate conferma quanto già affermato con la risoluzione n. 157/E del 5 luglio 2007, in CNN Notizie del 12 luglio 2007.</p>
--	--

Agenzia delle Entrate
Risoluzione n. 197/E
del 1 agosto 2007

[risoluzione n. 197/E](#)

www.fiscooggi.it/reader

Italia Oggi
3.08.2007

Nei contratti preliminari la caparra sconta solo l'IVA

La previsione nel preliminare del versamento di una somma di denaro "*mediante imputazione al prezzo a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo*" attribuisce alla stessa, in aggiunta alla funzione di liquidazione anticipata del danno da inadempimento, anche quella di anticipazione del corrispettivo. Quindi, per i trasferimenti immobiliari soggetti a Iva, il cedente emetterà la relativa fattura, risultando poi dovuta, in ossequio al principio di "alternatività", la sola imposta di registro in misura fissa. Il chiarimento è arrivato con la risoluzione in oggetto.

Il TUR prevede espressamente, nella Nota all'articolo 10, le modalità di tassazione del pagamento di acconti di prezzo non soggetti a Iva o di dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria, se previsti nel contratto preliminare. A differenza dell'acconto, la caparra confirmatoria, non rappresenta un anticipo del prezzo pattuito, rivestendo natura risarcitoria in caso di inadempimento contrattuale. La stessa si sostanzia, infatti, nella liquidazione convenzionale anticipata del danno in caso di inadempimento di una delle parti.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, la dazione anticipata di una somma di danaro, effettuata al momento della conclusione del contratto, costituisce caparra confirmatoria qualora risulti espressamente che le parti abbiano inteso attribuire al versamento anticipato non solo la funzione di anticipazione della prestazione, ma anche quella di rafforzamento dell'esecuzione dell'obbligazione contrattuale (la caparra confirmatoria assume, quindi, la funzione di liquidazione convenzionale del danno da inadempimento).

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 6 e 10 della tariffa del Tur, se il contratto preliminare prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria, sulla stessa è dovuta l'imposta dello 0,50 per cento. Invece, nel caso in cui nel preliminare sia previsto il versamento di una somma, a titolo di acconto, se la compravendita è soggetta a imposta di registro, si applica l'imposta nella misura del 3 per cento (combinato disposto degli articoli 9 e 10 della Tariffa). La Nota, all'articolo 10, prevede che acconti di prezzo e caparre confirmatorie siano soggetti ad autonoma tassazione in sede di registrazione del preliminare, ma che, tuttavia, l'imposta corrisposta possa essere poi imputata a quella principale dovuta per la registrazione del definitivo e, quindi, detratta da quest'ultima.

Ciò significa che - per espressa previsione normativa - se la compravendita è soggetta a imposta di registro, in ogni caso, al momento del perfezionamento del contratto definitivo, la caparra e l'acconto potranno essere imputati alla prestazione dovuta in sede di definitivo, concorrendo a formare la base imponibile.

Anche nel caso in cui l'operazione di trasferimento immobiliare sia soggetta a Iva, il trattamento fiscale sarà differente a seconda che il preliminare preveda il versamento di una somma a titolo di acconto o di caparra confirmatoria.

Il versamento di un acconto, rappresentando l'anticipazione del corrispettivo pattuito, assume rilevanza ai fini Iva, con il conseguente obbligo, per il cedente o prestatore, di emettere la relativa fattura, con addebito dell'imposta; l'aliquota applicabile è quella vigente al momento del pagamento dell'acconto.

La caparra confirmatoria, anche se prevista da un'apposita clausola contrattuale, non costituisce, invece, il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni, in quanto assolve - come precisato in precedenza - una funzione risarcitoria. La stessa non è, quindi, soggetta a imposta sul valore aggiunto, per mancanza del presupposto oggettivo, di cui agli articoli 2 e 3 del Dpr n. 633/1972.

In tale caso, la caparra versata da una delle parti in sede di stipula di un contratto preliminare è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale, con aliquota dello 0,50 per cento. Nella risoluzione viene espressamente chiarito che affinché la somma versata a titolo di caparra confirmatoria rilevi anche come anticipazione del corrispettivo pattuito, soggetta a Iva al momento del pagamento alla controparte, è necessario che le parti attribuiscono espressamente alla predetta somma, in aggiunta alla funzione di liquidazione anticipata del danno da inadempimento, anche quella, rilevante a seguito dell'esecuzione, di anticipazione del corrispettivo.

La previsione nel preliminare del versamento di una somma di denaro "*mediante imputazione al prezzo a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo*" attribuisce alla caparra questa ulteriore funzione.

Tale interpretazione, tra l'altro, è in linea con l'orientamento della Suprema corte, la quale, in proposito, ha precisato che ove sia dubbia l'effettiva intenzione delle parti, le somme versate anteriormente alla formale stipulazione di un contratto a prestazioni corrispettive (e in particolare di un contratto di compravendita) devono ritenersi corrisposte a titolo di anticipo (o di acconto) sulla prestazione dovuta in base all'obbligazione principale, e non già a titolo di caparra, non potendosi ritenere che le parti si siano tacitamente assoggettate ad una "pena civile", ravvisabile nella funzione risarcitoria della caparra confirmatoria (Cassazione, sentenza del 22 agosto 1977, n. 3833).

<p>Agenzia delle Entrate. Provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007</p>	<p>“Valore normale” dei fabbricati: pubblicato sul sito dell'Agenzia il provvedimento che determina i criteri di calcolo.</p> <p>Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).</p> <p><i>L'Agenzia delle Entrate ha diffuso, tramite pubblicazione online sul proprio sito, il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 - e il relativo allegato - con cui ha disposto in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)..</i></p> <p><i>I criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati oggetto di compravendita ai fini dell'IVA, delle imposte sui redditi e del registro, sono stabiliti sulla base di parametri che saranno determinati periodicamente dall'Agenzia del territorio e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile (si veda l'allegato al Provvedimento 27 luglio 2007).</i></p> <p><i>Il provvedimento direttoriale, che è ancora in corso di pubblicazione in G.U., sarà oggetto di un approfondimento dell'Ufficio Studi del CNN in uno dei prossimi numeri di CNN Notizie. (Nota della Redazione).</i></p>
<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 196/E del 31 luglio 2007</p>	<p>E' detraibile l'IVA assolta sull'acquisto di un immobile che muta da abitativo a uso ricettivo</p> <p> Oggetto: Alfa SRL - Articolo 19 bis2 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 – Rettifica della detrazione</p> <p>Con il cambio di destinazione d'uso di un immobile, da abitativo a residence, il cessionario provvederà a utilizzare lo stesso per fornire prestazioni soggette ad aliquota Iva del 10 per cento. Di conseguenza l'imposta diventa detraibile. È quanto ha precisato l'agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 196/E del 31 luglio.</p> <p>Nella fattispecie gli immobili sono utilizzati nel contesto di una attività ricettiva, imponibile a fini Iva, quindi l'imposta assolta sul loro acquisto è detraibile nei limiti e secondo le condizioni stabilite dall'articolo 19 del Dpr n. 633.</p>
<p>Agenzia delle Entrate Circolare 48/E del 6 agosto 2007</p> <p>(vedi Notiziari CNN 7.08.2007, 8.08.2007 e 10.08.2007)</p>	<p>TRUST: disciplina fiscale rilevante ai fini delle imposte sui redditi e delle imposte indirette.</p> <p>1 BREVI CENNI SULLA NATURA DEI TRUST</p> <p>2 PRECEDENTI INDICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA IN MATERIA DI TRUST</p> <p>3 DISCIPLINA DEL TRUST AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE</p> <p>3.1 La residenza del trust</p> <p>3.2 Adempimenti del trust</p> <p>3.3 Il trasferimento dei beni nel trust</p> <p>3.4 Cessione dei beni in trust</p> <p>4 DISCIPLINA DEI REDDITI DEL BENEFICIARIO DEL TRUST</p> <p>4.1 Natura dei redditi attribuiti ai beneficiari</p> <p>5 DISCIPLINA DEL TRUST AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE</p> <p>5.1 Atto istitutivo del trust (imposta di registro)</p> <p>5.2 Atto dispositivo (imposta sulle successioni e donazioni sulla costituzione di vincoli di destinazione)</p> <p>5.3 Atto dispositivo (imposte ipotecarie e catastali)</p> <p>5.4 Operazioni effettuate durante il trust</p> <p>5.5 Trasferimento dei beni ai beneficiari</p> <p>La circolare non affronta tutte le casistiche: in particolare non affronta quella del trust "discrezionale", cioè istituito senza la designazione immediata di un beneficiario che il disponente si riserva di nominare in un momento successivo o la cui nomina rimette al trustee o al protector</p>

<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 201/E del 2 agosto 2007</p>	<p>Il regime fiscale da applicare ai provvedimenti giudiziari di trasferimento di fondi rustici con annessi fabbricati situati in aree montane</p> <p>Oggetto: Istanza d'interpello – imposta di registro ipotecaria e catastale - articolo 9, secondo comma, d.P.R. n. 601/73 – applicabilità agevolazioni alle sentenze dichiarative dell' usucapione dei fondi rustici.</p> <p><i>L'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 201/E del 2 agosto 2007 ha chiarito che non c'è un trattamento fiscale di favore per le sentenze di trasferimento di immobili situati in comuni montani, a seguito di declaratoria di usucapione, quando la proprietà dei fondi rustici si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Imposte di registro e ipotecaria in misura fissa ed esenzione da quella catastale, sono previste solo quando l'usucapione sia compiuta, col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione di un titolo che sia astrattamente idoneo a trasferire la proprietà, da chi, in buona fede, abbia acquistato dal non proprietario.</i></p>
<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 203/E del 3 agosto 2007</p>	<p>Agevolazioni fondiari per case economiche e popolari anche con mutui bancari</p> <p>Una cooperativa edilizia che costruisce case "economiche" e "popolari" può beneficiare della riduzione del 50 per cento dell'imposta sostitutiva sui mutui fondiari anche quando il mutuo è concesso da una banca e non da un istituto di credito fondiario. E' quanto stabilisce la risoluzione n. 203/E dell'agenzia delle Entrate in risposta a un interpello presentato da una banca sulla base di una richiesta di una cooperativa per un finanziamento sotto forma di mutuo fondiario.</p> <p>L'agevolazione prevista dall'articolo 19, comma 3, del Dpr n. 601 del 1973, spiega l'Agenzia, può essere concessa a condizione che sussistano i requisiti che la suddetta cooperativa risulti costituita ed effettivamente agisca nell'ambito dell'edilizia economica e popolare. Dunque, ai fini della concessione del beneficio fiscale, il fatto che a concedere il mutuo non sia un istituto fondiario al quale fa espresso riferimento l'articolo 19 comma 3, è ininfluenza. E ciò in quanto le modifiche apportate nel 1993 al Testo unico bancario hanno eliminato la riserva a favore di determinati istituti di credito di concedere mutui fondiari attribuendo tale facoltà anche alle banche.</p>
<p>Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 11 del 20 agosto 2007</p>	<p>OGGETTO: Art. 13, commi da 8-sexies a 8-quaterdecies del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007 - Cancellazione di ipoteca iscritta a garanzia di cambiali – Problematiche interpretative.</p> <p>In tema di inapplicabilità del procedimento di "cancellazione semplificata" dell'ipoteca annotata su titoli cambiari, che così - testualmente - conclude:</p> <p><i>"si ritiene, quindi, che il particolare procedimento "semplificato" di cancellazione disciplinato dall'art. 13, commi 8-sexies e seguenti, del decreto legge n. 7/2007, convertito con modificazioni dalla legge n. 40/2007, non sia applicabile alla cancellazione di ipoteche a garanzia di titoli cambiari, la quale, pertanto, dovrà essere eseguita con le modalità espressamente disciplinate dal codice civile."</i></p>
<p>COMITATO CONSULTIVO PER L'APPLICAZIONE DI NORME ANTIELUSIVE <u>Parere n. 20 deliberato</u> <u>il 9 maggio 2007</u></p> <p>Da Fisco oggi del 20 agosto 2007</p>	<p>Scissione parziale "tipica". Conferma di non elusività</p> <p><i>L'operazione, sorretta da valide ragioni economiche, mira a una più efficiente riorganizzazione aziendale tramite la concentrazione nelle diverse società, scissa e beneficiarie, delle rispettive gestioni peculiari</i></p> <p>La declaratoria di non elusività per la realizzazione di un'operazione di scissione parziale proporzionale: è la pronuncia cui addiviene il Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive, interpellato da una snc attraverso la procedura d'interpello, prevista dall'articolo 21 della legge n. 413 del 30 dicembre 1991.</p> <p>Il caso rappresentato è riconducibile al novero delle questioni per le quali trova applicazione il disposto dell'articolo 37-bis del Dpr n. 600/73, il quale prevede che gli atti, fatti e negozi, anche collegati tra loro, sono, a certe condizioni, inopponibili all'Amministrazione finanziaria, la quale ha il potere di disconoscere i vantaggi che ne derivano.</p> <p>Affinché un'operazione possa configurarsi come elusiva, occorre che si verifichino contemporaneamente le seguenti quattro condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. deve trattarsi di comportamenti (intesi come serie di atti, fatti e negozi posti in essere anche successivamente nel tempo) che, nel loro ambito, comportano l'utilizzo di una o più delle operazioni indicate al terzo comma dello stesso

articolo 37-*bis*

2. deve trattarsi di comportamenti diretti ad aggirare obblighi o divieti previsti dall'ordinamento
3. deve trattarsi di comportamenti tesi a perseguire un risparmio d'imposta disapprovato dal sistema
4. deve trattarsi di comportamenti privi di valide ragioni economiche.

Allorché manchi anche uno soltanto di detti requisiti, l'operazione non può essere considerata elusiva.

La scissione, disciplinata dall'articolo 173 del Tuir, è un'operazione di per sé fiscalmente neutrale, ma è suscettibile di mutare in operazione elusiva qualora sia priva di valide ragioni economiche e finalizzata al conseguimento di un risparmio d'imposta indebito ovvero di aggiramento di obblighi o divieti posti dall'ordinamento (come nel caso in cui essa sia volta ad aggirare la normativa sull'imposizione delle plusvalenze dei beni relativi all'impresa attraverso la creazione di apposite società contenitore ove far confluire i beni da cedere, trasformando le plusvalenze su beni in plusvalenze su partecipazioni, soggette al più mite regime dei *capital gains*).

Lo stesso Comitato consultivo per l'applicazione delle norme antielusive (si vedano i pareri n. 16/2003, n. 9/2004, n. 5/2005, n. 32/2005, n. 38/2005) ha più volte ribadito che la scissione è un'operazione fiscalmente neutrale e di per sé non elusiva, specialmente nel caso in cui il trasferimento di attività dalla società scissa alla beneficiaria avvenga in regime di continuità di valori fiscali e senza sottrazione delle stesse al regime dei beni di impresa. Infatti, un'operazione di scissione societaria si caratterizza come operazione di riorganizzazione aziendale, rispondente a determinate finalità e strategie imprenditoriali, sempre che non venga strumentalmente utilizzata per conseguire indebiti vantaggi tributari.

Dai pareri sopra citati si evince che l'attenzione deve essere posta sulla circostanza che attraverso la scissione non si ottenga il risultato di far fuoriuscire i beni dall'ambito del reddito d'impresa.

Il Comitato rilevando che la prospettata scissione consiste in un'operazione di scorporo delle aziende commerciali e nel loro trasferimento, con continuità di valori fiscali, in due nuove società aventi compiti operativi in modo che la componente immobiliare resti nel patrimonio della società scissa agli stessi valori contabili e senza mutazione dell'originario regime d'impresa cui è sottoposta, ritiene che la medesima operazione non sia volta all'aggiramento di norme tributarie e, in quanto sorretta da valide ragioni economiche, non presenti profili di elusività.

L'operazione, in altre parole, si rivela obiettivamente volta alla realizzazione di assetti giuridico-economici propriamente riconducibili alle finalità tipiche della scissione parziale e, per come descritta, si presenta sorretta da valide ragioni economiche, mirando essa a una riorganizzazione aziendale complessivamente più efficiente, conseguita attraverso la concentrazione nelle differenti società, scissa e beneficiarie, delle rispettive gestioni caratteristiche (parere n. 50/2005).

La declaratoria di non elusività non esclude una diversa possibile valutazione qualora l'operazione rappresentata dovesse manifestarsi preordinata alla successiva rivendita delle quote societarie ovvero al compimento di atti e negozi che possano concretizzare complessivamente un disegno elusivo.

<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 206/E del 3 agosto 2007</p>	<p>Ristrutturazioni edilizie: il limite di spesa agevolabile non è influenzato dai lavori realizzati nell'appartamento</p> <p>L'Amministrazione finanziaria è stata chiamata a rispondere su questioni riguardanti i lavori di ristrutturazione sulle parti comuni di un edificio, a uso abitazione, avvenuti a cavallo degli anni d'imposta 2004 - 2006. Il principio espresso nella risoluzione n. 206/E del 3 agosto 2007, alla luce delle nuove regole in materia introdotte dal Visco-Bersani, è che i lavori sulle parti comuni, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, vanno considerate in modo autonomo. Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spettante in relazione ai lavori di ristrutturazione sulle parti comuni dell'edificio non è influenzato dagli interventi di manutenzione straordinaria successivamente realizzati nel proprio appartamento.</p>
<p>Risoluzione n. 209/E dell'8 agosto 2007</p>	<p>Per le società in liquidazione giudiziaria la disapplicazione della disciplina sulle società non operative non necessita di istanza di interpello</p> <p>Le società interessate da procedure di liquidazione giudiziaria sono escluse dall'applicazione della disciplina sulle società non operative, senza necessità di presentare istanza di interpello disapplicativo. Il chiarimento è arrivato con la risoluzione n. 209/E.</p> <p>L'agenzia delle Entrate ha integrato quanto affermato nella circolare n. 44/E del 9 luglio scorso (in CNN Notizie del 16 luglio 2007) con la quale, esaminando lo stesso caso, aveva proceduto a individuare la fattispecie come meritevole di disapplicazione della normativa in questione, senza però procedere a puntualizzare la non necessità dell'interpello.</p>
<p>Agenzie delle Entrate Risoluzione n. 213/E dell'8 agosto 2007</p>	<p>Cessione della nuda proprietà, usufrutto e decadenza dai benefici "prima casa": condizioni</p> <p>L'Agenzia delle Entrate con la con la Risoluzione n. 213/E ha chiarito che anche la cessione della nuda proprietà comporta la decadenza dai benefici "prima casa" quando la vendita è effettuata prima del decorso del quinquennio dalla data dell'acquisto.</p> <p>In tal caso, la perdita del beneficio riguarda la parte di prezzo corrispondente al diritto parziario ceduto, calcolato applicando al prezzo dichiarato nell'atto di acquisto i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto, riportati nel prospetto allegato al testo unico dell'imposta di registro, con riferimento alla data in cui il diritto è stato acquisito</p>
<p>Agenzia delle Entrate Risoluzione n. 215/E del 9 agosto 2007</p>	<p>Cessione agevolata degli alloggi di Poste Italiane s.p.a. ai locatari</p> <p>Oggetto: Istanza d'interpello – imposta di registro, ipotecaria e catastale – art. 32 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 601</p> <p>La cessione di alloggi di proprietà di Poste Italiane Spa al locatario dell'immobile è riconducibile tra gli atti e i contratti di attuazione dei programmi pubblici di edilizia residenziale. Pertanto, l'affittuario può procedere all'acquisto beneficiando del regime di favore, consistente nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione di quelle imposte ipotecaria e catastale.</p>

Scadenario

1 agosto 2007	Entrano in vigore le ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62.	D.Lgs 31 Luglio 2007, n. 113 <i>(GU n. 176 del 31-7-2007 - Suppl. Ordinario n. 173)</i>
2 agosto 2007	Entra in vigore il regolamento recante modifiche al decreto del Ministro delle finanze 26 aprile 2001, n. 209, concernente la determinazione degli organi, delle procedure e delle modalità di esercizio dell'interpello e dell'obbligo di risposta da parte dell'Amministrazione finanziaria di cui all'articolo 11, comma 5, della legge 27 luglio 2000, n. 212.	DECRETO 8 giugno 2007, n. 98 <i>(G.U. 18 luglio 2007, n. 165)</i>
10 agosto 2007	Entrano in vigore le misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE, contenute nel D.Lgs. n. 109/2007. Si segnala che i fondi sottoposti a congelamento non possono costituire oggetto di alcun atto di trasferimento, disposizione o utilizzo, e che sono espressamente dichiarati nulli, gli atti posti in essere in violazione dei divieti (art. 5).	D.Lgs. 22 giugno 2007 n.109 <i>(GU n. 172 del 26-7-2007)</i>
1 settembre 2007	Sono dichiarati fuori corso, con decorrenza 1° settembre 2007, i valori bollati con importi espressi in lire, in lire-euro ed in euro, con esclusione dei foglietti bollati per cambiali e delle marche da bollo per cambiali.	D.M. 25 maggio 2007 art.1 <i>(G.U. n. 146 del 26.6.2007)</i>
1 ottobre 2007	Estesa anche alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati strumentali di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter), lettera d, D.P.R. n. 633/1972 l'applicabilità del meccanismo dell'inversione contabile, cd. "reverse charge". Attraverso tale sistema, si trasferisce al cessionario gli obblighi al pagamento del tributo, in deroga alla disposizione di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/1972. Dunque, l'imposta viene assolta dal cessionario, quale soggetto passivo nel territorio dello Stato, anziché dal cedente.	Ministero dell'Economia e delle Finanze DECRETO 25 maggio 2007 <i>(G.U. 3 luglio 2007, n. 152)</i>
15 ottobre 2007	Termine per il primo invio degli elenchi clienti e fornitori per la generalità dei contribuenti.	Provvedimento Direttore Agenzia Entrate 25 maggio 2007 <i>(G.U. n.139 del 14.06.2007)</i>
1 novembre 2007	A decorrere dal 1° novembre 2007, i comuni esercitano direttamente, anche in forma associata, o attraverso le comunità montane, le funzioni catastali loro attribuite dall'articolo 66 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, come da ultimo modificato dall'articolo 13 della presente legge, fatto salvo quanto stabilito dal comma 2 per la funzione di conservazione degli atti catastali.	Art.1 comma 195 Legge 27.12.2006 n.296 <i>(Finanziaria 2007)</i>
15 novembre 2007	Termine per il primo invio degli elenchi clienti e fornitori per i contribuenti con volume d'affari, relativo all'anno 2006, che consente di optare per la liquidazione dell'Iva trimestrale (309.000 euro per le prestazioni di servizi).	Provvedimento Direttore Agenzia Entrate 25 maggio 2007 <i>(G.U. n.139 del 14.06.2007)</i>
31 dicembre 2007	Scadenza proroga delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina	Art.1 comma 392 Legge 27.12.2006 n.296 <i>(Finanziaria 2007)</i>
31 dicembre 2007	Scadenza della proroga delle agevolazioni del 36% in materia di recupero del patrimonio edilizio, nel limite di spesa di	Art.1 commi 387 e 388 Legge 27.12.2006 n.296

	48.000,00 Euro per unità immobiliare (prorogata anche l'aliquota IVA 10% per le relative prestazioni fatturate dall'1.01.2007). Il costo della manodopera dev'essere evidenziato in fattura.	(Finanziaria 2007)
31 dicembre 2007	Scadenza della proroga aliquota agevolata IRAP per il settore dell'agricoltura L'aliquota dell'1,9 per cento per l'Irap del settore agricolo è valida anche per il 2006; per il periodo d'imposta 2007 l'aliquota è stabilita nella misura del 3,75 per cento, salvo ulteriori proroghe.	Art.1 comma 390 L. 27.12.2006 n.296 (Finanziaria 2007)
1 luglio 2008	Tracciabilità dei compensi ai professionisti Entra in vigore il limite dei 500,00 Euro per il pagamento in contanti dei compensi professionali, di cui al quarto comma dell'art.19 del DPR 29 settembre 1973 n.600, introdotto dal comma 12 dell'art.35 della legge di conversione del "Decreto Bersani"	Art.35 comma 12 bis Legge 248 del 4 agosto 2006 (G.U. n.186 dell'11.08.2006) modificato dall'art.1 comma 69 della Legge 27.12.2006 n.296 (Finanziaria 2007)
1 luglio 2008	Data a partire dalla quale si applicano le disposizioni dell'art.6 del D.L.gs. 19.08.2005 n.192 (certificazione energetica degli edifici) per edifici di <u>superficie utile fino a 1000 mq.</u> , nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile, con esclusione delle singole unità immobiliari.	D.L.gs. 19.08.2005 n.192 D.L.gs. 29.12.2006 n.311 (G.U. 1.02.2007 n.26)
1 luglio 2007	Data a partire dalla quale si applicano le disposizioni dell'art.6 del D.L.gs. 19.08.2005 n.192 (certificazione energetica degli edifici) <u>alle singole unità immobiliari</u> , nel caso di trasferimento a titolo oneroso.	D.L.gs. 19.08.2005 n.192 D.L.gs. 29.12.2006 n.311 (G.U. 1.02.2007 n.26)
1 luglio 2009	Tracciabilità dei compensi ai professionisti. Entra in vigore il limite dei 100,00 Euro per il pagamento in contanti dei compensi professionali, di cui al quarto comma dell'art.19 del DPR 29 settembre 1973 n.600, introdotto dal comma 12 dell'art.35 della legge di conversione del "Decreto Bersani"	Art.35 comma 12 bis Legge 248 del 4 agosto 2006 (G.U. n.186 dell'11.08.2006) modificato dall'art.1 comma 69 della Legge 27.12.2006 n.296 (Finanziaria 2007)

Segnalazione di giurisprudenza

<p>Ordinanza Tribunale Genova 8 luglio 2004</p>	<p>Patti parasociali, sindacati di voto a maggioranza per teste e forme di tutela</p> <p>L'ordinanza (emessa dal Tribunale di Genova su ricorso presentato, in via cautelare, ex art. 700 c.p.c.) sancisce:</p> <ol style="list-style-type: none">1. la validità dei sindacati di voto operanti a maggioranza;2. l'inefficacia di una cessione di quota di s.r.l. operata in spregio ad un patto parasociale di blocco e di una clausola di prelazione statutaria;3. la conseguente impossibilità di iscrivere il nuovo acquirente nel libro soci;4. la possibilità di obbligare coattivamente l'avente causa a votare in base a quanto deciso dalla maggioranza del patto di sindacato (patto cui aderiva il vecchio dante causa). <p><i>(commento di Paolo Gbionni, in Giurisprudenza commerciale, 1, 2007, I, 236 ss.)</i> <i>(sintesi sul Notiziario del 20 agosto 2007)</i></p> <p>Il caso esaminato interessa abbastanza da vicino la nostra quotidiana attività professionale perché sarebbe (astrattamente) verificabile in svariate fattispecie di cessioni di quote di s.r.l. Di regola, nelle s.r.l. i patti parasociali sono "occulti".</p> <p>La legge, infatti, non prevede alcuna forma di pubblicità e purtroppo, com'è noto, la riforma non ha modificato nulla in merito, prevedendo una pubblicità solo (ed esclusivamente) per i patti delle società aperte.</p> <p>Ammettendo come sostenibile la tesi dell'ordinanza in commento è facile immaginare gli inconvenienti pratici e le disarmonie giuridiche che potrebbero verificarsi.</p> <p>Come garantire l'acquirente (che non conosce e non può conoscere il patto) che la cessione stipulata davanti al notaio sia poi, senza remore, iscritta nel libro soci?</p> <p>Come lo si potrebbe assicurare circa le "sorti" del suo acquisto con riferimento ai principali diritti che, per legge, ne scaturiscono (si pensi al voto, agli utili ecc.)?</p> <p>Come tutelare la sua eventuale richiesta di acquistare la quota senza "vincoli o pesi" che possano incidere sul suo valore economico e sulla sua rilevanza a livello sociale - organizzativo?</p> <p>Come non considerare che tutto questo possa anche tradursi in un generale (a livello macro-economico) "disincentivo" agli investimenti (data la, potenziale, non certezza dell'acquisto) e quindi in un "disvalore" sotto il profilo del rifinanziamento delle imprese in crisi e della circolazione del capitale con finalità di risanamento delle stesse?</p> <p>Sembra, quindi, assolutamente da preferire il consolidato orientamento precedente che, confermando l'assoluta libertà al voto, bene concilia l'esigenza di autonomia privata che soggiace ai patti con le norme e i principi inderogabili che presidono ai tipi sociali.</p>
<p>Tribunale di Salerno 4 luglio 2006</p> <p><i>(commento su Le società, 5, 2007, p. 591 ss.</i></p> <p><i>Sintesi sul Notiziario del 27 agosto)</i></p>	<p>Liquidazione di società e provvedimento di esclusione di soci</p> <p>La sentenza del Tribunale di Salerno ha affrontato il tema dell'esclusione, durante la fase di liquidazione di una cooperativa, dei soci che si sono resi colpevoli di gravi inadempimenti (morosità nel pagamento dei contributi obbligatori a loro carico).</p> <p>Ciò che è interessante della sentenza in oggetto non è tanto l'aspetto che tale decisione sia stata assunta da una cooperativa (non vi sono differenze sul punto con le altre società), quanto il momento temporale della sua adozione, avvenuta durante la fase di liquidazione.</p> <p>La giurisprudenza e la dottrina si sono divise in due fronti contrapposti sulla nota distinzione circa la causa della società durante la liquidazione.</p> <p>Il primo orientamento della giurisprudenza (cfr. <i>Cassazione Civile, sezione I, del 25 giugno 1980, n. 3982</i>), che anche gli attori hanno preso come spunto per la loro difesa in giudizio, sostiene che, dopo la deliberazione di scioglimento di una società, anche qualora non fosse ancora iniziata la fase liquidatoria, sarebbe vietato agli amministratori di procedere all'esclusione di un socio.</p> <p>Ai liquidatori rimarrebbe preclusa la possibilità di esercitare poteri diversi rispetto a quelli contenuti nell'art. 2274 c.c., che limita la competenza ai soli affari urgenti.</p> <p>Perciò la società, in questa fase, sarebbe priva di quella operatività tipica della gestione d'impresa. Gli organi sono indirizzati nella loro attività alla pura liquidazione del patrimonio sociale e vi è il divieto di porre in essere nuove operazioni.</p>

	<p>Di contrario avviso è la giurisprudenza prevalente (cfr. tra le tante <i>Cassazione Civile, sezione I, del 15 luglio 1996, n. 6410</i>) che ritiene che lo scioglimento della società non comporta affatto la cessazione dell'autonomia patrimoniale della stessa, non determina la cessazione degli obblighi dei soci, né la dissoluzione dell'organizzazione sociale, poiché anche in questa fase vi sono organi e competenze finalizzate non più allo scopo di lucro e allo svolgimento dell'attività economica dell'impresa sociale, ma al proseguimento della finalità di comune interesse e cioè alla liquidazione e alla ripartizione dell'attivo tra i soci.</p> <p>La società permane come gruppo e i soci continuano ad essere titolari di diritti e di obblighi.</p> <p>Pertanto, dalla sentenza e dalla nota di commento viene consolidato l'orientamento secondo il quale durante la fase di liquidazione non vi è una limitata capacità di agire degli organi della società e quindi il venir meno dell'interesse ad un provvedimento di esclusione dei soci.</p> <p>In tale fase non cessa lo <i>status</i> di socio e vi è un interesse effettivo giacché alla liquidazione non partecipino soci che si sono resi inadempienti agli obblighi societari.</p>
<p>Tribunale di Bari, ord. 13 luglio 2006</p> <p>(in Nuova Giurisprudenza Civile Commentata 2007 – Parte prima, 515 ss.)</p>	<p>L'esclusione dell'associato tra autotutela e intervento del giudice</p> <p>Massima</p> <p><i>Nell'ambito di un'associazione non riconosciuta, la decisione emessa dal Collegio dei Probiviri di esclusione del socio non è qualificabile in termini di lodo arbitrale, bensì quale atto perfezionativo di una fattispecie a formazione progressiva. Ne consegue che tale decisione non è impugnabile con l'actio nullitatis ex art. 828 cod. proc. civ., ma come provvedimento endoassociativo di esclusione del socio, rispetto al quale è ammissibile la tutela cautelare, attesa la possibilità di celebrare un giudizio di merito.</i></p>

Dottrina

Novità in materia di trust - Prime possibili interpretazioni pratiche - Imposte dirette e imposta di donazione

E' stato segnalato un saggio a firma di *Paolo Ferraretti e Marco Piazzza* che traccia la nuova identità fiscale del *trust* – ai fini delle imposte dirette prima e delle imposta indiretta di donazione poi – così come si evince per le prime dalla novella portata dalla Legge Finanziaria per il 2007 (Legge 27 novembre 2006 n. 296) e per la seconda dal comma 47 art. 2 del d.l. 3 ottobre 2006 n. 262 convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2006 n. 286.

Nel **versante “imposte dirette”** gli AA. osservano che viene adottato dal legislatore della novella il medesimo criterio della tassazione *per trasparenza* tipico delle società (cfr. art. 5 TUIR approvato con DPR n. 917/86), sicché i redditi conseguiti dal *trust* sono imputati ai ‘beneficiari’ che siano individuati, rispettando così il principio della capacità contributiva.

Non conta l'eventuale facoltà discrezionale in capo al *trustee* della (mera) ripartizione dei redditi conseguiti dal *trust*: ciò che conta – ai fini impositivi - è l'obbligo di distribuzione di tali redditi a favore di beneficiari individuati, senza esclusione di alcuno.

Manca tuttora una norma che disciplini il regime fiscale ai fini delle imposte dirette delle somme o valori *erogati* dal *trust*: in linea di massima, fino a quando non risulterà regolamentata diversamente la fattispecie, in caso di tassazione *per trasparenza* (in testa cioè ai beneficiari individuati) non si dovrebbe replicare l'imposizione in caso di erogazione di redditi già tassati oppure assoggettati ad imposta sostitutiva; in caso di tassazione *in proprio* non si verificherà altra tassazione in capo ai beneficiari, in quanto questi non sono in senso stretto percettori di redditi “erogati”, ma solo di redditi “imputati” (e già incisi da imposizione in capo al *trust*); resterebbe fuori dalle dette ipotesi solo quella della costituzione di una rendita vitalizia a favore del beneficiario, che potrebbe essere oggetto di autonoma tassazione.

Sul **versante “imposta di donazione” (indiretta)** si rileva che sono gravi le situazioni di incertezza ingenerate dalla novella di cui D.L. n. 262/2006. Per tentare di superarle gli autori ritengono che se l'atto istitutivo non prevede la certa e futura destinazione del patrimonio in favore di beneficiari, l'imposta vada assolta dal *trustee*, con aliquota “generalmente all'8% dei valori trasferiti, in quanto è suo l'arricchimento patrimoniale”.

Se al contrario è prevista (come certa ed obbligatoria) la futura devoluzione (totale) del patrimonio a favore di beneficiari, saranno solo questi coerentemente a soggiacere all'imposta proporzionale (salva la franchigia di legge); qualificando nel contempo le prestazioni da eseguirsi a favore di essi beneficiari quali altrettanti ‘oneri’ (collegati alla originaria costituzione del vincolo di destinazione) ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del T.U. n. 346/90, da tenere in debito conto.

Infine gli AA. ritengono che qualora nelle operazioni di apporto in *trust* o in quelle di distribuzione a favore dei beneficiari sia possibile ravvisare “liberalità indirette”, queste potranno essere sottoposte ad imposta di donazione secondo quanto disposto dall'art. 56-*bis* del T.U. n. 346/90.

(Paolo Ferraretti e Marco Piazzza, Saggio, in Il Fisco n. 17/2007, fasc. 1 pp. 6158 e ss.)

Ora, libera circolazione dei parcheggi?

M. Annunziata in una recente nota a sentenza, tratta nuovamente del noto tema della circolazione degli spazi destinati a parcheggio, prendendo in esame due recenti pronunce della Corte di Cassazione in materia di parcheggi: la sentenza n. 5160 del 10 marzo 2006 e la sentenza n. 4264 del 24 febbraio 2006.

La Suprema Corte, conformemente all'indirizzo giurisprudenziale affermatosi da oltre vent'anni, ha ribadito la nullità delle clausole negoziali che riservano al venditore la piena proprietà delle aree destinate a parcheggio, con conseguente sostituzione automatica di esse con la normativa imperativa *ex art. 1419 c. 2 c.c.*, attraverso il trasferimento *pro quota* di un diritto reale d'uso su tali spazi in favore di chi ha acquistato la proprietà delle unità immobiliari.

Il giudice di legittimità, inoltre, ha chiarito che il diritto del venditore al supplemento del prezzo, quale corrispettivo del diritto d'uso, deriva dal singolo contratto d'acquisto ed è volto a ripristinare il sinallagma funzionale del contratto stesso; tale integrazione dev'essere determinata in base al prezzo di mercato (non secondo equità), come previsto dall'art. 1474 c. 1 c.c..

(Michele Annunziata, Nota a Estremi delle decisioni Cassazione, Sez. II, 10 marzo 2006, n. 5160 e Cassazione, Sez. II, 24 febbraio 2006, n. 4264, in Giurisprudenza italiana, 4/2007, p. 852 e ss.)

I limiti all'autonomia statutaria nelle s.r.l. in tema di esclusione per giusta causa e di obblighi dei soci tra silenzio ed ermetismo legislativo

E' stato segnalato un saggio di G. Miceli e G.A.M. Trimarchi che commenta la prima pronuncia giurisprudenziale post riforma, in materia di obblighi statuari imposti ai soci diversi da quelli che la legge fa discendere dal contratto sociale. Gli Autori affrontano alcune tipiche problematiche dell'imposizione in capo ai soci di obblighi, di apporti fuori dal capitale attraverso finanziamenti o altre obbligazioni.

Vengono trattati i temi dell'astratta legittimità delle clausole statuarie che prevedono tali obblighi, dei quorum necessari all'introduzione di dette clausole ed all'approvazione delle delibere che impongono concretamente i detti obblighi.

L'aspetto più importante di tali clausole statuarie è quello della validità delle medesime e la verifica che andrà fatta caso per caso, se le stesse snaturano o meno il “tipo” adottato.

(Giuseppe M. Miceli - Giuseppe A. M. Trimarchi, Saggio, in Riv. not., 2, 2007, II, 452 ss.)

Sui profili “elusivi” dei conferimenti societari nell’imposta di registro

E’ stato segnalato un interessante articolo di G.Corasanti dedicato all’imposizione indiretta dei conferimenti societari. I conferimenti non aventi ad oggetto aziende o rami di aziende, infatti, risultano in linea di principio imponibili a fini IVA (salvo quelli di terreni agricoli) e sono soggetti ad imposta proporzionale di registro con le stesse aliquote previste per le cessioni.

L’assimilazione alle cessioni a titolo oneroso trova un limite nella determinazione della base imponibile: l’art. 50 del D.P.R. 131/1986 consente, infatti, di abbattere la base imponibile del conferimento mediante le passività e gli oneri accollati alla società.

Tale differente disciplina si presterebbe ad essere sfruttata con finalità elusive, come nel caso di conferimenti di immobili o aziende, gravati da finanziamenti ipotecari accollati alla società conferitaria, e seguiti, a breve distanza di tempo, dalla cessione a terzi della totalità delle partecipazioni sociali; ipotesi in cui la giurisprudenza ha ritenuto di dover assoggettare l’operazione all’imposta di registro dovuta per la cessione dell’immobile, al lordo di qualunque passività.

Tale ricostruzione troverebbe fondamento nell’art. 20 T.U. del registro, secondo il quale l’imposta, prescindendo dal titolo o dalla forma apparente, dev’essere applicata tenendo conto dell’intrinseca natura e degli effetti giuridici degli atti.

La dottrina di stampo notarile si è espressa nel senso che il Fisco può prescindere dal *nomen iuris* attribuito all’atto dalle parti, ma, nell’esercizio di tale potere di accertamento, deve limitarsi alla riqualificazione giuridica dell’atto, senza attribuire rilievo a qualunque altro elemento esterno a quest’ultimo; limite valicato dalla giurisprudenza, la quale avrebbe attribuito all’art. 20 citato carattere di norma generale antielusiva nell’ambito delle disposizioni del registro.

A tale interpretazione osta il carattere stesso dell’imposta di registro quale imposta d’atto: essa colpisce l’atto, non il trasferimento e impedisce al Fisco di interpretare l’atto soggetto a registrazione valorizzandone gli elementi extratestuali.

L’Autore, quindi, rifacendosi all’indirizzo interpretativo maggioritario, afferma l’impossibilità di censurare, ai fini dell’imposta di registro, le scelte negoziali dei privati che vedano il conferimento come segmento di un’operazione più ampia, risultante dal collegamento di più atti distinti.

Vista l’assenza di una norma generale antielusiva nel T.U. e vista l’impossibilità che l’art. 20 soccorra a tale mancanza, il ricorso al conferimento immobiliare come atto che precede temporalmente la cessione delle quote non si presta a censure di elusività; considerazione sulla quale, rileva l’Autore, è destinata ad incidere l’introduzione di una norma antielusiva relativa a tutti i tributi erariali di cui all’art. 3 c. 1 lett. d della legge delega all’esame del Parlamento, della quale occorrerà verificare la compatibilità con i principi ormai consolidati in materia di imposta di registro.

(Giuseppe Corasanti, *Saggio, in Obbligazioni e contratti*, 5/2007, p. 433 e ss.)

La pubblicità nella riforma del diritto societario

E’ stato segnalato un saggio di Paolo Montalenti in tema di pubblicità in ambito commerciale, la cui parte conclusiva pare molto “vicina” all’esperienza pratico-professionale del notaio.

L’insigne Autore lamenta una “*contraddittoria disorganicità*” del regime pubblicitario societario post-riforma per i seguenti motivi:

1. per il permanere di regole generali codicistiche che mal si conciliano – sempre di più – con varie norme settoriali - speciali successive;
 2. per una notevole incertezza circa gli effetti di nuove funzioni pubblicitarie previste *ex novo* dalla riforma per alcune fattispecie;
 3. per una notevole estensione dei casi di pubblicità costitutiva;
- per una “*squilibrata estensione*” (l’inciso è testuale) della pubblicità sanante effettuato dal nuovo legislatore.

(*Rivista del diritto commerciale*, luglio-agosto-settembre 2006, 553 ss.)

Appunti sulla dazione in pagamento

E’ stato segnalato un saggio di Marco Ieva che offre un’accurata ed esaustiva indagine della dazione in pagamento, disciplinata dagli artt. 1197 e 1198 c.c.

L’Autore, dopo avere delineato la natura giuridica e la disciplina dell’istituto in esame, si sofferma, in particolare, ad analizzarne l’oggetto, il rapporto con le obbligazioni solidali, i rimedi esperibili e la particolare figura della dazione in pagamento testamentaria.

Definita la dazione in pagamento quale accordo, tra debitore e creditore di un preesistente rapporto obbligatorio, finalizzato all’estinzione del rapporto stesso (natura di contratto), il saggio tratta espressamente i seguenti punti:

- Cd. “realità” e carattere estintivo oneroso della dazione in pagamento.
 - Configurazioni varie della dazione in pagamento.
 - Dazione in pagamento e adempimento: confronto con le obbligazioni con facoltà alternativa.
- 2.1 Oggetto della dazione in pagamento: prestazione offerta da un terzo; trasferimento di cosa altrui; prestazione di cosa futura; prestazione differita.
- Dazione in pagamento e patto di riscatto.
 - Dazione in pagamento e divieto di patto commissorio.
 - Vincoli formali alla dazione in pagamenti: di terreni agricoli; di quota di eredità; di beni culturali; di titoli “dematerializzati”.
 - Dazione in pagamento e obbligazioni solidali.
 - Rimedi avverso la dazione in pagamento.
 - Dazione in pagamento testamentaria.

(M. Ieva, Saggio, in *Rivista di diritto civile*, 2, 2007, I, p. 237 ss.)

Spazi a parcheggio obbligatori e diritto di acquisto

Giovanni Casu ha commentato *Cassazione, Sez. II, 28 agosto 2006, n. 18255*, che considera i posti auto ricavati su parti comuni condominiali, affidati alle determinazioni dell'assemblea.

L'Autore ha ripercorso l'evoluzione giurisprudenziale in materia di parcheggi obbligatori, previsti dall'art. 41 *sexies* della legge urbanistica 1150/1942, con il quale si era previsto: "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione".

Per tradurre in schemi privatistici tale disposizione, il giudice di legittimità era ricorso, a seconda della fattispecie concreta, ora alla categoria delle parti comuni dell'edificio in condominio, ora all'istituto della servitù, ora a quello della pertinenza, ora alla formula generica del diritto reale d'uso.

L'Autore ha precisato che la Cassazione si era preoccupata di stabilire non a chi dovesse appartenere la proprietà del posto auto, ma che di esso fosse consentito l'utilizzo da parte dei condomini sulla base di un diritto reale d'uso di carattere pubblicistico irrinunciabile ed incedibile, in quanto fondato su di una disposizione di legge che lo prevedeva a favore degli abitanti dell'edificio.

Tale opinione non veniva modificata dall'esistenza del condominio, in quanto:

- nel caso in cui tutti i condomini fossero stati proprietari di tutti i posti auto, questi ultimi sarebbero diventati parti comuni dell'edificio;
- qualora solo alcuni condomini fossero stati comproprietari dell'area a parcheggio, l'intera area sarebbe stata divisa tra i condomini titolari del diritto di proprietà e quelli titolari di un diritto reale d'uso;
- nel caso in cui nessuno dei condomini avesse avuto in proprietà l'area a parcheggio, tutti l'avrebbero utilizzata in quanto titolari di un diritto reale d'uso.

In seguito, tuttavia, l'art. 12 c. 9 della legge 246/2005 ha aggiunto all'art. 41 *sexies* il comma seguente: "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse".

Tale norma, escludendo che tali posti auto siano pertinenze delle costruzioni cui accedono e che siano caratterizzati da vincoli giusprivatistici nei confronti di esse, ne ha sancito l'autonoma trasferibilità rispetto alle unità immobiliari.

(*Rivista del notariato*, 3/2007, p. 667 e ss.)

Costituzione e trascrizione della servitù volontaria

E' stata segnalata una nota di F.Piroli Torelli alla sentenza del Tribunale di Roma 16 gennaio 2006 n.815 che afferma che per costituire volontariamente il diritto reale di servitù deve esservi un negozio posto in essere dal titolare del fondo servente.

Presupposti per la costituzione di una servitù volontaria sono: la proprietà del fondo; gli estremi idonei a dimostrare il reale intento delle parti e cioè l'indicazione del fondo dominante e di quello servente, il peso e l'utilità costituenti il contenuto della servitù e la determinazione dell'estensione delle modalità di esercizio della stessa.

Il concetto di "*utilitas*" quale requisito essenziale della servitù, deve essere inteso come ogni elemento che sia legato da un nesso di strumentalità con la destinazione del fondo dominante.

Per la costituzione convenzionale di una servitù prediale non sono richieste formule sacramentali, è necessario che dal contratto risulti in modo chiaro e specifico la volontà delle parti di costituire la servitù, con tutte le indicazioni relative alla stessa: non occorre che l'atto contenga l'espressa volontà delle parti di costituire la servitù, potendo essa desumersi, da tutti gli elementi utili del titolo.

L'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere descritte dal titolo da interpretarsi con i criteri stabiliti dagli art. 1362 e ss. c.c. Per risolvere dubbi al riguardo, il giudice deve ricorrere al criterio sussidiario del contemperamento delle esigenze del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente, riferito all'epoca della convenzione, senza introdurre particolari modalità che, non indicate dalle parti, non corrispondano ad uno specifico tipo di servitù previsto dalla legge.

Inoltre, la clausola di stile con cui la "vendita comprende i connessi diritti, accessori e pertinenze" non è sufficiente per creare una servitù, essendo indispensabile l'espressa manifestazione del proprietario del fondo servente e la specifica determinazione nel titolo di tutti gli elementi atti ad individuarla.

La servitù è opponibile ai successivi acquirenti del fondo, qualora sia debitamente trascritta ai sensi dell'art. 2643 n. 4, c.c.

E' in ogni caso opponibile la servitù non trascritta se viene fatta menzione della servitù nell'atto di alienazione a terzo del fondo gravato

Per stabilire in quali limiti un determinato atto sia opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della relativa nota di trascrizione. **Parte della giurisprudenza ritiene che sia sufficiente la menzione della servitù nella nota di trascrizione della vendita.**

E' stato sostenuto, inoltre, che l'acquirente di un immobile possa dichiarare, in modo non equivoco, di riconoscere le servitù gravanti sul bene anche se non trascritte, tale dichiarazione equivale alla trascrizione.

La trascrizione non adempie ad una funzione costitutiva, ma solo a rendere opponibile il diritto ai terzi, che abbiano acquistato un diritto reale incompatibile con la servitù.

Le servitù acquistate per usucapione, destinazione del padre di famiglia e testamento, si trascrivono per gli effetti di cui all'art. 2644 c.c.

La servitù trascrivibile, oltre da contratto, può derivare dalla legge, dalla sentenza o da un atto amministrativo. Tali servitù sono trascrivibili ai limitati effetti di cui all'art. 2651 c.c. In certi casi è stata ammessa la trascrivibilità delle servitù irregolari e di quelle di uso pubblico ai sensi dell'art. 2645 c.c.

Sono invece sempre soggette a trascrizione le servitù legali costituite tramite contratto sentenza.

Le servitù apparenti sono soggette a trascrizione come quelle non apparenti. In questo caso la menzione della servitù apparente nell'atto di trasferimento della proprietà richiede l'impiego di una clausola non generica o di stile tale da argomentare, in modo non equivoco, un riconoscimento della servitù o un impegno a rispettarla. Le servitù prediali sono soggette a trascrizione indipendentemente dalla circostanza che siano o no apparenti.

(Rivista giuridica dell'edilizia 2007, pp. 128-133)

La garanzia per la solvenza nel trasferimento dei titoli di debito della società a responsabilità limitata

E' stato segnalato un saggio di D.Tommassini che esamina la riforma del diritto societario, nell'ottica di un ampliamento delle forme di finanziamento delle società a responsabilità limitata, laddove ha riconosciuto, nel novellato art. 2483 c.c., la possibilità per dette società di finanziarsi attraverso l'emissione di titoli di debito.

Il legislatore, allo stesso tempo, si è preoccupato di salvaguardare gli interessi degli investitori introducendo due temperamenti alla disciplina dell'emissione: da un lato attraverso l'individuazione, quali possibili sottoscrittori, dei soli "*investitori professionali soggetti a vigilanza prudenziale a norma delle leggi speciali*" e, dall'altro, prevedendo un rimedio per l'eventuale successiva circolazione dei titoli stabilendo che "*chi li trasferisce risponde della solvenza della società nei confronti degli acquirenti che non siano investitori professionali ovvero soci della società medesima*" (art. 2483 co.2 c.c.).

Secondo l'Autore, con queste disposizioni mutuata dalla disciplina dell'emissione di obbligazioni in eccedenza (cfr. art. 2412 co. 2 c.c.), si è voluto escludere, o per lo meno attenuare, il fenomeno della c.d. *traslazione del rischio d'impresa* in capo a soggetti estranei alla compagine sociale e poco esperti quali gli investitori non professionali, non sempre in possesso delle informazioni necessarie per operare una scelta d'investimento consapevole.

In particolare l'Autore si sofferma sul secondo rimedio (anche noto come *garanzia per la solvenza*) e sui tre fondamentali interrogativi che la scarna disciplina legislativa lascia ancora aperti e precisamente:

- 1) quali sono i soggetti (attivi e passivi) della garanzia;
- 2) qual è il contenuto di detta garanzia;
- 3) qual è il presupposto in presenza del quale opera detta garanzia.

(Rivista di diritto civile, 2, 2007, II, 209 ss.)

Le disposizioni sulla sepoltura fra testamento e mandato post mortem

E' stato segnalato un articolo di G.Musulino che prendendo spunto da una recente pronuncia di Cassazione (*Sez. I, 23 maggio 2006, n. 12143*: secondo cui ogni persona fisica è libera di disciplinare la propria sepoltura) affronta il tema delle disposizioni

di ultima volontà a carattere non patrimoniale aventi fondamento legale mediante le quali un soggetto può regolare i luoghi e le modalità della propria sepoltura.

L'Autore sottolinea come - nonostante qualche voce contraria - sia ormai consolidato l'orientamento secondo cui la persona che intende disporre dei propri interessi, non solo materiali e patrimoniali, per il periodo successivo la propria morte, può avvalersi a tal fine del testamento, in quanto quest'ultimo essendo atto di autoregolamentazione degli interessi del *de cuius*, può contenere oltre ad istituzioni di erede e legati anche clausole diverse.

Tale assunto troverebbe fondamento nella lettura dell'art. 587, 2° comma, c.c. ove è stabilito che il testamento è pienamente valido ed efficace anche nel caso in cui contenga esclusivamente disposizioni a carattere non patrimoniale: tra queste ultime, anche se non espressamente disciplinate dal legislatore, vengono ricomprese le disposizioni di ultima volontà riguardanti la propria cerimonia funebre e la propria sepoltura.

L'Autore poi analizza in dettaglio proprio gli interventi legislativi in materia di atti di disposizione delle proprie spoglie.

Infine l'Autore pone in evidenza come le disposizioni circa il proprio funerale o la propria sepoltura possano trovare spazio oltre che nel testamento anche in un mandato con effetto *post mortem*. L'Autore fugge ogni dubbio sulla legittimità della fattispecie, chiarendo che la stessa non va ricostruita come un mandato *mortis causa*, figura non ammessa dal nostro ordinamento, ma si tratterebbe, in realtà, di un mandato *post mortem ad exequendum*, conferito dal mandante ed accettato dal mandatario - quando il primo è ancora in vita - ma destinato ad essere eseguito solo dopo la morte del mandante.

La validità di tale fattispecie - a differenza del generico mandato *post mortem* vietato - è generalmente riconosciuta da dottrina e giurisprudenza con il solo limite che l'oggetto del mandato non contrasti con le norme sulla successione testamentaria e non sia un'elusione delle norme successorie: l'incarico non deve avere ad oggetto trasferimento di beni o cose dell'eredità ossia, più in generale, non deve avere contenuto patrimoniale.

In definitiva il mandato *post mortem ad exequendum* è valido quando è limitato all'incombenza della consegna materiale di beni o di somme di denaro dopo la morte del testatore o, come nel caso *de quo*, all'esecuzione di disposizioni in materia di sepoltura.

In conclusione, viene segnalata la ricostruzione che alcuni autori fanno del ruolo dell'esecutore testamentario in rapporto al mandato *post mortem ad exequendum*: costui agirebbe come un vero e proprio mandatario, con il compito di portare a termine l'incarico specifico attribuitogli dal testatore.

(*Rivista del notariato - LXI Parte II pag. 689 ss.*)

Diritto internazionale

Reciprocità - Acquisti immobiliari nella Confederazione Elvetica

L'acquisto di immobili consentito entro i 200 mq comprende anche l'acquisto di immobili diversi purché la superficie complessiva non superi tale misura di 200 mq.

Per ulteriori approfondimenti si veda la scheda pubblicata fra le Rassegne del Settore Internazionale sulla RUN nell'area Strumenti.

Regime patrimoniale della famiglia e legge notarile in Croazia.

Una cittadina della Repubblica Croata dovrebbe porre in essere in Italia un acquisto immobiliare avente ad oggetto un immobile sito nel nostro Paese.

L'interessata è sposata e dichiara di essere in regime di separazione dei beni.

A comprovare tale circostanza trasmette una dichiarazione, resa dal marito ed autenticata da un notaio di Dubrovnik, nella quale il marito afferma di "rinunciare al diritto di proprietà relativo a tutti i beni stabili e mobili" intavolati a nome della moglie.

Non risulta dalla bibliografia disponibile che un siffatto atto sia ammissibile, per due motivi:

- a) non è possibile rinunciare a diritti futuri;
- b) il notaio croato non risponde del contenuto delle scritture private che autentica.

Inoltre, **ai sensi della legge croata sulla famiglia, la comunione dei beni dei coniugi si fonda sui redditi da lavoro e si presume essere in quote ideali eguali.**

Automaticamente, quindi secondo la legge, l'immobile cadrebbe in comunione.

Al fine di evitare questa conseguenza, che i coniugi in questione vogliono evitare, tuttavia, non basta la dichiarazione unilaterale di un coniuge.

Occorre, infatti, porre in essere una convenzione matrimoniale.

Siffatto negozio dovrebbe essere redatto in forma scritta avanti ad un notaio (sotto forma di scrittura privata autenticata) e sottoscritto da entrambi i coniugi.

Reimpiego di somme nella comunione legale del Lussemburgo

I coniugi lussemburghesi che debbono acquistare un immobile in Italia, con denaro proveniente da una donazione fatta dal padre alla figlia, per escludere il bene dalla comunione è sufficiente rilascino una dichiarazione congiunta dalla quale risulti tale provenienza.

Il bene acquistato come impiego del denaro proveniente da una donazione da parte dei genitori all'acquirente resterà bene personale.

E' prudente dichiarare in atto la provenienza dei fondi nonché l'intenzione d'impiegare tali fondi nel patrimonio personale della moglie.

L'intervento del coniuge in atto corrisponde alla prassi usuale.

Segnalazioni di volumi, pubblicazioni e letture

G. Iaccarino	Donazioni indirette. Profili tributari e disciplina dell'imputazione, della collazione e della riduzione Il saggio ha ad oggetto l'esame della figura della donazione indiretta, con particolare riferimento alla disciplina dell'imputazione, della collazione e della riduzione. Vengono poi analizzati i singoli schemi negoziali utilizzati nella prassi contrattuale in alternativa al negozio tipico della donazione.	Notariato, n. 3/2007, p. 269
---------------------	---	------------------------------

Segnalazioni di siti web e programmi

E' disponibile il file "streaming video" dell'incontro con i Presidenti di Roma (4 luglio 2007)

L' "Incontro con i Presidenti per l'esame delle proposte elaborate dal Consiglio nazionale" tenutosi a Roma, presso il Teatro Capranica, il 4 luglio 2007 - e trasmesso in videoconferenza - si può ora visualizzare e ascoltare anche sulla RUN alla pagina http://www.notartel.it/media/dett.asp?arg=roma_04072007

Disponibili i manuali per la configurazione dei servizi di connessione mediante rete cellulare

L'Ufficio Tecnico della Notartel ha redatto i manuali per la configurazione dei servizi di connessione mediante rete cellulare sia del fornitore TIM che del fornitore VODAFONE.

I manuali saranno inviati ai Notai che avranno fatto richiesta di abilitazione tramite Notartel ai distinti servizi di connessione mobile su rete cellulare e si possono scaricare dalle pagine della RUN nell'area Notartel dedicata alla Connettività>Rete cellulare.

Disponibile anche sulla RUN il volume "I Trust interni e le loro clausole"

La pubblicazione del Consiglio Nazionale "I Trust interni e le loro clausole" di S. Bartoli, M. Graziadei, D. Muritano, L.F. Riso, già distribuita in tutti gli studi notarili, è da oggi disponibile in versione pdf anche sulla RUN alle pagine dedicate alla Comunicazione>Pubblicazioni e Collane.

Il volume pur non avendo la pretesa di essere esaustivo o conclusivo del dibattito sul Trust, fornisce importanti indicazioni operative al notaio e agli operatori del diritto, senza trascurare la difficoltà e la complessità del fenomeno.

Agenda di incontri di interesse notarile e Convegni> Agenda

http://www.notariato.it/cnn/notaio/listing.aspx?lml_language_id=0&trs_id=103000&id=1612

DATA: 3-7 settembre 2007

LUOGO: Camerino (MC)

ARGOMENTO: *Seconda settimana di studio: «Diritto Privato Comunitario»*

ORGANIZZATORE: UNIVERSITÀ DI CAMERINO - UNIVERSITÀ DI PERUGIA

Scarica il programma dalla Home Page della Run

(La partecipazione a ciascuna intera giornata attribuisce 10 Crediti Formativi Professionali)

DATA: 15 settembre 2007

LUOGO: Napoli - Royal Continental Hotel (Via Partenope 38/44)

ARGOMENTO: *Il Convegno nazionale: «La funzione del notaio tra autodeterminazione e norma»*

ORGANIZZATORE: ASSOCIAZIONE ITALIANA GIOVANI NOTAI

Scarica il programma dalla Home Page della Run

(La partecipazione attribuisce 10 Crediti Formativi Professionali)

DATA: 18 settembre 2007 – ore 15.00

LUOGO: Firenze – Consiglio Notarile (Via dei Renai, 23)

ARGOMENTO: *«La conciliazione nel diritto civile e commerciale: modalità operative e clausole contrattuali»*

ORGANIZZATORE: CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI FIRENZE, PISTOIA E PRATO

Scarica il programma dalla Home Page della Run

DATA: 22 settembre 2007

LUOGO: Finale Ligure Borgo (SV) - Sala Congressi di Santa Caterina

ARGOMENTO: *«Le R.T.A., Residenze Turistico Alberghiere»*

ORGANIZZATORE: CONSIGLIO NOTARILE DI SAVONA

Scarica il programma dalla Home Page della RUN

DATA: 22 settembre 2007 – ore 9.00

LUOGO: Mestre (VE) – Sala Convegni Hotel Laguna Palace

ARGOMENTO: *«Presentazione degli orientamenti societari»*

ORGANIZZATORE: COMITATO NOTARILE INTERREGIONALE DELLE TRE VENEZIE

<p>DATA: 28-29 settembre 2007 LUOGO: Bolzano ARGOMENTO: XXXII Convegno: «Prassi dei trasferimenti immobiliari in Italia, Austria e Germania» ORGANIZZATORE: COMITATO ITALO-AUSTRIACO DEL NOTARIATO PER INFORMAZIONI: www.notarcomitato.net</p>
<p>DATA: 28-29 settembre 2007 LUOGO: Isola d'Elba - La Biodola - Hotel Hermitage ARGOMENTO: «La crisi coniugale tra contratto e giudice» ORGANIZZATORE: COMITATO REGIONALE NOTARILE TOSCANO in collaborazione con i CONSIGLI NOTARILI DELLA TOSCANA <i>Scarica il programma dalla Home Page della Run</i></p>
<p>DATA: sabato 13 ottobre 2007 LUOGO: Napoli, Castel dell'Ovo (Via Eldorado, 10) ARGOMENTO: Liberalità non donative e attività notarile ORGANIZZATORE: FONDAZIONE NOTARIATO in collaborazione con il Consiglio Notarile di Napoli PER INFORMAZIONI: www.notarcomitato.net Il programma del convegno è disponibile sul sito web della Fondazione Italiana per il Notariato (http://www.fondazionenotariato.it)</p> <p>La partecipazione al Convegno è valida ai fini del riconoscimento di 10 Crediti Formativi Professionali. Le iscrizioni rimarranno aperte fino al 14 settembre p.v., salvo raggiungimento capienza massima delle sale (400 posti disponibili).</p>
<p>DATA: 26 ottobre 2007 LUOGO: Milano – Palazzo Turati – Sala Conferenze (Via Meravigli, 9/B) ARGOMENTO: «Le operazioni societarie transfrontaliere» ORGANIZZATORE: COMITATO DEI NOTARIATI LOMBARDO TICINESE</p>
<p>DATA: 23 e 24 novembre 2007 - venerdì 23 novembre ore 15,00 cerimonia inaugurale di apertura; - sabato 24 novembre Assemblea plenaria per l'intera giornata. LUOGO: Roma presso l'Hotel Marriott, Via Colonnello Tommaso Masala 54 ARGOMENTO: CONGRESSO NAZIONALE 2007</p>
<p style="text-align: center;">UINL - Unione Internazionale del Notariato 25° Congresso Internazionale del Notariato. "Il Notariato: istituzione mondiale"</p> <p>Il prossimo 25° Congresso Internazionale del Notariato si svolgerà in Spagna a Madrid nei giorni dal 3 al 6 ottobre 2007. Tutte le informazioni sul Congresso sono disponibili sul sito http://www.congresouinl.com.es Gli aderenti all'UINL a titolo individuale avranno la possibilità di partecipare al Congresso con una riduzione sulla quota di iscrizione. Le modalità e i modelli per l'iscrizione alla UINL sono reperibili sul sito web dell'Unione: http://www.uinl.org</p>

La documentazione segnalata da "CNN Notizie" può essere reperita nella relativa banca dati on-line. La posta elettronica relativa alla lista "Sigillo", nel caso di mancata ricezione, può essere reperita nell'archivio on-line (dall'1 gennaio 2002 il materiale della lista è già archiviato per argomento in automatico. Lo si può consultare dalla home page RUN cliccando su servizi di posta e poi Archivio sigillo).

Le circolari e le risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate sono reperibili sul sito WWW.finanze.it
Le circolari del Distretto sono reperibili nell'area riservata del sito WWW.notaibergamo.it, unitamente ai numeri arretrati della presente rassegna.

Si segnala che CNN NOTIZIE ON LINE Il Notiziario del CNN è consultabile anche on line dalla pagina di accesso della RUN, area "Comunicazione". Il sito è stato ottimizzato per una definizione video di 800 x 600 pixel.

Si possono compiere ricerche testuali, libere o all'interno di un'area o sotto-area argomentale. Entrambe le modalità di ricerca possono essere raffinate tramite la scelta di un intervallo cronologico.

Nell'area "Cronologia" sono archiviati i Notiziari in ordine cronologico.

Nell'area "Download" si può scaricare e stampare il notiziario del giorno in formato compresso e i documenti allegati (file zip).

Nell' "Area Media" è presente una selezione degli articoli di interesse notarile pubblicati sulle principali testate nazionali. Gli articoli quotidiani sono pubblicati dal giorno successivo.

Nell'area "Link" è presente un elenco di indirizzi WEB che rimandano a siti di varia utilità.

