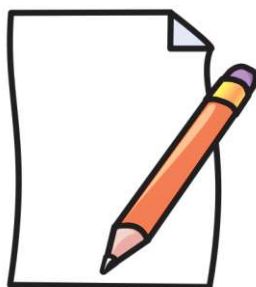


3. PROMEMORIA



3.1. PLUSVALENZE IMMOBILIARI

di Raffaele Trabace

1. NORME

La disciplina è contenuta negli artt. 67 e 68 del T.u.i.r. per quanto attiene alla determinazione delle plusvalenze e nell'art. 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266, per quanto attiene al meccanismo di tassazione sostitutiva.

Art. 67 Redditi diversi

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, ne' in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

- a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;
- b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo 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 cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante; (...)

Art. 68 Plusvalenze

Le plusvalenze di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 67 sono costituite dalla differenza tra i corrispettivi percepiti nel periodo di imposta e il prezzo di acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo.

Per gli immobili di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 acquisiti per donazione si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante.

2. Per i terreni di cui alla lettera a) comma 1 dell'articolo 67 acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore. Il costo dei terreni stessi acquisiti gratuitamente e quello dei fabbricati costruiti su terreni acquisiti gratuitamente sono determinati tenendo conto del valore normale del terreno alla data di inizio della lottizzazione o delle opere ovvero a quella di inizio della costruzione. Il costo dei terreni suscettibili d'utilizzazione edificatoria di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Per i terreni acquistati per effetto di successione o donazione si assume come prezzo di acquisto il valore dichiarato nelle relative denunce ed atti registrati, od in seguito definito e liquidato, aumentato di ogni altro costo successivo inerente, nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili e di successione.

Art. 1, co. 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266:

“In caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, all'atto della cessione e su richiesta della parte venditrice resa al notaio, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 67, comma 1, lettera b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulle plusvalenze realizzate si applica un'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 20 per cento. A seguito della richiesta, il notaio provvede anche all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva della plusvalenza di cui al precedente periodo, ricevendo la provvista dal cedente. Il notaio comunica altresì all'Agenzia delle entrate i dati relativi alle cessioni di cui al primo periodo, secondo le modalità stabilite con provvedimento del direttore della predetta Agenzia.”

In base alle norme di cui sopra, sono pertanto redditi diversi:

= le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e

degli edifici;

= le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari;

= in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione.

In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante.

Non realizzano plusvalenze le cessioni a titolo oneroso di immobili acquistati per successione e quelle aventi a oggetto unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. (Cfr. art. 5, n. 5, T.u.i.r.)

L'imposta sulla plusvalenza realizzata, esclusa quella relativa alle cessioni di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, può essere assolta avvalendosi del meccanismo di tassazione sostitutiva di cui all'art. 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266.

1.2. PREZZO DI ACQUISTO

Ai fini del calcolo della plusvalenza il prezzo di acquisto del bene ceduto può essere aumentato dei costi inerenti relativi a: spese notarili; spese per prestazioni professionali in genere; imposte e tasse (iva, registro, ipotecaria, catastale, bollo, ecc.); tributi speciali; spese di mediazione sostenute per l'acquisto e per la cessione; spese per liberare l'immobile da servitù, oneri e altri vincoli; spese incrementative, ivi comprese quelle per lavori di manutenzione e di ristrutturazione; ogni altra spesa inerente al bene.

1.2.1. Valore rideterminato dei terreni

In base all'art. 7, legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Legge finanziaria 2002), e successive modificazioni e proroghe il valore di terreni edificabili e a destinazione agricola può essere rideterminato a una data stabilita dalla legge, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva da applicare sul valore risultante da apposita perizia giurata di stima. Il valore così rideterminato può essere assunto, in luogo del

costo storico, ai fini del calcolo della plusvalenza nascente dalla cessione ai sensi degli artt. 67 e 68 del T.u.i.r.

L'ultima proroga in ordine di tempo è portata dall'art. 1, commi 1053 e 1054, legge 30 dicembre 2018, n. 145, (Legge di Bilancio 2019) che prevedono:

quali nuovi termini

- **1° gennaio 2019**: data di possesso dei terreni da rivalutare:

- **30 giugno 2019**: termine per il versamento dell'imposta sostitutiva in unica soluzione, ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione in tre annualità di pari importo;

- **30 giugno 2019**: termine per la redazione della perizia di stima;

quale aliquota dell'imposta sostitutiva

- **10%.**

La rivalutazione può riguardare la intera piena proprietà, ovvero una quota di comproprietà; la nuda proprietà; l'usufrutto; i diritti edificatori. (Cfr. Circolare 6 novembre 2002, n. 81/E, 2.1.; Circolare 15 febbraio 2013, n. 1/E).

I soggetti abilitati alla redazione della perizia dei terreni edificabili e con destinazione agricola sono gli iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei dottori agronomi, degli agrotecnici, dei periti agrari e dei periti industriali edili (v. art. 7, legge n. 448/2001).

Tra i soggetti abilitati alla redazione della perizia giurata per i terreni sono inclusi anche i periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, ai sensi del testo unico di cui al regio decreto 20 settembre 1934, n. 2011 (v. art. 1, comma 428, legge 30 dicembre 2004, n. 311).

(Cfr. Circolare 22 aprile 2005, n. 16/E, 3; Circolare 47/E/2011)

Le perizie possono essere presentate per la asseverazione oltre che presso la Cancelleria del Tribunale, anche presso gli uffici dei giudici di pace e presso i notai. (Cfr. Circolare 47/E/2011, citata)

L'Amministrazione finanziaria può prendere visione degli atti di stima giurata e dei dati identificativi dell'estensore richiedendoli al contribuente il quale, pertanto, è tenuto a conservarli. (Cfr. Circolare n. 47/E/2011, citata)

Il verbale di asseverazione è esente da registrazione ai sensi dell'art. 5, tabella allegato B al T.U.R., in quanto rientrante tra gli atti e i documenti formati per la applicazione, riduzione, liquidazione, riscossione, rateazione e rimborso delle imposte e tasse a chiunque dovute

1.2.2. Questioni controverse

Con la **Risoluzione 27 maggio 2015, n. 53/E**, l'AE affronta alcune questioni controverse in materia di rideterminazione del valore di acquisto dei terreni. Anche sulla base degli Orientamenti giurisprudenziali

L'Agenzia, richiamate le disposizioni di cui all'art. 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448 e successive modificazioni, ai sensi delle quali, agli effetti della determinazione della plusvalenza disciplinata dall'art. 68 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, il contribuente può assumere – in luogo del costo o valore di acquisto – il valore del terreno rideterminato sulla base di una perizia giurata di stima, a condizione che lo stesso sia assoggettato ad una imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, fornisce indicazione in ordine alle seguenti fattispecie:

- 1) la perizia è stata giurata in data posteriore a quella della compravendita del terreno;
- 2) è stato indicato nell'atto di compravendita un valore inferiore a quello risultante dalla perizia giurata di stima.

Sul primo punto l'AE, ritenuto che a parere della Suprema Corte (*cfr. ordinanza 28 novembre 2013, n. 26714; ordinanze Sezione VI 14 maggio 2014, n. 10561; 17 ottobre 2013, n. 23660; 9 maggio 2013, n. 11062; 13 dicembre 2012, n. 22990; sentenza 30 dicembre 2011, n. 30729*) la circostanza che la perizia giurata sia stata asseverata in data successiva al rogito non comporta decadenza dell'agevolazione, in adesione a tale orientamento, considera superate, sul punto, le indicazioni di prassi fornite in precedenza secondo le quali *“il valore rideterminato non può essere utilizzato prima della redazione e del giuramento della perizia in quanto nell'atto deve essere indicato il valore periziato del bene”* (*cfr. circolare n. 16 del 22 aprile 2005; circolare n. 47 del 24 ottobre 2011, paragrafo 1.2., e circolare n. 1 del 15 febbraio 2013, paragrafo 4.1.*)

Fermo restando che la perizia, ancorché non asseverata e giurata, deve comunque essere “redatta” prima del rogito, stante l'obbligo di indicare nell'atto stesso il valore periziato.

Sul secondo punto l'AE ricorda che ai sensi del comma 6 dell'art. 7 della Legge n. 448 del 2001 il valore rideterminato costituisce valore minimo di riferimento non solo per il calcolo della plusvalenza rilevante ai fini delle imposte dirette, ma anche per il calcolo delle imposte indirette dovute in sede di trasferimento del terreno.

Per l'ambito e le modalità applicative della disposizione richiama all'uopo *le circolari n. 9/E del 30 gennaio 2002, paragrafi 7.1 e 7.2, n. 15/E del 1° febbraio 2002, paragrafo 3 e circolare n. 81 del 2002, paragrafo 2.1.*

Sulla base della prassi citata, l'Agenzia ribadisce che il contribuente che indichi nell'atto di cessione del terreno un valore inferiore a quello determinato con la perizia giurata di stima, si espone ad una rettifica da parte del fisco anche con riferimento alla determinazione della plusvalenza tassabile, non potendo far valere gli effetti della rivalutazione del bene. Infatti, solo attraverso una nuova, minore rideterminazione del valore con apposita perizia è possibile discostarsi dal valore originariamente periziato.

Ad integrazione delle indicazioni di cui sopra, l'AE fa presente che la *ratio* sottostante alle disposizioni in commento, volta a contrastare l'occultamento della base imponibile ai fini delle imposte indirette, viene meno nei casi in cui, pur non facendosi menzione in atto della intervenuta rideterminazione, lo scostamento del valore indicato nel medesimo atto rispetto a quello periziato, ossia quello "*minimo di riferimento*" previsto dalla norma, sia poco significativo e tale da doversi imputare ad un mero errore più che alla volontà di conseguire un indebito vantaggio fiscale mediante una apprezzabile sottrazione a tassazione di base imponibile, ai fini dell'imposizione indiretta.

Allo stesso modo l'AE ritiene che la predetta esigenza di non intralciare l'attività di controllo possa considerarsi non disattesa nell'ipotesi in cui il contribuente, pur avendo dichiarato in atto un corrispettivo anche sensibilmente inferiore a quello periziato, abbia comunque fatto menzione nello stesso atto della intervenuta rideterminazione del valore del terreno.

Nei predetti casi, per il calcolo della plusvalenza ai fini dell'imposte dirette potrà farsi comunque riferimento al predetto valore rivalutato, che rileverà quale valore minimo di riferimento anche ai fini della determinazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali.

In sintesi

Il valore del terreno risultante dalla perizia, va indicato nell'atto di vendita e, anche nel caso in cui il prezzo sia inferiore, va assunto quale "valore iniziale" ai fini del calcolo della plusvalenza e quale base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. *[Tenuto presente che per i trasferimenti rientranti nell'art. 1, tariffa parte prima del T.U.R., con effetto dal 1° gennaio 2014, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di Euro 50 ciascuna]*

Altre ipotesi esaminate dalla Risoluzione.

1) Nell'atto di vendita viene indicato un valore inferiore a quello di perizia:

- ai fini del calcolo della plusvalenza va assunto quale "valore iniziale" non più quello periziato ma quello di acquisto, a meno che il contribuente non abbia provveduto a far rideterminare il minor valore con una nuova perizia;

- la base imponibile per le imposte indirette dovute sul trasferimento rimane in ogni caso il valore della perizia;

2A) Nell'atto di vendita **non si fa menzione** della intervenuta rideterminazione, ma il valore indicato si discosta in maniera non significativa da quello periziato;

2B) Nell'atto di vendita **viene dichiarato un corrispettivo** anche sensibilmente inferiore al valore periziato, ma viene comunque fatta menzione della intervenuta rideterminazione del valore.

Nei casi di cui sub 2A) e 2B):

- ai fini del calcolo della plusvalenza si può assumere quale “valore iniziale” quello rideterminato con la perizia;
- il valore di perizia è quello minimo di riferimento per l'applicazione delle imposte indirette dovute sul trasferimento.

1.3. PLUSVALENZE – CASI PARTICOLARI

Cessione di immobile a seguito di esclusione dal patrimonio dell'impresa

Il passaggio di un immobile dalla sfera imprenditoriale a quella personale, anche se posto in essere nel quinquennio dall'acquisto, non configura attività speculativa da assoggettare a tassazione ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b) del T.u.i.r., atteso che l'immobile rimane in ogni caso nella titolarità giuridica del soggetto che pone in essere l'operazione.

Pertanto, in caso di successiva vendita dell'immobile stesso, il quinquennio di cui al citato art. 67, in quanto non interrotto dal suddetto passaggio, è da computarsi dalla data di acquisto in capo al cedente. (Cfr. Circolare 16 luglio 1998, n. 188/E, par. 5)

Cessione nel quinquennio di immobile ad uso abitativo assegnato al socio nell'ambito della disciplina agevolata di cui all'art. 1, commi da 115 a 120, legge 28 dicembre 2015, n. 208

Secondo l'AE “l'operazione di assegnazione fissa il giorno a partire dal quale decorre il quinquennio di osservazione. Il socio assegnatario può, quindi, cedere senza generare plusvalenze solo dopo che sono trascorsi almeno cinque anni dall'assegnazione dell'immobile.” (Cfr. Circolare 1° giugno 2016, n. 26/E)

Cessione nel quinquennio di pertinenza dell'abitazione principale

La cessione separata della pertinenza destinata al servizio dell'immobile adibito ad abitazione principale non determina plusvalenza tassabile a sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b) del T.u.i.r. **(Cfr. CNN Risposta a Quesito n. 26-2008/T)**

In senso contrario l'AE, secondo cui la plusvalenza derivante dalla cessione infraquinquennale del box auto separatamente dall'abitazione principale, costituisce reddito diverso ai sensi dell' art. 67, comma 1, lettera b), del TUIR e, quindi, soggetto ad IRPEF. **(Cfr. Risposta a interpello n. 83 del 21 novembre 2018)**

Cessione nel quinquennio a seguito di consolidazione dell'usufrutto

La cessione non genera plusvalenza tassabile qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale dell'usufruttuario o dei suoi familiari per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto e la cessione.

Diversamente, secondo l'AE *“la plusvalenza da assoggettare a tassazione risulta costituita dalla differenza tra il corrispettivo percepito per la cessione dell'immobile del quale i venditori, a seguito dell'estinzione dell'usufrutto hanno riacquistato la piena proprietà, e il prezzo da questi pagato per la nuda proprietà, aumentato di ogni altro costo inerente al bene, ai sensi dell'art. 68 del T.u.i.r. e rivalutato secondo gli indici ISTAT, come precisato dalla circolare del 6 novembre 2002 n. 81, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale del 9 luglio 2002, n. 328”.* **(Cfr. Risoluzione 30 maggio 2008, n. 218/E)**

Patto di riservato dominio

Relativamente alla vendita di un terreno agricolo acquistato con patto di riservato dominio in capo alla parte venditrice e poi “riscattato” col pagamento dell'ultima rata di prezzo, l'AE ritiene che *il quinquennio di cui all'art. 67 comma 1 lett. b) del T.u.i.r., ai fini della tassazione della eventuale plusvalenza realizzata, decorra non già dalla stipula dell'atto di compravendita con riserva di proprietà, ma dal momento del verificarsi dell'effetto traslativo, coincidente con il saldo del prezzo.* **(Cfr. Risoluzione 30 gennaio 2009, n. 28/E)**

Rinuncia a servitù

Secondo l'AE nella specie trova applicazione l'art. 9, comma 5 del T.u.i.r., che stabilisce che *“ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento”.*

In tal caso il corrispettivo della rinuncia è da ricondurre all'art. 67, lettera b) del T.u.i.r, concernente le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di

terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. **(Cfr. Risoluzione 22 maggio 2008, n. 210/E)**

Cessione nel quinquennio a seguito di separazione o divorzio di immobile non adibito ad abitazione principale dei coniugi o di loro familiari

Nei trasferimenti immobiliari tra coniugi conseguenti agli accordi di separazione personale o di divorzio, manca normalmente il presupposto dell'onerosità.

Tuttavia, anche nelle ipotesi in cui si faccia luogo al pagamento di un corrispettivo, si può ritenere che la cessione non sia soggetta a tassazione ai sensi degli articoli 67 e 68 del T.u.i.r., stante la esenzione da ogni imposta e tassa prevista per tali trasferimenti dall'art. 19 della legge 6 marzo 1987, n. 74. (Cfr. CNN Studio n. 60-2006/T)

Cessione nel quinquennio di immobile di proprietà di entrambi i coniugi, assegnato in sede di separazione personale a uno dei loro

Secondo l'AE la cessione “a titolo oneroso, entro il quinquennio dall'acquisto, dell'immobile adibito ad abitazione principale del solo marito, assegnatario della stessa a seguito di separazione consensuale, non produce plusvalenza imponibile nei confronti della moglie separata dato che il marito, anche in regime di separazione, è considerato un familiare.” **(Cfr. Risoluzione 7 marzo 2008, n. 82/E)**

1.4. MECCANISMO DI TASSAZIONE SOSTITUTIVA

Ai sensi dell'art. 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni, relativamente alle cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, la parte venditrice, con apposita dichiarazione resa al notaio in sede di atto di cessione, può chiedere che sulla plusvalenza realizzata sia applicata un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito nella misura del 20%.

A tal fine il cedente versa la relativa provvista al notaio, che provvede quindi all'applicazione e al versamento dell'imposta sostitutiva e alla conseguente comunicazione all'Agenzia delle entrate competente.

Il meccanismo deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma primo, lettera b) d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, T.u.i.r., secondo cui le plusvalenze realizzate mediante le cessioni di cui sopra costituiscono redditi diversi tassabili nei modi ordinari previsti dal citato T.U., purché non siano state conseguite nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice.

Nella nozione di “cessione a titolo oneroso” sono da ricomprendere, oltre agli atti

traslativi del diritto di proprietà, anche gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento.

Il contribuente può avvalersi del meccanismo per le cessioni di beni immobili in genere ceduti prima che siano decorsi cinque anni dalla data dell'acquisto o della costruzione: esclusi, i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, per le cui cessioni, con effetto dal 1° gennaio 2007, è stata esclusa la possibilità di avvalersi del meccanismo di tassazione sostitutiva.

Il contribuente, per avvalersi del regime fiscale agevolato di cui all'art. 1, comma 496, legge n. 266 del 2005, deve necessariamente optare, all'atto della cessione, per l'applicazione del regime sostitutivo e provvedere al contestuale versamento al notaio, della provvista necessaria per il pagamento della relativa imposta. *(Cfr. Risoluzione 21 giugno 2007, n. 143/E).*

È stato tuttavia ritenuto che l'opzione, non risultante dall'atto di cessione, possa essere esercitata anche successivamente mediante atto integrativo anteriore all'applicazione dell'imposta ordinaria. *(Cfr. Studio Cnn 230-2007/T).*

Nel caso di più venditori, l'AE ritiene ammissibile che l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva sia esercitata solo dai soggetti che abbiano interesse ad avvalersene. *(Cfr. Circolare 13 febbraio 2006, n. 6/E, par. 11.8).*

Il notaio è tenuto ad eseguire il versamento dell'imposta applicata sulla plusvalenza, entro il termine previsto per il versamento dell'imposta di registro (30 giorni dalla stipula dell'atto), presentando all'Agenzia delle entrate apposito modello per via telematica, unitamente al contratto di trasferimento trasmesso ai fini della registrazione, utilizzando le procedure disciplinate dal d.P.R. 18 agosto 2000, n. 308 e dai successivi decreti e provvedimenti attuativi.

Il modello deve essere compilato in relazione a un solo cedente e ad un solo immobile.

Nell'ipotesi in cui nell'atto di cessione intervengano più soggetti alienanti e/o vengono trasferiti più immobili, per ciascun cedente che intenda avvalersi della tassazione sostitutiva devono essere compilati tanti modelli quanti sono gli immobili oggetto della cessione per i quali tale tassazione viene richiesta.

(Cfr. Risoluzione 5 gennaio 2006, n. 1/E)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§