

NOTARNEWS

Marzo 2018, n. 3

[distribuzione gratuita]

§§§§§§

APPUNTO



LA RINASCITA



§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

SOMMARIO

1. LEX	3
2. IMPOSTE	6
2.1. GIURISPRUDENZA	6
2.2. PRASSI	10
2.3. RAPPORTI CONTRIBUENTE FISCO	12
3. PROMEMORIA	17
3.1. GUIDA AGLI ACQUISTI DI “PRIMA CASA” : OGGETTO E SOGGETTI	17
4. FISCO E TRUSTS	23
4.1. TASSA FISSA PER I TRASFERIMENTI IN TRUST: LA CASSAZIONE CONFERMA... ..	23
5. PRASSI NOTARILE – CASI E QUESTIONI	27
5.1. PUBBLICITA’ REGISTRO IMPRESE	27
6. SOCIETARIO	32
6.1. STRUMENTI FINANZIARI PARTECIPATIVI CONVERTIBILI IN AZIONI (ART. 2346, COMMA 6, C.C.)	32
6.2. ATTO DI FUSIONE INVERSA	37
7. DEPOSITO PREZZO E CONTO DEDICATO	41
7.1. CLAUSOLE REDAZIONALI	41
8. INSOMNIA	64

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

1. LEX



REPUBBLICA ITALIANA

LEGGE 11 gennaio 2018, n. 4

Modifiche al codice civile, al codice penale, al codice di procedura penale e altre disposizioni in favore degli orfani per crimini domestici. (GU n.26 del 1-2-2018)

Entrata in vigore: 16/02/2018

(...)

Art. 5. - *Indegnità a succedere*

1. Dopo l'articolo 463 del codice civile è inserito il seguente:

«**Art. 463 -bis (Sospensione dalla successione).**

Sono sospesi dalla successione il coniuge, anche legalmente separato, nonché la parte dell'unione civile indagati per l'omicidio volontario o tentato nei confronti dell'altro coniuge o dell'altra parte dell'unione civile, fino al decreto di archiviazione o alla sentenza definitiva di proscioglimento.

In tal caso si fa luogo alla nomina di un curatore ai sensi dell'articolo 528. In caso di condanna o di applicazione della pena su richiesta delle parti, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, il responsabile è escluso dalla successione ai sensi dell'articolo 463 del presente codice.

Le disposizioni di cui al primo comma si applicano anche nei casi di persona indagata per l'omicidio volontario o tentato nei confronti di uno o entrambi i genitori, del fratello o della sorella.

Il pubblico ministero, compatibilmente con le esigenze di segretezza delle indagini, comunica senza ritardo alla cancelleria del tribunale del circondario in cui si è aperta la successione l'avvenuta iscrizione nel registro delle notizie di reato, ai fini della sospensione di cui al presente articolo».

2. Alla sezione II del capo II del titolo III del libro settimo della parte seconda del codice di procedura penale è aggiunto, in fine, il seguente articolo:

«Art. 537 -bis (Indegnità a succedere).

1. Quando pronuncia sentenza di condanna per uno dei fatti previsti dall'articolo 463 del codice civile, il giudice dichiara l'indegnità dell'imputato a succedere».

3. Al comma 2 dell'articolo 444 del codice di procedura penale è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Si applica l'articolo 537 -bis ».

Art. 12. - Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per gli autori di delitti di violenza domestica

1. Dopo l'articolo 3 del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, è inserito il seguente:

«Art. 3 -bis (Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per gli autori di delitti di violenza domestica).

1. In caso di condanna, anche non definitiva, o di applicazione della pena su richiesta delle parti ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, di cui agli articoli 564, 572, 575, 578, 582, 583, 584, 605, 609 - bis , 609 -ter , 609 -quinquies , 609 -sexies e 609 -octies del codice penale, commessi all'interno della famiglia o del nucleo familiare o tra persone legate, attualmente o in passato, da un vincolo di matrimonio, da unione civile o da una relazione affettiva, indipendentemente dal fatto della coabitazione, anche in passato, con la vittima, il condannato assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica decade dalla relativa assegnazione; in tal caso le altre persone conviventi non perdono il diritto di abitazione e subentrano nella titolarità del contratto.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono, quale livello essenziale delle prestazioni ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera m) , della Costituzione, alla regolamentazione dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità alla presente disposizione».

Art. 13. - Cambio del cognome per gli orfani delle vittime di crimini domestici

1. I figli della vittima del reato di cui all'articolo 575, aggravato ai sensi dell'articolo 577, primo comma, numero 1), e secondo comma, del codice penale possono chiedere la modificazione del proprio cognome, ove coincidente con quello del genitore condannato in via definitiva.

2. Ai fini del comma 1, la domanda di modificazione del cognome per indegnità del genitore è presentata, a norma dell'articolo 89 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 3 novembre 2000, n. 396, personalmente dal figlio maggiorenne o, previa autorizzazione del giudice tutelare, dal tutore del figlio minore.

3. Nel caso di persona interdetta in via giudiziale, gli atti finalizzati all'esercizio dei diritti previsti dal presente articolo sono compiuti, nell'interesse della persona, dal tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare. Nel caso di persona beneficiaria di amministrazione di sostegno, il giudice tutelare dispone se tali atti possano essere compiuti dall'amministratore di sostegno ovvero dal beneficiario, con l'assistenza dell'amministratore di sostegno, ovvero se il beneficiario conservi per tali atti la capacità di agire.

4. In deroga agli articoli 90, 91 e 92 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 3 novembre 2000, n. 396, il prefetto, ricevuta la domanda, autorizza il richiedente a far affiggere all'albo pretorio del comune di nascita o di sua attuale residenza un avviso contenente il sunto della domanda. L'affissione deve avere la durata di dieci giorni consecutivi, trascorsi i quali il prefetto provvede sulla domanda con decreto di autorizzazione alla modificazione del cognome.

5. Alla modificazione del cognome di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'articolo 94 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 3 novembre 2000, n. 396.

LEGGE 11 gennaio 2018, n. 5

Nuove disposizioni in materia di iscrizione e funzionamento del registro delle opposizioni e istituzione di prefissi nazionali per le chiamate telefoniche a scopo statistico, promozionale e di ricerche di mercato. (*GU n.28 del 3-2-2018*)

Entrata in vigore: 04/02/2018

DECRETO LEGISLATIVO 6 febbraio 2018, n. 11

Disposizioni di modifica della disciplina in materia di giudizi di impugnazione in attuazione della delega di cui all'articolo 1, commi 82, 83 e 84, lettere f), g), h), i), l) e m), della legge 23 giugno 2017, n. 103. (*GU n.41 del 19-2-2018*)

Entrata in vigore: 06/03/2018

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

2. IMPOSTE

di Raffaele Trabace



2.1. GIURISPRUDENZA

Imposta di registro – Cessione di azienda – Nella determinazione del valore l'avviamento rileva anche se negativo

LA VICENDA

“La Nuova Castelletto srl propone tre motivi di ricorso per la cassazione della sentenza n. 69/29/11 del 14 luglio 2011, con la quale la commissione tributaria regionale della Toscana, a conferma della prima decisione, ha ritenuto legittimo il diniego opposto dall'agenzia delle entrate all'istanza di rimborso di maggiore imposta di registro asseritamente versata sull'atto 11 dicembre 2007. Atto con il quale essa aveva acquistato un ramo d'azienda termale al prezzo complessivo dichiarato di euro 1.378.000,00, tenuto conto di un avviamento negativo (trattandosi di ramo aziendale inattivo da anni e suscettibile di perdite future) indicato in atto in euro 215.000,00.

Ha ritenuto la commissione tributaria regionale, in particolare, che: - correttamente l'imposta fosse stata applicata sul 'valore' dell'attivo patrimoniale (euro 1.593.000,00) e non sul 'prezzo' scontato per l'aspettativa di future perdite (euro 1.378.000,00), avendo l'imposta di registro ad oggetto appunto il valore venale dell'azienda; - correttamente l'ufficio avesse negato il rimborso, trattandosi di imposta autoliquidata in via telematica dal notaio rogante sul maggior importo di euro 1.593.000,00 emergente dall'atto; risultando del resto antieconomico che, come richiesto dalla società contribuente, l'ufficio rimborsasse l'importo così autoliquidato, per poi procedere all'accertamento di maggior valore per il medesimo importo.”

LA DECISIONE

“In definitiva, la sentenza va cassata in accoglimento dei primi due motivi di ricorso, ed in forza del seguente principio di diritto: **nella determinazione del valore venale dell'azienda trasferita ai fini dell'imposta di registro, l'avviamento - in quanto qualità aziendale intrinseca richiamata dall' art.51, 4^ co., d.p.r. 131/86 - rileva non solo se positivo ma anche se negativo; ed abbia, in quanto tale, determinato la**

pattuizione tra le parti di un prezzo di cessione inferiore al valore patrimoniale netto dei cespiti aziendali, perché scontato in ragione della fondata previsione di perdite future e del solo successivo recupero di redditività dell'azienda stessa. Poiché non sono necessari ulteriori accertamenti in fatto, né sono state dedotte altre questioni controverse, sussistono i presupposti per la decisione nel merito ex art.384 cod.proc.civ., mediante accoglimento del ricorso introduttivo della società contribuente. “

(Cass. Civ Sent. Sez. 5, n.979/2018, pubblicata il 17 gennaio 2018)

Agevolazioni “prima casa” – Obbligo di trasferimento della residenza nei 18 mesi – Assumono rilevanza soltanto i fatti che abbiano impedito la realizzazione di tale proposito

LA VICENDA

“Petra Bellinaso e Mirco Pizzolato proposero ricorso avverso gli avvisi di liquidazione con i quali l'Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dai benefici della "prima casa", a causa del loro mancato trasferimento della residenza nel Comune ove era ubicato l'immobile, nel termine di diciotto mesi a far data dall'acquisto dell'unità immobiliare.

La C.T.P. accolse il ricorso e la decisione, appellata dall'Agenzia delle Entrate è stata confermata dalla Commissione Tributaria Regionale del Veneto, con la sentenza indicata in epigrafe.

Il Giudice di appello, rilevato che il progetto abitativo dei contribuenti si era realizzato con poco più di cinque mesi di ritardo, e che emerge la buona fede dei contribuenti, dovendosi addebitare il ritardo negli adempimenti necessari al rilascio dell'agibilità da parte del Comune in via esclusiva alla impresa costruttrice lottizzante, riteneva che lo stesso fosse dipeso da "imprevedibilità dell'evento impeditivo". Avverso la sentenza l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso affidato ad unico motivo.”

LA DECISIONE

La Cassazione, quanto al mancato trasferimento della residenza per usufruire dei benefici "prima casa", ricorda che *“l'orientamento di questa Corte (n. 14399/2013; id n.7067/2014; ord. n.n. 7764/2014, 16082/2014, 4800/2015, 5015/2015), è consolidato nel senso di ritenere che "in tema di imposta di registro, l'art. 2 del d.l. 7 febbraio 1985, n. 12 (convertito nella legge 5 aprile 1985, n. 118), richiede, per la fruizione dei benefici cd. prima casa, previsti in caso di acquisto di immobile in altro Comune, che il compratore vi trasferisca la residenza, rilevante ai fini del godimento dell'agevolazione, entro il termine di diciotto mesi dall'acquisto; detto trasferimento, elemento costitutivo del beneficio richiesto e provvisoriamente accordato, rappresenta un obbligo del contribuente verso il fisco, dovendosi però tenere conto di eventuali ostacoli nell'adempimento di tale obbligazione, caratterizzati dalla non imputabilità alla parte obbligata e dall'inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento. Ne consegue che il mancato stabilimento nei termini di legge della residenza non com-*

porta la decadenza dall'agevolazione, solo qualora tale evento sia dovuto a causa di forza maggiore sopravvenuta rispetto alla stipula dell'acquisto."

Quanto alla ricorrenza della forza maggiore, quale causa di giustificazione del mancato trasferimento della residenza, la Corte precisa *"che per forza maggiore deve intendersi "un evento non prevedibile, che sopraggiunge inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di "abitare" nella prima casa entro il termine suddetto" (cfr. Cass. n. 7067/14; id n.13177/14); "un impedimento oggettivo caratterizzato dalla non imputabilità (anche a titolo di colpa), inevitabilità ed imprevedibilità dell'evento" (Cass. n. 6076/2017; cfr. Cass. n. 13148/16; n. 14399/13; n. 864/16 e n. 25/16)"; ribadisce che: "in tema di benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa", la circostanza che l'acquirente non abbia potuto trasferire la residenza nell'immobile per il mancato rilascio da parte del conduttore, nonostante la tempestiva comunicazione della disdetta, non costituisce causa di forza maggiore, atteso che l'art. 1, nota II bis, lett. a), parte prima della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 subordina il riconoscimento dell'agevolazione alla circostanza che la residenza sia trasferita, nel termine di diciotto mesi, nel comune in cui è ubicato l'immobile e non necessariamente nell'abitazione acquistata, sicché possono assumere rilevanza, al fine della configurabilità della forza maggiore, solo fatti che abbiano impedito il trasferimento della residenza nel comune" (cfr. Cass. n. 13346 del 28/06/2016)."*

Per quanto sopra la Corte conclude ritenendo che abbia pertanto errato *"la C.T.R. a riconoscere l'esimente della forza maggiore nel ritardo nei lavori di costruzione e nelle lungaggini burocratiche, non integrando tali situazioni le caratteristiche della forza maggiore, come sopra delineate in base alla giurisprudenza sul tema. In termini Cass. n. 2527/2014, ove è statuito che il rilascio del certificato di abitabilità non rileva ai fini della normativa di cui al d.P.R. 131/1986, che richiede, quale condizione per fruire dei benefici fiscali, il trasferimento della residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile, e non, come l'art. 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, che l'immobile acquistato venga adibito "a propria abitazione".*

Poiché, nella specie, la sentenza impugnata si è discostata da tali principi, la Corte ritiene che vada pertanto cassata.

(Cass. Civ. Ord. Sez. 6, n.1588/2018, pubblicata il 23 gennaio 2018)

Imposta sulle plusvalenze – E' tassabile ai sensi dell'art. 67, d.P.R. n. 917/1986, la cessione di un terreno edificabile quale pertinenza di fabbricato abitativo, qualora lo stesso sia autonomamente accatastato e nella vendita di fabbricato e terreno sia attribuito a quest'ultimo un prezzo specifico.

Secondo la Cassazione, dalla lettura delle disposizioni di cui all'art. 67 del d.P.R. n.917/1986 (Testo Unico Imposte sui Redditi) si evince, da un lato, la irrilevanza della natura pertinenziale del terreno, posto che nessun riferimento si rinviene a tale fattispecie, né alcuna deroga è stabilita riguardo alle pertinenze e, dall'altro, che per i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria la tassabilità delle plusvalenze è previ-

sta "in ogni caso", come specificato nell'ultima parte della lett. b), dell'art. 67 citato con una espressione di univoco significato nella sua estrema sintesi.

Ciò vuol dire, secondo la Corte, che la natura pertinenziale di un bene non ne esclude di per sé la potenzialità edificatoria secondo gli strumenti urbanistici e, quindi, la sua assoggettabilità al pagamento della plusvalenza: ciò a maggior ragione quando, come nel caso in esame, il terreno edificabile risulti accatastato separatamente e la vendita appaia autonoma rispetto a quella del fabbricato che si assumeva bene principale, anche se conclusa con il medesimo atto, poiché per il terreno risulta che era stato stabilito un prezzo specifico.

(Cfr. Cass. Civ. Ord. Sez. 5, n.1714/2018, pubblicata il 24 gennaio 2018)

Giudizio tributario – Censura della decisione di merito sotto il profilo del vizio di motivazione dell'avviso di accertamento – Il ricorso deve riportare i passi della motivazione di detto avviso che si assumono erroneamente interpretati o pretermessi.

Secondo la Cassazione:

“(...) in base al principio di autosufficienza del ricorso per cassazione, sancito dall'art. 366 cod. proc. civ., nel giudizio tributario, qualora il ricorrente censuri la sentenza di una Commissione Tributaria Regionale sotto il profilo del vizio di motivazione nel giudizio sulla congruità della motivazione dell'avviso di accertamento, è necessario che il ricorso riporti testualmente i passi della motivazione di detto avviso, che si assumono erroneamente interpretati o pretermessi, al fine di consentire la verifica della censura esclusivamente mediante l'esame del ricorso (Cass. 16 giugno 2017, n. 16147);

(...) in seguito alla riformulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del di. n. 83 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 134 del 2012, non sono più ammissibili, nel ricorso per cassazione, le censure di contraddittorietà e insufficienza della motivazione della sentenza di merito impugnata, in quanto il sindacato di legittimità sulla motivazione resta circoscritto alla sola verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111, comma 6, Cost., individuabile nelle ipotesi - che si convertono in violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, cod. proc. civ. e danno luogo a nullità della sentenza - di "mancanza della motivazione quale requisito essenziale del provvedimento giurisdizionale", di "motivazione apparente", di "manifesta ed irriducibile contraddittorietà" e di "motivazione perplessa od incomprensibile", al di fuori delle quali il vizio di motivazione può essere dedotto solo per omesso esame di un "fatto storico", che abbia formato oggetto di discussione e che appaia "decisivo" ai fini di una diversa soluzione della controversia (Cass. 12 ottobre 2017, n. 23940)”

(Cfr. Cass. Civ. Ord. Sez.5, n. 3830/2018, pubblicata il 16 febbraio 2018)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

2.2. PRASSI

Risoluzione 2 febbraio 2018, n. 13/E

OGGETTO: *Interpello probatorio – fusione per incorporazione di una società consolidante con società non inclusa nel consolidato – non applicabilità in via analogica della disciplina prevista dall’articolo 13, commi 5 e 6, del d. m. 9 giugno 2004.*

Risoluzione 15 febbraio 2018, n. 15/E

OGGETTO: *Consulenza Giuridica – Biglietto dinamico per la vendita dei biglietti nel settore dello spettacolo. Imponibilità ai fini IVA. Criteri per la determinazione del prezzo di vendita al quale commisurare i biglietti gratuiti. Art. 3, comma 5, del DPR n. 633 del 1972.*

Risoluzione 15 febbraio 2018, n. 16/E

OGGETTO:

Reddito di lavoro dipendente - Indennizzo risarcitorio erogato in esecuzione della stipula di contratti di prossimità - art. 8 decreto legge n. 138 del 2011, convertito, e artt. 6, co. 2, e 51, comma 1, del DPR n. 917 del 1986

Risoluzione 16 febbraio 2018, n. 17/E

OGGETTO: *Interpello - Articolo 15 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 - ambito soggettivo di applicazione dell’imposta sostitutiva.*

Secondo l'AE, considerato che con le modifiche operate dal decreto legge n. 91 del 2014 all'art. 15 del d.P.R. n. 601/1973 è stato ampliato l’ambito applicativo del regime sostitutivo dell’imposta sui finanziamenti di cui all'art. 17 del medesimo d.P.R. n. 601:

"(..) deve ritenersi, dunque, che l’effetto sostitutivo derivante dall’applicazione dell’imposta sui finanziamenti operi, tra l’altro, con riferimento alle cessioni di credito derivanti da finanziamenti soggetti ad imposta sostitutiva ed ai trasferimenti di garanzia posti in essere dalle banche (nonché dagli altri soggetti ‘qualificati’ individuati dalle norme in argomento), a prescindere dalla natura del soggetto cessionario.

Il richiamato articolo 15 non prevede, infatti, quale condizione per l'applicabilità del regime sostitutivo particolari requisiti in capo al soggetto cessionario del credito e subentrante nella relativa garanzia."

Risoluzione 20 febbraio 2018, n. 18/E

OGGETTO: Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite il modello "F24 Versamenti con elementi identificativi" (F24 ELIDE), dell'imposta sul valore aggiunto di cui all'articolo 1, commi da 937 a 941, della legge 27 dicembre 2017, n. 205. Attivazione del codice identificativo "64"

Circolare 26 febbraio 2018, n. 3/E

OGGETTO: Legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), articolo 1, commi da 100 a 114. Applicazione delle disposizioni concernenti i piani di risparmio a lungo termine (PIR)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

2.3. RAPPORTI CONTRIBUENTE-FISCO



Trasmissione spesometro leggero: la scadenza slitta al 6 aprile 2018

On line la versione definitiva del provvedimento di approvazione delle nuove specifiche tecniche per l’invio, che vengono adeguate alle semplificazioni contenute nel “collegato fiscale”

Dopo la fase di consultazione seguita alla pubblicazione della bozza, è disponibile sul sito dell’Agenzia delle entrate, la versione definitiva, **datato 5 febbraio 2018**, che modifica le specifiche tecniche (e i relativi allegati) per la predisposizione e la trasmissione telematica della comunicazione dei dati delle fatture emesse e ricevute. L’aggiornamento si è reso necessario alla luce delle recenti novità normative che hanno interessato l’adempimento (“*spesometro light*”).

(FiscoOggi 5 febbraio 2018)

Lotta alle indebite compensazioni: l’azione congiunta di AdE e GdF

Scoperte operazioni illecite per 186 milioni di euro e 155 milioni di Iva evasa. I falsi crediti d’imposta erano stati creati con la collaborazione di diversi professionisti compiacenti

L’Agenzia delle entrate e la Guardia di finanza rendono noti i risultati delle indagini congiunte finalizzate al contrasto delle indebite compensazioni. In un **comunicato stampa**, le due istituzioni tracciano il bilancio delle operazioni investigative messe in atto negli ultimi mesi su alcune parti del territorio nazionale (in particolare, Lombardia ed Emilia-Romagna).

(FiscoOggi 6 febbraio 2018)

Esenti da Ires enti e associazioni che conservano vive le tradizioni

In Gazzetta l’elenco dei 197 soggetti aventi diritto per il 2017 al beneficio riconosciuto a chi opera per realizzare eventi legati agli usi locali di particolare interesse culturale.

Publicata la consueta lista che, come negli anni passati, inizia con le contrade senesi che si sfidano durante il famoso Palio fin dal 1239. La lettura dell'allegato al decreto Mef del 17 gennaio (pubblicato sulla GU del 6 febbraio), relativo agli enti e alle associazioni esenti dall'Ires per l'anno 2017, ci "racconta" la storia delle nostre manifestazioni locali attraverso il tempo, dalle più antiche alle più recenti, da quelle che hanno mantenuto intatto il loro folclore storico, secolo dopo secolo, a quelle moderne, che spaziano dal "tango" al "trip" per la montagna.

(FiscoOggi 7 febbraio 2018)

Un patto antievasione in "Comune": nuova spinta alla collaborazione

Al lavoro un team di esperti appartenenti a tutti gli enti firmatari, specializzati nei processi di verifica e accertamento dei tributi locali ed erariali, banche dati e informatica.

È stato siglato il protocollo d'intesa nazionale, ora triennale, tra Agenzia delle entrate, Guardia di finanza, Anci (Associazione nazionale dei comuni italiani) e Ifel (Istituto per la finanza e l'economia locale) per dare una nuova importante spinta alla partecipazione dei Comuni all'attività di accertamento dei tributi erariali.

(FiscoOggi 8 febbraio 2018)

Tassabile plusvalenza da esproprio di un terreno edificabile vincolato

In assenza di accordo negoziale volontario tra le parti in regime di libero mercato, è determinante verificare la presenza di un obbligo di destinazione o l'impossibilità di costruirvi.

Il corrispettivo, per la cessione di un terreno edificabile sottoposto a vincolo di destinazione, che viene percepito nell'ambito di una procedura espropriativa o in un'altra assimilata, configura una plusvalenza da dichiarare come redditi diversi soggetti a tassazione separata, ai sensi dell'articolo 67 e 68 (ex 81 e 82) del Dpr 917/1986.

La fattispecie trova la sua fonte normativa nell'articolo 11, lettera b), legge 413/1991, che ricomprende – nei redditi diversi – le plusvalenze realizzate, non in virtù di un'attività produttiva del proprietario o del possessore, ma per l'avvenuta destinazione edificatoria in sede di pianificazione urbanistica dei terreni.

(FiscoOggi 15 febbraio 2018)

Indennizzi contratti di prossimità: da tassare se sostitutivi di reddito

Il chiarimento arriva dall’Agenzia, che ricostruisce il regime impositivo delle somme corrisposte ai lavoratori in base alle “specifiche intese” disciplinate dal Dl 138/2011.

L’Agenzia delle entrate, con la [**risoluzione n. 16**](#) del 15 febbraio 2018, delinea le esatte coordinate della tassazione delle somme che i lavoratori dipendenti percepiscono a titolo di indennizzo in esecuzione dei contratti collettivi di prossimità.

I contratti collettivi di prossimità

Il decreto-legge 138/2011 ha previsto che nell’ambito dei contratti collettivi di lavoro sottoscritti a livello aziendale o territoriale dalle associazioni dei lavoratori comparativamente più rappresentative (ovvero dalle loro rappresentanze sindacali operanti in azienda) sia prevista la possibilità di stipulare “*specifiche intese*” finalizzate a conseguire i seguenti obiettivi:

- maggiore occupazione
- qualità dei contratti di lavoro
- adozione di forme di partecipazione dei lavoratori
- emersione del lavoro irregolare
- incrementi di competitività e di salario
- gestione delle crisi aziendali e occupazionali
- investimenti e avvio di nuove attività.

(FiscoOggi 15 febbraio 2018)

Legge di bilancio 2018: nuovo calendario fiscale

Modificati i termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi e dell’Irap, nonché del modello 770. Ritoccate anche le date legate all’attività svolta dai Centri di assistenza fiscale

Tra le numerose novità previste dalla legge di bilancio 2018, vi sono le significative modifiche al “calendario fiscale”: i cambiamenti interessano, in particolare, la presentazione della dichiarazione dei redditi e dell’Irap, le scadenze previste per i sostituti d’imposta e quelle relative all’assistenza fiscale.

È necessario, tuttavia, fare una precisazione: alcuni dei nuovi termini sembrano destinati ad avere carattere transitorio, in quanto validi solo per il 2018 (presentazione della dichiarazione dei redditi e dell’Irap), mentre altri sono da considerarsi definitivi (adempimenti dei sostituti d’imposta e attività di assistenza fiscale).

(FiscoOggi 19 febbraio 2018)

La regolare notifica all’acquirente fa fede anche per il cessionario

La Corte suprema conferma che il principio espresso riguardo all’emanazione di un atto impositivo trova applicazione anche con riferimento al termine decadenziale previsto per il ruolo

La tempestiva notifica della cartella di pagamento all'obbligato principale, nel termine previsto dall'articolo 25, Dpr 602/1973, impedisce la decadenza dal diritto alla riscossione anche nei confronti di condebitori solidali cui l'atto non sia stato notificato o sia stato invalidamente notificato, consentendo all'agente della riscossione di procedere alla notifica, o alla sua rinnovazione, anche dopo lo spirare del termine stabilito *ex lege*.

Così ha concluso la Corte suprema, con l'ordinanza del 1° febbraio 2018, n. 2545, ritenendo, quindi, giuridicamente irrilevante la notifica della cartella al coobbligato d'imposta successivamente al termine decadenziale.

(FiscoOggi 20 febbraio 2018)

La rateizzazione del debito Iva non blocca il sequestro preventivo

La funzione del vincolo cautelare è quella di garantire che l'adottata misura ablativa, espliciti i propri effetti nel momento in cui il versamento "promesso" non si verifichi.

L'accordo con l'Agenzia delle entrate per la rateizzazione del debito Iva non dà diritto alla revoca del sequestro preventivo finalizzato alla confisca, ma l'indagato può chiedere la riduzione della misura, in proporzione alle rate regolarmente pagate. È quanto ribadito dalla suprema Corte con la sentenza 5781 del 7 febbraio 2018.

(FiscoOggi 26 febbraio 2018)

Ultimi giorni per l'invio dei dati utili a confezionare la precompilata

Da quest'anno sono chiamati all'adempimento comunicativo anche gli asili nido, pubblici e privati; per le Onlus, invece, la trasmissione, al momento, è solamente facoltativa.

Si avvicina la *dead line* per la trasmissione delle informazioni necessarie a predisporre la dichiarazione relativa ai redditi 2017 (modelli 730 e Redditi Pf 2018). La scadenza è il 28 febbraio. Lo stesso termine riguarda anche chi vuole che non siano inseriti i dati relativi alle spese universitarie e alle rette degli asili; c'è più tempo, invece, per opporsi all'utilizzo delle spese sanitarie (8 marzo) e delle erogazioni liberali (20 marzo).

(FiscoOggi 26 febbraio 2018)

Processo tributario telematico: è on line il Rapporto del Mef

Dalla lettura dei dati, distribuiti in numerose tabelle, emerge un trend complessivamente positivo: ormai oltre un atto su quattro viene presentato attraverso modalità digitali.

Il Mef fa il punto della situazione sul processo tributario telematico (Ptt): ieri, infatti, è stato pubblicato il “**Rapporto sui depositi telematici degli atti e documenti nel contenzioso tributario**”. Dal documento, redatto dalla direzione Giustizia tributaria del ministero, emerge un *trend* complessivamente positivo, favorito anche dalla consistente attività di formazione realizzata dalla stessa Direzione su tutto il territorio nazionale.

(FiscoOggi 28 febbraio 2018)

L’Iva già detratta non si tocca anche se l’immobile non si loca

La Corte di giustizia ribadisce che la direttiva Ue si contrappone a una normativa nazionale che pretende di rettificare l’imposta sottratta solo sulla base dell’uso dei beni.

La Corte Ue precisa che il diritto alla detrazione Iva resta in linea di principio acquisito, anche se, successivamente, in ragione di circostanze estranee alla sua volontà, il soggetto passivo non utilizza i beni e i servizi che hanno dato luogo alla detrazione nell’ambito di operazioni imponibili.

Nel caso in esame, la domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull’interpretazione di alcune disposizioni della direttiva Iva 2006/112/Ce ed è stata presentata nell’ambito di una controversia tra una società, che acquista, vende, loca e gestisce immobili, e l’Amministrazione fiscale portoghese, in ordine alla rettifica delle detrazioni Iva effettuate dalla società nell’ambito della sua attività.

(FiscoOggi 1° marzo 2018)

Farmacia al costo di un vitalizio: legittimo tassare la plusvalenza

Pur non trattandosi di una somma fissa, il suo ammontare può essere determinato mediante individuazione del suo valore normale facendo ricorso a procedure di matematica attuariale.

Ai fini della determinazione del reddito d’impresa, è configurabile una plusvalenza da avviamento commerciale (*ex* articolo 86 Tuir) anche nel caso di cessione a titolo oneroso di un’azienda (nella fattispecie, una farmacia) il cui corrispettivo è rappresentato dalla costituzione di una rendita vitalizia e va imputato al momento di stipulazione del contratto.

Lo ha affermato la Cassazione nell’ordinanza n. 3518 dello scorso 14 febbraio.

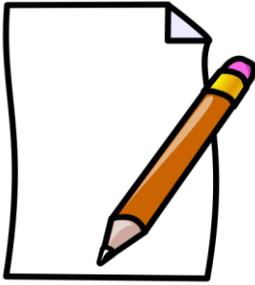
(FiscoOggi 2 marzo 2018)

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

3. PROMEMORIA



3.1. GUIDA AGLI ACQUISTI DI “PRIMA CASA”

di Raffaele Trabace

Parte prima: oggetto e soggetti

Le agevolazioni c.d. “prima casa” per i trasferimenti a titolo oneroso furono introdotte dalla legge 22 aprile 1982, n. 168. Seguirono tutta una serie di provvedimenti di proroghe e modifiche. Nel tempo la disciplina è venuta ad ampliarsi in senso più favorevole al contribuente, grazie alla Prassi dell’AE che ha ritenuto di estendere i benefici anche a fattispecie non contemplate espressamente dalle norme agevolative, quali, tra le altre, quelle relative all’acquisto di un fabbricato in corso di costruzione e all’acquisto di porzione o unità da accorpate ad abitazione già posseduta, anche se acquistata senza fruire delle agevolazioni.

1. OGGETTO

Nella nozione di “immobile” adottata dal legislatore è da ricomprendere tutto il novero dei diritti agevolabili: proprietà, anche superficiaria, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione, interi o pro-quota.

Ai fini dell’applicazione dell’agevolazione rileva soltanto la classificazione catastale dell’immobile e non più la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai criteri di cui al Dm 2 agosto 1969 pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

In base alla normativa in vigore dal 1° gennaio 2014, infatti, sono agevolabili gli acquisti relativi a case di abitazione classificate nelle categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), A/6 (abitazioni di tipo rurale), A/7

(abitazioni in villini) e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi).

1.1. Oggetto – Le agevolazioni si applicano agli acquisti di:

- a) Fabbricato rurale idoneo alla utilizzazione abitativa. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.2)
- b) Nuda proprietà di casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n.19/E, 2.2.1.)
- c) Quota di comproprietà di casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.3. e 2.2.10.)
- d) Diritti reali – acquisti reiterati di quote sulla stessa casa di abitazione. (Circolare 12 agosto 2005, n.38, 2.3)
- e) Appartamenti contigui destinati a costituire un'unica abitazione. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E,3.4)
- f) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata con le agevolazioni. (Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.4)
- g) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici in quanto non previsti dalla normativa dell'epoca. (Cfr. Risoluzione 4 giugno 2009, n. 142/E)
- h) Appartamento o vano da accorparsi ad abitazione acquistata senza fruire dei benefici per difetto delle condizioni. (Cfr. Circolare 7 giugno 2010, n. 31/E, 2.1.)
- i) Casa di abitazione in corso di costruzione. (Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.4 ; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 3.3)
- j) Immobile non abitativo in fase di trasformazione in abitativo. (Cfr. Cnn Quesito n. 139-2009/T)
- k) Immobile in enfiteusi. (Cfr. Cnn Quesito n. 146-2009/T)

In relazione alle ipotesi di “accorpamento” di cui alle lettere f), g) e h), di cui sopra, va tenuto presente quanto segue.

L'Ufficio verifica, anche sulla base delle risultanze catastali, l'intervenuto accorpamento degli immobili e la loro consistenza, complessivamente considerata (fatta avvertenza che attualmente l'unità risultante dalla fusione deve essere di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9).

Si rende comunque necessaria la ricorrenza di tutti gli altri requisiti di cui alla Nota II-bis), e precisamente:

- che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello

in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano;

- che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, di diritti reali su altra casa di abitazione nello stesso Comune;

- che l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

La dichiarazione di non essere titolare di diritti reali su altra casa di abitazione nel territorio del Comune, dovrà intendersi riferita ad immobili diversi da quello da ampliare.

Con la *Circolare 21 febbraio 2014, n. 2/E, punto 1.3*, l'AE aveva affermato che "Le agevolazioni 'prima casa', sussistendone le condizioni, si applicano, inoltre, anche per le ipotesi di acquisto contemporaneo di immobili contigui, destinati a costituire un'unica unità abitativa, ovvero di un immobile contiguo ad altra casa di abitazione già acquistata dallo stesso soggetto sempreché detto acquisto sia finalizzato a costituire con quest'ultima un'unica unità abitativa", evidentemente facendo riferimento soltanto all'ipotesi di cui sub f), senza che ciò comportasse una modifica di orientamento rispetto alle fattispecie previste nelle lettere g) e h), da ritenersi pertanto tuttora agevolabili in base ai principi enunciati rispettivamente con la *Risoluzione n.142/E/2009* e con la *Circolare n. 31/E/2010*.

2. SOGGETTI

In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla legge, l'agevolazione spetta alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità. La conclusione trae fondamento dall'art. 2 del T.U.R., il quale, nell'individuare gli atti soggetti a registrazione, non distingue tra cittadini italiani e non italiani.

In presenza dei requisiti previsti, ivi compreso quello della residenza, l'agevolazione spetta anche all'acquisto fatto da un minore non emancipato o da altri incapaci, quali interdetti e inabilitati. (*Cfr. Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, Premessa*)

In ipotesi di acquisto da parte di minori, le condizioni per l'acquisto agevolato vanno verificate soltanto in capo ai soggetti acquirenti, risultando irrilevante la sussistenza dell'usufrutto legale ex art. 324 C.C. in capo ai genitori. (*Cfr. CNN Quesito 12 agosto 2005, n.66-2012/T*)

2.1. Soggetti – Le agevolazioni competono agli acquisti fatti da parte di:

- a) Soggetto titolare, nel Comune dove acquista, di immobile di Categ. A/10 di

- fatto destinato ad abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)
- b) Soggetto titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge, di quota di altra casa non agevolata nel Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.7.)
 - c) Soggetto titolare, in via esclusiva, in comunione legale o pro-quota, di altra casa non agevolata in Comune diverso da quello in cui è ubicato l'immobile acquistato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.7.)
 - d) Soggetto titolare di diritti su immobile agevolato che acquista altri diritti sullo stesso immobile (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.9.; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E, 2.3)
 - e) Soggetto titolare esclusivo di altra casa, acquistata con i benefici per successione o donazione, situata in Comune diverso da quello del nuovo acquisto. (Cfr. Circolare 7 maggio 2001, n. 44/E, 1.; Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, 5.4.)
 - f) Soggetto titolare, in comunione con soggetti diversi dal coniuge, di quota di altra casa, agevolata con i benefici per successione e donazione, situata nel Comune del nuovo acquisto. (Cfr. Circolare 7 maggio 2001, n. 44/E, 1.; Circolare 29 maggio 2013, n. 18/E, 5.4.)
 - g) Soggetto che ha alienato intero immobile agevolato, che acquista quota o diritto su altra casa di abitazione. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.11.)
 - h) Soggetto, non titolare di immobile agevolato, il cui coniuge sia titolare esclusivo di altro immobile agevolato/non agevolato. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E; Circolare 12 agosto 2005, n. 38/E)
 - i) Soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che procede all'acquisto di un' altra casa agevolata, impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto. (Cfr. Nota II-bis), n. 4-bis)

2.2. Soggetti – Le agevolazioni non competono agli acquisti fatti da parte di:

- a) Soggetto titolare, nel Comune dove acquista, di altro immobile classificato o classificabile in catasto come abitazione, anche se di fatto destinato a ufficio. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)
- b) Soggetto titolare di immobile non abitativo risultante dal mutamento di destinazione d'uso di immobile abitativo acquistato con le agevolazioni. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.5.)
- c) Soggetto titolare, in comunione legale, di casa di abitazione acquistata con le agevolazioni dallo stesso o dal coniuge (Cfr. Circolare 1° marzo 2001, n. 19/E, 2.2.10.)
- d) Soggetto titolare, in comunione legale o ordinaria col coniuge, di immobile non agevolato ubicato nel Comune di acquisto. (Cfr. Circolare 1° marzo 2001,

n.19/E, 2.2.7.)

- j) Soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che intende procedere all'acquisto di un'altra casa (impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto) situata in un Comune nel quale è titolare esclusivo di altra casa acquistata senza fruire delle agevolazioni. (*Cfr. Nota II-bis), n. 4-bis*)

Secondo l'AE, nel caso in cui l'acquirente sia titolare su tutto il territorio nazionale di altra casa di abitazione acquistata usufruendo delle agevolazioni, non può godere del beneficio in parola, indipendentemente dall'utilizzazione di fatto e dall'eventuale cambio di destinazione nel frattempo intervenuto.

Nell'ipotesi di contitolarità di altra casa, tra coniugi legalmente separati, la Cassazione ritiene che l'agevolazione spetti, sulla base del principio secondo cui, al verificarsi della separazione legale, la comunione tra coniugi di un diritto reale su un immobile, ancorché originariamente acquistato in regime di comunione legale, deve essere equiparata alla contitolarità indivisa dei diritti sui beni tra soggetti tra loro estranei, che è compatibile con le agevolazioni: la facoltà di usare il bene comune, che non impedisca a ciascuno degli altri comunisti "di farne parimenti uso" ex art. 1102 c.c., non consente, infatti, di destinare la casa comune ad abitazione di uno solo dei comproprietari, per cui la titolarità di una quota è simile a quella di un immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative (cfr. Cass. n. 9647 del 1999; n. 10984 del 2007). A tanto va aggiunto, secondo la Corte, che l'eventuale assegnazione del bene da parte del giudice della separazione o i patti in tal senso contenuti nella separazione consensuale omologata non hanno effetto ostativo, tenuto conto che, nell'enunciare il diritto di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione, la norma agevolativa è inequivoca nell'indicare che il titolo della disponibilità di un immobile, che preclude l'accesso al beneficio, deve avere carattere reale, e deve essere riferito, appunto, al contenuto del corrispondente diritto. (*Cfr. Cassazione, Sent. 19 febbraio 2014, n. 3931*)

Secondo l'AE le nuove disposizioni inserite nella Nota II-bis) dall'art. 1, comma 55, della Legge di Stabilità 2016, che consentono al soggetto titolare di una casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di procedere all'acquisto di un'altra casa agevolata, impegnandosi ad alienare la casa preposseduta entro un anno dal nuovo acquisto, si applicano, oltre che agli acquisti a titolo oneroso soggetti a imposta di registro, anche nei casi in cui l'acquisto del nuovo immobile sia soggetto a IVA oppure sia effettuato per successione o donazione. (*Cfr. Circolare 8 aprile 2016, n.12/E, paragr. 2.2 e 2.3*)

3. TASSAZIONE

3.1. Cessioni da privati e cessioni da imprese non soggette a IVA

REGISTRO: 2%

IPOTECARIA : Euro 50

CATASTALE: Euro 50

BOLLO: esente

Base imponibile imposta di registro

Il valore dei beni dichiarato dalle parti nell'atto e, in mancanza o se superiore, il corrispettivo pattuito (artt. 43 e 51 T.U. Imposta Registro).

Per le cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, all'atto della cessione e su richiesta della parte acquirente resa al notaio, la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato T.U., indipendentemente dal corrispettivo pattuito (art. 1, comma 497, L. 23 dicembre 2005, n. 266 e successive modificazioni).

3.2. Cessioni da imprese soggette a IVA

I.V.A.: 4%

Registro: Euro 200

Ipotecaria: Euro 200

Catastale: Euro 200

Bollo: Euro 230

Base imponibile: corrispettivo

[Continua ... Parte seconda: le pertinenze]

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

4. FISCO E TRUSTS



4.1. TASSA FISSA PER I TRASFERIMENTI IN TRUST: LA CASSAZIONE CONFERMA.

di Alessio Paradiso

La Cassazione con sentenza n. 975/2018, pubblicata il 17.01.2018, conferma che per i trasferimenti di beni in trust la tassazione è fissa e non proporzionale.

STORIA (recente)

Da qualche anno il Supremo Collegio ha mostrato un particolare interesse rispetto alla tassazione dei trusts, sulla quale è stato chiamato a pronunciarsi più volte.

Il Collegio ha colto queste occasioni per esprimere la propria posizione, mostrando dapprima un orientamento ondivago, successivamente consolidato nel senso dell'assoggettamento degli atti di trust a tassazione a tassa fissa.

In prima battuta, nell'anno 2015, la Cassazione con tre ordinanze, praticamente uguali, n.ri. 3735, 3737, 3886, interviene sul punto e sancisce un trattamento tributario pesantissimo.

Successivamente la stessa Cassazione muta radicalmente l'indirizzo precedente nel dicembre dello stesso anno 2015, con le sentenze del 18 dicembre 2015, n.ri 25.478/25.479/25.480 che sanciscono l'applicazione della tassa fissa (*commento in Notarnews 2/16*).

Nel marzo del 2016, la stessa Sezione della Corte di Cassazione che aveva redatto le Ordinanze del febbraio 2015, ritorna sul punto e ribadisce con la Sentenza n.4.482 del 2016 quanto già affermato all'inizio del 2015 (*commento in Notarnews 3/2016*).

Successivamente la Cassazione, con sentenza n. 21.614, del 05.10.2016, critica con dovizia di particolari le motivazioni delle Ordinanze del 2015 e della Sentenza del marzo 2016, e dispone l'applicazione della tassa fissa, statuendo il principio per il quale da una parte il Trustee non riceve alcun arricchimento, e dall'altra i Beneficiari riceveranno quanto loro destinato alla scadenza del termine di durata del trust, se al termine della durata del trust saranno in vita e se Beneficiari, e nei limiti della consistenza del Fondo in Trust: nessun trasferimento è possibile perché è proprio contrario al programma del trust; quindi non è possibile applicare l'imposta sulle successioni e donazioni perché manca il presupposto impositivo.

IL CASO

La Corte di Cassazione ha dovuto decidere in merito ad un ricorso avverso la CTR che aveva deciso per l'applicazione dell'imposta proporzionale (3%) e non fissa in un caso di trasferimento di beni in favore di un Trustee con la seguente motivazione: *"si è in presenza di un trasferimento di proprietà non sottoposto ad alcun obbligo di amministrazione, corretta gestione e restituzione in un tempo prefissato", per cui "mancano ... tutti gli elementi per l'individuazione di un negozio fiduciario che è proprio della nozione di trust", e che "va quindi applicato all'atto di trasferimento in esame l'art. 9 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/86 che tassa nella misura proporzionale del 3%" siffatta tipologia di negozi."*

La Cassazione accoglie il ricorso, motivandolo:

- 1) il trasferimento in favore del trustee avviene nell'ottica della finalità del trust,
- 2) il trustee non riceve alcun arricchimento,
- 3) se, ai sensi dell'art. 20, D.P.R. n. 131 del 1986 (disposizione richiamata dall'A.E. stessa), l'imposizione deve avere riguardo alla intrinseca natura ed agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo; allora non può non assumere rilievo decisivo la circostanza che si tratta di un atto con effetto di segregazione di beni e che il trustee non è il destinatario finale degli stessi,
- 4) il regime di tassazione di tale atto non può essere quello dell'imposta proporzionale di cui agli artt. 1 (atti traslativi a titolo oneroso), 9 (atti diversi, aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale), e 3 (atti di natura dichiarativa) della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, ma quello della categoria residuale, disciplinata dall'art. 11 della tariffa stessa, con conseguente applicabilità, nella specie, dell'imposta nella misura fissa ivi indicata;
- 5) non è neppure vero che il trasferimento, come afferma la CTR, è privo del requisito della transitorietà. Infatti l'attribuzione transitoria è un requisito indefettibile dell'attribuzione del bene al trust, *"...ed in ragione del quale l'atto si può considerare non immediatamente produttivo di effetti traslativi in senso proprio, dal momento che sono tali solo quelli finali, costituenti il presupposto dell'imposta di registro, prima mancando l'elemento fondamentale dell'attribuzione definitiva dei beni al soggetto beneficiario."*

Il trasferimento dei beni al trustee avviene, infatti, a titolo gratuito, non essendovi alcun corrispettivo, ed il disponente non intende arricchire il trustee, ma vuole che quest'ultimo li gestisca in favore dei beneficiari, segregandoli per la realizzazione dello scopo indicato nell'atto istitutivo del trust, per cui l'intestazione dei beni al trustee deve ritenersi, fino allo scioglimento del trust, solo momentanea" (Cass.975/2018).

La Cassazione prosegue precisando:

"Questa Corte ha avuto modo di osservare che "L'art. 9 della tariffa, parte I, rappresenta una clausola di chiusura finalizzata a disciplinare tutte le fattispecie fiscalmente rilevanti, diverse da quelle indicate nelle restanti disposizioni, purché però onerose, e in questo specifico senso aventi un contenuto patrimoniale. Questo è del tutto ovvio perché la norma non può essere intesa in modo dissociato dal contesto dell'art. 43, I° comma, del d.P.R. n. 131 del 1986, che fissa la base imponibile dell'imposta prevedendola (v. lett. h), per le "prestazioni a contenuto patrimoniale", nell'ammontare "dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto". Il che rappresenta limpida dimostrazione del fatto che, ai sensi dell'art. 9 della tariffa, la prestazione "a contenuto patrimoniale" è la prestazione onerosa." (Cass. n.25478/2015). Alla luce del principio che precede, quindi, è errata l'affermazione dell'Agenzia delle Entrate per cui il trasferimento dei beni in trust, pur non avendo natura onerosa, deve ritenersi operazione di carattere patrimoniale, come tale comunque assoggettabile, sin da subito, ad imposta, nella misura proporzionale del 3% ex art. 9 della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986."

Ma la Cassazione si spinge ancora oltre e affronta anche il tema delle

IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

ribadendo l'assoggettamento a tassa fissa perché seppur l'atto di trasferimento di beni in trust sia soggetto a trascrizione,"..... ma non produttivo di effetto traslativo in senso proprio (id est, definitivo), postula l'applicazione di dette imposte in misura fissa (art.1 del D.Lgs. n. 347 del 1990 e 4 dell'allegata tariffa, quanto all'ipotecaria; art. 10, comma 2, del D.Lgs. cit., quanto alla catastale).

LA CONFERMA DELLA SUPREMA CORTE

Forse è proprio il caso di parlare, per la fattispecie oggetto, di orientamento consolidato. Infatti ciò che rileva non è tanto il numero e le motivazioni delle sentenze in favore della tassazione a imposta (rectius tassa) fissa per i trasferimenti in capo al trustee, quanto per i principi enunciati nella sentenza n.975/2018 della Corte.

I principi che comportano il definitivo orientamento della Corte sono:

- 1) il trustee non riceve alcun arricchimento del suo patrimonio dal trasferimento
- 2) ai fini della tassazione occorre fare riferimento al rapporto tra disponente e beneficiario, e al momento cioè dell'attribuzione (definitiva) dei beni ai beneficiari, perché è

in quel momento che il trasferimento dei beni medesimi costituisce indice della capacità contributiva.

PRECISAZIONE.

La Corte ha deciso su un ricorso presentato nell'anno 2003, quando ancora non era stata (re)introdotta la norma in materia di successioni e donazioni.

Ciò non incide sulla portata della Sentenza della Corte, perché oggetto di discussione è se deve essere applicata l'imposta proporzionale (quale che essa sia) oppure la tassa fissa.

La Corte ha deciso per l'ennesima volta per l'applicazione della tassa fissa, e ciò che più rileva sono le motivazioni.

In definitiva, prevale il principio che il trustee non riceve alcun arricchimento, non ha luogo quindi il presupposto impositivo per l'applicazione di una imposta proporzionale.

L'entrata in vigore della normativa in materia di successioni e donazioni non fa venire meno il principio enunciato dalla Suprema Corte, che con la sentenza citata ribadisce la propria posizione di fronte ad una imposta proporzionale quale che sia la propria natura giuridica; è il principio della applicazione della tassa fissa che funziona in ogni fattispecie, per i motivi lucidamente illustrati dalla Suprema Corte.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

5. PRATICA NOTARILE

casi e questioni

5.1. PUBBLICITA' REGISTRO IMPRESE

di Marco Faieta

Il Tribunale di Avellino assegna un altro punto a favore dei sostenitori della tesi della tassatività della pubblicità presso il registro delle imprese.

Il giudice irpino, nel provvedimento che si può leggere ne “Il caso.it” (http://mobile.ilcaso.it/sentenze/ultime/18787?https://news.ilcaso.it/?utm_source=newsletter&utm_campaign=solo%20news&utm_medium=email) si esprime, seppur in sede di volontaria giurisdizione, decidendo in merito ad un ricorso volto ad ottenere la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di cessione di quote. In buona sostanza, è successo che, stipulato un contratto preliminare di cessione di quote e verificatosi il (presunto) inadempimento di una della parti, l'altra ha chiesto e ottenuto dal registro delle imprese la trascrizione della domanda ex articolo 2932 c.c. Per tutta risposta, il soggetto contro il quale la domanda è stata proposta (e trascritta) ha presentato ricorso al giudice del registro per ottenere la cancellazione della trascrizione, che gli ha dato ragione.

Questa pronuncia incide su una questione forse poco diffusa, ma ampiamente dibattuta (per i termini del dibattito cfr. i riferimenti in *Riv. Not.* 2011, p. 1200), i cui termini si possono riassumere nel seguente modo:

- Secondo una prima teoria, tra i cui sostenitori vi è l'autore che forse è uno dei principali conoscitori della pubblicità commerciale, ossia IBBA (*La pubblicità delle imprese*, Padova, 2012), sarebbe un grave errore cercare di assimilare la pubblicità commerciale con quella immobiliare perché quest'ultima, a differenza della prima, è retta dal principio della tassatività degli atti da rendere pubblici, a differenza di quella immobiliare che, invece, è retta dal principio di tassatività degli effetti (arg. ex art. 2644). Di conseguenza, si può accedere al registro delle imprese sono per realizzare quelle formalità che sono espressamente previste dalla legge, senza che sia possibile

“estendere” o “dilatare” l’utilizzo di tale strumento di pubblicità al di là delle ipotesi tipiche; a fondamento di tale teoria si invocano i seguenti argomenti:

a) L’articolo 2188 c.c., al primo comma, dice proprio che il registro delle imprese è istituito per le “*iscrizioni previste dalla legge*”. Sarebbe quindi lo stesso legislatore che, a differenza di quanto previsto per i beni immobili, circoscrive l’accesso al registro imprese ai soli casi tipici;

b) La pubblicità è sostanzialmente rivolta ai terzi ed è quindi indispensabile consentire a costoro di sapere quali siano gli atti che possono essere pubblicati sul registro delle imprese, evitando che essi vi trovino atti delle sorprese;

c) Consultare, con facilità, i pubblici registri e in particolare di mettere i terzi a conoscenza di quali siano gli atti che essi possono trovare nel registro delle imprese, evitando quindi che si debbano svolgere ricerche per ricercare

- secondo una seconda teoria, tra i cui sostenitori vi è anche la nostra Valentina Rubertelli (*Registro delle imprese e domande giudiziali relative a quote di s.r.l.* in *Le Società*, 2011, p. 625) nonostante il tenore letterale dell’articolo 2188 c.c., la pubblicità nel registro delle imprese non è tassativa e in esso si possono pubblicizzare tutti gli atti i cui effetti siano, in qualche modo, riconducibili a quelli da pubblicizzare, o perché ne anticipino gli effetti o perché, in qualche modo, siano ad essi conseguenti (cosiddetti atti “prodromici” o “conseguenti”).

Secondo tale teoria il principio di tassatività sancito dall’articolo citato dovrebbe essere interpretato estensivamente, sulla base di un (presunto?) principio di completezza e trasparenza. Secondo i sostenitori di questa tesi, cioè, la pubblicità deve essere tale per cui i terzi possono venire a conoscenza di ogni vicenda che concerne i beni oggetto di pubblicità commerciale, specie con riferimento alla circolazione delle quote. Il ragionamento, approfondendo il discorso, si basa sulla osservazione per cui se il legislatore della riforma ha (finalmente?) utilizzato il registro delle imprese per dirimere i conflitti tra diversi acquirenti di quota e se tra gli elementi costitutivi della prevalenza è stata prevista la buona fede, è evidente che il registro delle imprese deve permettere di conoscere ogni vicenda che colpisca le quote. Al principio di tipicità, quindi, andrebbe associato il principio di trasparenza e completezza.

Il tribunale di Avellino, come anticipato, prende posizione a favore della prima tesi sostenendo che la funzione pubblicitaria “*non tollera incertezza in ordine agli atti da pubblicizzare, né ammette mere facoltà di pubblicizzare atti al di fuori dei casi previsti, in quanto l’affidamento dei terzi sarebbe compromesso dalla possibilità che*

siano pubblicizzati, con effetti pregiudizievoli, atti dei quali si ignora incolpevolmente la soggezione a pubblicità". I terzi devono quindi sapere preventivamente quali atti possono trovare pubblicizzati nel registro delle imprese.

Siamo di fronte, dunque, al solito amletico dilemma che il diritto spesso propone.

In ossequio allo scopo che la rubrica in cui questa breve analisi si pone, si cercherà di prendere posizione a favore dell'una o dell'altra tesi.

La prima tesi esposta, che chiameremo "estensiva", ha il pregio di consentire l'ingresso nella pubblicità commerciale in casi in cui in effetti ci sarebbe bisogno di conoscere le circostanze pubblicizzate: è evidente che colui il quale si accinge a comprare una quota di srl potrebbe voler sapere se questa è stata oggetto di un altro preliminare o magari soggetta ad azione revocatoria o simulazione.

Essa però ha il difetto di fondarsi su un supposto principio di completezza o di certezza, di cui non indica le fonti normative. I principi giuridici possono certo fondarsi anche sul "sistema", intendendosi per tale un determinato complesso di norme da cui si può inferire l'esistenza di determinate regole oltre a quelle positive; ma occorre che vi sia un supporto, appunto, del diritto positivo. E' vero che il gius-positivismo è forse un residuo ottocentesco ma è anche vero che probabilmente il processo evolutivo verso il diritto basato solo sul diritto vivente non si è ancora concluso.

La seconda tesi, che chiameremo "restrittiva" ha il pregio di consentire la certezza in favore di tutti coloro i quali consultano il registro delle imprese: ognuno sa quel che può trovare e pertanto, se qualcosa non v'è, non è giuridicamente opponibile al medesimo.

Il difetto di tale teoria è speculare al pregio della precedente: i sistemi pubblicitari dovrebbero garantire la conoscenza delle vicende che coinvolgono una persona (per quelli organizzati su base personale) o una determinata situazione giuridica.

Fatte queste premesse, si può tentare di prendere posizione a favore dell'una o dell'altra tesi.

Secondo me è preferibile la tesi restrittiva, e ciò per i seguenti argomenti:

a) come anticipato, che il registro delle imprese sia basato su un principio di trasparenza o completezza è tutto da dimostrare. Nessuna norma positiva sembra fondare tale affermazione anzi, al contrario, la disciplina positiva pare dire proprio il

contrario che il registro è istituito per le (sole?) iscrizioni previste dalla legge (art. 2188);

b) il parallelismo con il registro immobiliare non regge. Quest'ultimo infatti ha l'espressa funzione di risolvere i conflitti tra soggetti aventi titoli confliggenti. Memorabile la definizione datane da Bianca nel volume 3 del suo trattato: "*La trascrizione è un sistema di pubblicità e di opponibilità...*". Eccezione sono le altre forme di pubblicità, quali la notizia (art. 2647 c.c.) oppure quella costitutiva (2852 c.c.). Diversa è invece la funzione del registro delle imprese che non nasce per risolvere conflitti ma per rendere conoscibili (in primis) e opponibili, in certi casi, quanto è in esso pubblicizzato. Sembra opportuno ritenere che lo scopo del registro delle imprese sia principalmente, anche se non esclusivamente, quello di rendere conoscibile quanto in esso pubblicato. Vi sono infatti certamente casi in cui una determinata fattispecie, pur essendo pubblicata, non è opponibile (si pensi alle limitazioni del potere di rappresentanza degli amministratori di società) così come è previsto che una determinata fattispecie sia opponibile anche se non pubblicata (art. 2206 c.c.). La pubblicità presso il registro delle imprese è eccezionalmente costitutiva, ma frequentemente ha carattere di pubblicità notizia (si pensi alle società semplici a quanto prescrive l'articolo 2250 c.c.).

Ciò chiarito e venendo al caso delle quote di srl, si può osservare quanto segue.

Sicuramente la nuova formulazione dell'articolo costituisce una novità della riforma e la pubblicità della cessione di quote ivi sancita si pone come un (primo ma non decisivo) strumento di risoluzione di conflitto tra due acquirenti con titolo confliggente. Ma vi è un punto decisivo nel testo del codice che induce a ritenere che esso non è determinante ai fini della risoluzione della controversia, ossia il richiamo alla buona fede.

Non vi è altra spiegazione, credo, della previsione di questo elemento soggettivo se non il fatto che il legislatore fosse consapevole del fatto che:

(a) la pubblicità commerciale, a differenza di quella immobiliare, non è istituzionalmente volta alla risoluzione dei conflitti

(b) la pubblicità prevista dal codice in relazione alle quote di srl concerne solo la cessione (2470 c.c.) nonché il pignoramento (2471) e il sequestro e non anche altre vicende ma che le quote di srl possono essere certamente oggetto anche di azioni giudiziarie varie, quali la revocazione, la simulazione e rivendicazione e così via.

Ma di fronte al dilemma su come tutelare la posizione di colui che compra una quota senza (poter) sapere se sulla quota penda un giudizio di revocazione (da una lato) e cioè se si dovesse prevedere la possibilità di realizzare anche questa forma di pubblicità o invece tener fermo il principio di tassatività della pubblicità commerciale (dall'altro lato), sembra fuor di dubbio che il legislatore abbia scelto tale seconda strada.

La conseguenza è che anche se la quota è oggetto di azione di simulazione, rivendicazione o anche revocatoria, e un soggetto acquista in buona fede, ignorando cioè l'esistenza di tali azioni, quando compra, "compra bene" perché il suo acquisto viene fatto salvo proprio dal legislatore.

Detto in altri termini: in tanto il legislatore ha sentito il bisogno di prevedere il requisito della buona fede per far salvo l'acquisto di colui che potrebbe essere anche secondo acquirente, in quanto era consapevole che la pubblicità commerciale non può coprire ogni vicenda della quota societaria. E ciò perché il sistema di essa è basato sul principio della tassatività.

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

6. SOCIETARIO



6.1. STRUMENTI FINANZIARI PARTECIPATIVI CONVERTIBILI IN AZIONI (ART. 2346, COMMA 6, C.C.)

di Marco Faieta

Diritto societario - Massima n. 166 del Consiglio notarile di Milano

La disciplina statutaria degli strumenti finanziari partecipativi ai sensi dell'art. 2346, comma 6, c.c. (quand'anche contenuta in un regolamento allegato allo statuto quale sua parte integrante) può prevedere la loro conversione in azioni di nuova emissione della medesima società, alle seguenti condizioni e modalità:

a) gli strumenti finanziari partecipativi convertibili in azioni devono essere offerti in opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, c.c., a meno che ricorra una delle cause di esclusione o di non spettanza del diritto di opzione previste dalla legge, dovendosi in tal caso applicare la disciplina da esse conseguenti, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 2441, commi 4, 5, 6 e 8, c.c., salvo il consenso unanime degli aventi diritto;

b) l'apporto a fronte del quale vengono emessi gli strumenti finanziari partecipativi, ove diverso dal denaro, deve aver ad oggetto beni o diritti rientranti nell'area dei beni conferibili ai sensi dell'art. 2342 c.c. e deve essere oggetto di valutazione ai sensi degli articoli 2343 o 2343-ter c.c., al fine di verificare che il valore dell'apporto, al momento dell'emissione degli strumenti finanziari partecipativi, sia almeno pari all'ammontare dell'aumento di capitale (inclusivo di eventuale sovrapprezzo) a servizio della conversione;

c) contestualmente all'emissione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili in azioni, la società deve deliberare un aumento di capitale a servizio della conversione, per un ammontare corrispondente alle azioni da attribuire in

conversione, che non può essere superiore (tenuto conto dell'eventuale sovrapprezzo) al debito verso i titolari di strumenti finanziari partecipativi, ove essi abbiano diritto a rimborso, oppure alla riserva da iscriverne in bilancio a fronte dell'emissione degli strumenti finanziari partecipativi, ove essi non abbiano diritto a rimborso;

d) la conversione, qualora gli strumenti finanziari partecipativi non abbiano diritto a rimborso, comporta l'utilizzo della riserva creatasi a fronte dell'emissione degli strumenti finanziari partecipativi o di altra riserva a ciò resa disponibile dalla società e deve quindi ritenersi subordinata alla sussistenza delle medesime;

e) qualora tuttavia le azioni della società, al momento della delibera di emissione degli strumenti finanziari partecipativi convertibili, siano prive dell'indicazione del valore nominale, è data la possibilità che la società deliberi l'emissione delle azioni a servizio della conversione senza un corrispondente aumento del capitale sociale, con conseguente incremento del numero delle azioni (al momento della conversione) a valere sul medesimo ammontare nominale del capitale sociale, venendo così meno la correlazione tra l'emissione delle nuove azioni e la sussistenza della riserva da imputare a capitale.

La massima in commento è particolarmente articolata ma di estremo interesse.

Diciamo subito che le conclusioni cui essa perviene sono sicuramente condivisibili, seppur con qualche piccola precisazione e chiarimento.

La interpretazione elaborata dal consiglio notarile di Milano circa l'ultimo comma dell'articolo 2346 c.c., in tema di strumenti finanziari partecipativi (in seguito anche solo "sfp"), dimostra ancora una volta, se ve ne fosse bisogno, quanto corretta e fondata sia la ricorrente osservazione, in tema di spa, secondo la quale la disciplina codicistica di questa ultima è una "piattaforma organizzativa" per raccogliere denaro ai fini di investimento.

Ma veniamo al dettaglio della analisi della massima. Con un parallelismo con le obbligazioni, degno di notevole apprezzamento, essa afferma che è possibile prevedere, nella disciplina degli sfp, la loro convertibilità in azioni. Soffermiamoci subito su questo punto, prima di procedere oltre nella nostra analisi. Ciò appare necessario in quanto si potrebbe dubitare della stessa ammissibilità della conversione degli sfp in azioni. L'articolo 2346, ultimo comma, c.c. infatti non la menziona.

Ciononostante, il consiglio notarile di Milano si pronuncia in senso favorevole sulla base del dato positivo ossia sulla base dell'articolo 2411 terzo comma c.c. che estende la intera disciplina delle obbligazioni, e quindi anche la convertibilità, "agli strumenti finanziari, comunque denominati, che condizionano i tempi e l'entità del

rimborso del capitale all'andamento economico della società". Ma non sarebbe solo il dato testuale a militare in favore della tesi favorevole: secondo il consiglio meneghino, militerebbero anche le seguenti osservazioni:

- il fatto che l'art. 2411 c.c. estende la disciplina delle obbligazioni, ivi inclusa la convertibilità, ad altri strumenti finanziari significa che questa non è una prerogativa esclusiva delle sole obbligazioni; sarebbe cioè un aspetto "esportabile" verso altri tipi di strumenti finanziari;
- sarebbe ben più plausibile convertire gli sfp, che hanno appunto una "anima" in parte, appunto, partecipativa, ossia partecipano alle sorti del capitale della società, che le obbligazioni che sono, come è noto, sostanzialmente un debito della società.

Sul punto, sommessamente, si potrebbe osservare che l'operazione di conversione, letta con gli occhiali del diritto civile, appare in fin dei conti come una operazione fondata sul meccanismo della compensazione (o della novazione quando non sussiste il diritto al rimborso): quando si convertono obbligazioni si vengono a compensare il debito derivante dall'obbligo di versamento, assunto con la sottoscrizione del capitale, a seguito dell'esercizio del diritto di sottoscrizione, con il diritto del medesimo al rimborso del capitale, derivante dalla scadenza della obbligazione (nel caso invece in cui non sussista, come pure è possibile, il diritto al rimborso, le parti riqualificano l'apporto effettuato, appunto, novandolo). Non ci sarebbe quindi bisogno di ricercare una norma positiva all'interno della disciplina del diritto della spa in quanto l'operazione può essere costruita comunque sulla base degli istituti civilistici tradizionali.

Ciò chiarito, analizziamo dunque il resto della massima e, in particolare, le condizioni alle quali, secondo la stessa, è subordinata la emissione di sfp convertibili in azioni.

a) Occorre rispettare il diritto di opzione dei soci. Le ragioni di tale condizione sono agevolmente comprensibili.

Come le obbligazioni convertibili, gli sfp, dando il diritto di acquisire azioni (sono cioè azioni potenziali), mettono in pericolo il diritto del socio di mantenere inalterata la propria percentuale di partecipazione al capitale sociale, se egli non avesse il diritto di sottoscrivere gli sfp in preferenza rispetto a terzi. Ovviamente, è appena il caso di accennarlo, come per l'emissione di azioni e di obbligazioni convertibili, è ben possibile che la società decida di escludere o limitare il diritto di opzione dei soci, ma in tal caso dovrà essere applicata tutta la disciplina prevista dall'articolo 2441 c.c. L'alternativa all'applicazione di tale normativa sarebbe, secondo la massima, la sussistenza del consenso di tutti i soci. Interpretazione si cui si può concordare con la

specificazione che tale consenso può essere espresso in qualsiasi modo purché prima della esecuzione della operazione di conversione.

b) l'apporto a fronte del quale gli sfp sono stati emessi deve essere stato in danaro o in natura, avente ad oggetto beni che possano essere conferiti in società (1) e devono essere (stati) oggetto di perizia di stima, proprio analogamente a quanto previsto in tema di conferimenti in natura.

Anche questa condizione appare condivisibile, seppur con qualche precisazione. b1) Sicuramente l'apporto deve avere (avuto) ad oggetto i beni specificati nella massima e quindi sono esclusi gli apporti di opera e servizi, altrimenti sarebbe fin troppo facile aggirare la disciplina dei conferimenti in natura; b2) qualche perplessità invece desta l'indicazione del momento in cui tale stima deve essere realizzata; secondo la massima la stima andrebbe effettuata al momento del conferimento ma, forse, sembra preferibile ritenere che essa vada effettuata al momento della conversione. In questo caso, infatti, la disciplina delle obbligazioni non aiuta perché queste presuppongono l'incameramento, da parte della società al momento della sottoscrizione, di danaro; se si ammette che la stima possa essere effettuata al momento del conferimento e non della conversione si corre il rischio che, al momento della conversione appunto, il bene che ha costituito l'oggetto dell'apporto, abbia un valore inferiore rispetto al momento della stima, con una conseguente perdita secca per la società;

c) salvo quanto si dirà al successivo punto e), è necessario procedere, contestualmente alla emissione degli sfp, come per la ipotesi di emissione di obbligazioni convertibili, ad un aumento di capitale "al servizio" della conversione.

E' noto che si tratti di un aumento di capitale potenziale (perché potrebbe non trovare mai esecuzione); differito (perché la sua esecuzione è comunque sempre differita rispetto alla sua deliberazione); tendenzialmente scaglionato (perché solitamente l'esercizio della conversione avviene in tempi diversi).

Non appare necessario soffermarsi su tale punto più di tanto, per le evidenti ragioni su cui esso si basa; la massima rammenta, correttamente, però l'aumento di capitale non deve superare, nell'ammontare, il debito (riecheggiano gli elementi della compensazione) verso i possessori di sfp, se questi hanno diritto al rimborso, oppure all'ammontare della riserva costituita, se gli sfp non danno diritto al rimborso (riecheggiano gli elementi della novazione);

d) la conversione è subordinata alla possibilità per la società di "far proprio" l'apporto posto in essere al momento della emissione degli sfp. Come è noto, la società, nel regolamento di emissione, può prevedere oppure no la restituzione dell'apporto alla scadenza di un determinato termine. Quindi, se il regolamento di emissione degli sfp ha previsto il rimborso dell'apporto, la conversione si fonderà sulla compensazione dei reciproci debiti (come sopra precisato) mentre se esso non

fosse previsto, e la società avesse quindi il diritto di far proprio l'apporto, e fosse stata formata una apposita riserva, allora - spiega la massima - occorrerà prevedere che la riserva vada imputata a capitale, perdendo così la propria qualifica di "riserva disponibile". L'operazione si presenta analoga alla più nota operazione di aumento di capitale gratuito, con passaggio cioè di riserve formate con accantonamento di utili a capitale, ma si distingue per il fatto che quest'ultima si basa su una compensazione (ricordiamo che quando l'aumento di capitale con utilizzo delle riserve da utili si definisce "gratuito" si vuol solo significare che ai soci non viene richiesto un ulteriore esborso economico, perché il socio comunque "sacrifica" il proprio diritto alla percezione di quegli utili che hanno formato la riserva disponibile) mentre la prima, come sopra accennato, si basa su una novazione: la causa dell'apporto viene "trasformata" da quella dell'apporto per l'emissione di sfp (ossia, secondo una tesi molto accreditata, apporto per associazione in partecipazione) in quella di apporto per capitale sociale, ossia di ingresso nel contratto di società (contratto aperto);

e) la quinta e ultima condizione indicata nella massima è particolarmente interessante; essa prende in considerazione l'ipotesi in cui la società abbia scelto di emettere azioni senza valore nominale (piccola precisazione: quando si parla di azioni senza valore nominale si deve intendere senza valore nominale espresso su di essa, posto che le azioni hanno sempre un valore nominale. Per comprendere tale affermazione occorre tener presente che le azioni rappresentano, tra le altre cose, una frazione del valore nominale. Quindi, dato un determinato capitale sociale e dato un certo numero di azioni, queste hanno sempre un valore nominale, che è dato dalla divisione del capitale per il numero di azioni.). In questo caso, spiega la massima, è possibile semplicemente emettere nuove azioni. Così facendo, infatti, non avendo le azioni un valore nominale prefissato, ma essendo questo determinato in base ad un semplice calcolo matematico ($\text{capitale} = \text{dividendo} \times \text{azioni} = \text{divisore}$), non occorre aumentare il capitale, a servizio delle conversioni, non occorre cioè aumentare sia il dividendo che il divisore, ma basterà emettere nuove azioni: in tal modo sarà, di fatto, modificato automaticamente il valore (nominale) delle stesse ed in tal modo sarà rispettata la proporzione con la partecipazione dei soggetti già soci (che è il principio da rispettare in caso di aumento di capitale).

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

6.2. ATTO DI FUSIONE INVERSA

di Alessandro Frigo

Rep. n.

Racc. n.

ATTO DI FUSIONE REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno ... del mese ...

In Modena, nel mio studio in via ...

Avanti a me **DOTTOR ROMOLO ROMANI NOTAIO** con sede in Modena, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, si è costituito:

TIZIO ...

domiciliato ove appresso per la carica, il quale agisce nella duplice veste di:

1) - Amministratore Unico e quindi in legale rappresentanza della società:

"ALFA s.r.l." società con socio unico, con sede in ... , capitale sociale euro 50.000 i.v., iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di ... n. .. REA: indirizzo pec ...

soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società BETA S.R.L. ;

in esecuzione della delibera assembleare redatta da me Notaio in data rep. n. ... registrata all'Agenzia delle Entrate di Modena in data ... al n. ... ed iscritta nel Registro Imprese di ... in data ... ;

2) - Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza della società:

"GAMMA S.R.L.", società con socio unico con sede , capitale sociale Euro 50.600 i.v., iscritta nella Sezione ordinaria del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di

al numero - R.E.A. numero , indirizzo p.e.c. ;

soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società "ALFA s.r.l.", con sede in ..., sopra costituita;

in esecuzione della delibera assembleare redatta da me Notaio in data rep. n. , registrata all'Agenzia delle Entrate di ...

in data al n. ... ed iscritta nel Registro Imprese di ... in data ...

Comparsa della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, il quale

premette:

1 - che le suddette società "ALFA S.R.L." e "GAMMA S.R.L.", tramite le delibere assembleari sopracitate, hanno deliberato di fondersi mediante incorporazione della società incorporanda - controllante - "ALFA S.R.L." nella società incorporante - controllata "GAMMA S.R.L.", sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali redatte alla medesima data del , come previsto dall'art.2501 - quater C.C.;

2 - che la fusione in oggetto ha natura di "fusione a seguito di acquisto con indebitamento", ai sensi dell'art. 2501 bis del c.c.;

3 - che il progetto di fusione approvato con le delibere sopra citate contiene tutti i requisiti richiesti dall'art.2501 bis del c.c.;

4 - che non sussiste alcun conflitto di interessi;

5 - che la fusione in oggetto può essere attuata ai sensi del combinato disposto degli artt. 2503 e 2505 quater C.C., in quanto le sopracitate delibere di fusione sono state stipulate in ossequio alle attuali norme di legge, ed in quanto è decorso un mese dal deposito presso il Registro Imprese delle citate delibere; all'uopo le parti contraenti garantiscono che non sono pervenute eventuali opposizioni alla fusione in oggetto;

ciò premesso, volendo le società addivenire alla effettiva fusione delle stesse società, nelle forme e nei modi di cui alle citate delibere assembleari, al contenuto delle quali fanno espresso riferimento,

pattuiscono quanto segue:

1 - La società "ALFA S.R.L." e la società "GAMMA S.R.L.",

a mezzo dei propri legali rappresentanti

SI DICHIARANO FUSE

mediante incorporazione della società "ALFA S.R.L." nella società incorporante "GAMMA S.R.L." e ciò in attuazione delle rispettive delibere assembleari in premessa citate e sulla base delle rispettive situazioni patrimoniali redatte alla medesima data del .

La fusione avviene ai seguenti patti e condizioni:

1 - senza alcun aumento di capitale sociale da parte della società incorporante e senza alcun rapporto di cambio, in quanto la società controllante/ incorporanda detiene il 100% del capitale sociale della società controllata/incorporante e quindi le quote dell'incorporanda saranno annullate.

2 - La società incorporante subingredisce da oggi stesso in pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata "ALFA s.r.l.", in tutte le ragioni, azioni, diritti, obblighi della stessa, nulla escluso ed eccettuato, a norma dell'ultimo comma dell'art. 2504 C.C., assumendo anche l'onere di provvedere alla estinzione di tutte le sue passività anche se successive alla data del

Pertanto ogni persona, ente o ufficio sia pubblico che privato, viene fin da ora autorizzato, senza necessità di ulteriori atti e consensi e con suo pieno e definitivo esonero da ogni responsabilità al riguardo, a trasferire e ad intestare alla società incorporante "GAMMA S.R.L." tutti gli atti, documenti, concessioni ed autorizzazioni amministrative, depositi cauzionali, polizze, contratti di mutuo ed ogni altro contratto, conti attivi e passivi od altri titoli comunque intestati alla società incorporata od alla denominazione comunque usata dalla stessa.

In ogni caso l'attuale legale rappresentante della società incorporata si impegna ad addivenire a qualsiasi atto supplementare od esplicativo che si rendesse necessario ad integrazione del presente, pur acconsentendo fin d'ora che vengano effettuate a favore della società incorporante anche le volture e le trascrizioni relative a tutti gli eventuali beni immobili o mobili iscritti nei Pubblici Registri che fossero stati omessi nel presente atto, senza bisogno di ulteriori specificazioni, essendo il sub-ingresso della società incorporante

A TITOLO UNIVERSALE

3 - In dipendenza del presente atto di fusione, hanno piena esecuzione le deliberazioni assembleari indicate in premessa e precisamente:

a - cessano dalle rispettive cariche e funzioni l'Amministratore Unico, i funzionari e i mandatari in genere della società incorporata;

b - la società incorporante è autorizzata nella più ampia forma, e senza necessità di alcun ulteriore intervento della società incorporata, a compiere qualsiasi atto, pratica o formalità per farsi riconoscere, nei confronti di chiunque, quale piena ed esclusiva proprietaria e titolare di ogni rapporto attivo e passivo della società incorporata medesima.

4 - Gli effetti della fusione decorrono dalla data in cui sarà eseguita l'ultima delle iscrizioni delle società che partecipano alla fusione, così come previsto dall'art.2504 bis C.C., mentre gli effetti economici, contabili e fiscali della fusione avranno efficacia nel bilancio della società incorporante a decorrere dal

5 - La parte comparente dichiara di essere stata informata in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs.21 novembre 2007,n.231 e successive modifiche ed integrazioni).

In particolare, ciascuna parte dichiara di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 55 del suddetto D.Lgs. nel caso di omessa o falsa indicazione delle generalità dei soggetti, se diverso dalla parte comparente, per conto della quale eventualmente si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale e, pertanto, dichiarano:

- di non essere persone politicamente esposte;
- che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto;
- che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto, e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie alla legge, anche ai sensi dell'art.11 del D.Lgs.10 marzo 2000 n.74 (sottrazione al pagamento delle imposte).

La parte comparente dichiara di avere ricevuto l'informativa di legge, che consente il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/ 2003 e successive modifiche ed integrazioni;

gli stessi dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società incorporante.

Io Notaio ho letto il presente atto alla parte comparente, sottoscritto alle ore dieci e cinque, scritto con mezzi elettronici e completato di mia mano su ...

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

7. DEPOSITO PREZZO



7.1. CLAUSOLE REDAZIONALI

di Roberto Romoli

Il contratto preliminare

Come abbiamo rilevato in precedenza, (*cfr. Notarnews 2/2018*) il contratto preliminare resta escluso dal novero degli atti per i quali è possibile l'assoggettamento alla disciplina del "deposito prezzo", poiché tale contratto, essendo produttivo di effetti obbligatori, non è idoneo al trasferimento della proprietà od al trasferimento, costituzione, od estinzione, di altro diritto reale su immobili od aziende.

Questo non significa tuttavia che il notaio, in sede di stipula del contratto preliminare, possa ignorare la disciplina del "deposito prezzo", essendo invece estremamente opportuno che le parti vengano edotte immediatamente della relativa disciplina giuridica e di tutte le relative implicazioni, evitando così la loro "impreparazione" al momento della stipula del contratto definitivo; e sarà altresì estremamente opportuno documentare nel contratto preliminare la circostanza che le parti sono state edotte in merito alla disciplina relativa al "deposito prezzo".

Nel contratto preliminare potrà formalizzarsi una clausola "generica" del siffatto tenore:

"Le parti dichiarano di essere state edotte da me notaio in merito al disposto di cui all'articolo 1, comma 63, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituito dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, in tema di conto corrente dedicato tenuto dal notaio, e si riservano di avvalersi del diritto loro riconosciuto dalla lettera c) della stessa norma relativamente al deposito del prezzo di vendita sul conto corrente summenzionato.

Le stesse parti dichiarano di essere a conoscenza di tutti gli eventuali costi inerenti la disciplina del deposito prezzo (eventuale iscrizione dell'ipoteca legale e relativa cancellazione, ed onorario dovuto al notaio in dipendenza dell'incarico affidatogli), che saranno a totale carico di..... (relativa indicazione)" OPPURE "e di ripartire tali costi nel seguente modo: (relativa indicazione)".

A livello di contratto preliminare si ritiene che una tale clausola generica, per quanto non imposta dalla Legge, sia comunque opportuna al fine di documentare i doveri di informativa facenti carico al notaio in previsione del futuro contratto definitivo. In sede di contratto preliminare, poi, è da ritenersi che una tale clausola sia ampiamente sufficiente, e che non sia necessaria la redazione di ipotesi varie per il caso in cui, in sede di contratto definitivo, il notaio rogante verifichi la presenza di gravami e di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti; tali clausole potranno invece ben trovare spazio nella redazione del contratto definitivo.

Se si segue la tesi della "derogabilità" della normativa del "deposito prezzo", secondo quanto precedentemente esposto, potrà formalizzarsi una clausola del siffatto tenore:

"Le parti dichiarano di essere state edotte da me notaio in merito al disposto di cui all'articolo 1, comma 63, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituito

dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, in tema di conto corrente dedicato tenuto dal notaio, e dichiarano sin da ora di rinunciare ad avvalersi del diritto loro riconosciuto dalla lettera c) della stessa norma relativamente al deposito del prezzo di vendita sul conto corrente summenzionato".

In questo caso le parti si saranno precluse, "ab inizio", il diritto di avvalersi della disciplina in oggetto.

E' chiaro che se si aderisce all'opposta tesi della imperatività della normativa concernente il "deposito prezzo", una tale clausola dovrà ritenersi nulla, e pertanto non potrà essere inserita nel contratto preliminare (al pari di ogni altra clausola, anche avente natura unilaterale, con cui la parte rinunci ad avvalersi del diritto relativo al "deposito prezzo").

Il contratto definitivo. I vari casi

Le parti possono senz'altro rinunciare espressamente - in sede di stipula del contratto definitivo - ad avvalersi della disciplina del "deposito prezzo". La Legge non prescrive alcuna menzione a tale riguardo, ma ritengo che una tale menzione sia opportuna, nonché conforme a quanto previsto dall'articolo 10 dei "Principi di deontologia" recentemente diffusi dal Consiglio Nazionale del Notariato, quanto meno al fine di documentare l'adempimento degli obblighi di informativa da parte del notaio. **La relativa clausola potrà essere redatta nel modo seguente:**

"Le parti dichiarano di essere state edotte da me notaio in merito a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 63, della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituito dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, in tema di conto corrente dedicato, e dichiarano di rinunciare ad avvalersi del diritto previsto dalla lettera c) della stessa norma relativamente al deposito del prezzo di vendita sul conto corrente summenzionato".

La Legge prevede che il notaio debba versare sul proprio conto corrente dedicato l'intero prezzo, ovvero il saldo, se determinato in denaro, qualora in tal senso sia stato richiesto da almeno una delle parti, e conformemente all'incarico espressamente conferito.

La richiesta di deposito prezzo potrà essere effettuata senza alcuna previsione contrattuale specifica. In tal caso è da ritenersi che la parte richiedente abbia inteso fare riferimento "tout court" al dato normativo, secondo cui "..... eseguite la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a favore degli aventi diritto".

La Legge non impone alcuna clausola da inserire in atto, che però si rende praticamente necessaria in relazione alla specifica tipologia contrattuale (ed il cui inserimento è altresì previsto dall'articolo 10 dei sopra citati "Principi di deontologia"), e **che potrà essere così formalizzata:**

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, io notaio provveda senza indugio a disporre lo svincolo del suddetto importo in favore della parte venditrice.

*A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari
(segue la relativa descrizione analitica).*

La ricezione della predetta somma di denaro in favore della parte venditrice avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto."

E' certo che il notaio non potrà svincolare in favore dell'alienante il corrispettivo dell'acquisto da lui tenuto in deposito qualora riscontri la presenza di gravami e/o di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti.

In tale ultima ipotesi, in assenza di specifiche previsioni contrattuali, la sorte del denaro depositato presso il conto corrente del notaio non potrà che dipendere da un accordo delle parti o da un provvedimento giudiziale.

Le parti potranno però ampiamente e variamente pattuire quella che sarà la sorte del denaro depositato presso il conto corrente dedicato del notaio, sia per il caso in cui, dopo l'espletamento delle formalità della registrazione e della trascrizione, non emergano gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, sia per il caso contrario.

E deve anzi ritenersi che tali previsioni siano decisamente opportune, e che siano altrettanto opportune anche le relative formalizzazioni in atto, che, a titolo esemplificativo, potranno essere le seguenti:

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, eseguita la registrazione e la

pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, io notaio provveda senza indugio a disporre lo svincolo del suddetto importo in favore della parte venditrice. A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, questo contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del summenzionato atto di accertamento, l'importo di Euro depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)''.

oppure, allo stesso modo (viene riproposta la stessa clausola precedente, con la variante che viene interamente sottolineata)

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, io notaio provveda senza indugio a disporre lo svincolo del suddetto importo in favore della parte venditrice. A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, i suddetti gravami e formalità pregiudizievoli dovranno essere estinti a cura e spese della parte venditrice, mediante apposito atto notarile, ovvero mediante provvedimento giudiziale definitivo, entro la data improrogabile del

In caso contrario, questo contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di

diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del summenzionato atto di accertamento, l'importo di Euro depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)".

Per espressa previsione di legge, poi, la parte acquirente potrà avvalersi della disciplina del "deposito prezzo" incaricando il notaio di utilizzare la relativa somma di denaro (o parte di essa) per estinguere gravami o spese od oneri tuttora esistenti, prima di svincolare l'eventuale residuo in favore della parte alienante.

La relativa clausola potrà essere così formulata:

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, utilizzando in tutto od in parte il suddetto prezzo (o saldo), io notaio provveda ad estinguere i seguenti gravami e/o spese inerenti il bene in oggetto: (segue la relativa descrizione). Successivamente all'estinzione dei predetti gravami e/o spese, eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di ulteriori gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, io notaio provvederò senza indugio a disporre lo svincolo dell'eventuale residuo del summenzionato importo in favore della parte venditrice.

Per le finalità sopra esposte, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari: (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il suddetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli sopra evidenziati o ad altri eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, il residuo importo versato sul mio conto corrente dedicato dovrà essere utilizzato per l'estinzione dei predetti gravami e formalità, conferendo le parti il relativo incarico a me notaio. Espletato tale incarico, l'eventuale ed ulteriore residuo dell'importo utilizzato per tale finalità verrà svincolato in favore della parte venditrice, la quale fa richiesta a me notaio di effettuare tale svincolo in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Qualora l'importo depositato sul mio conto corrente dedicato non fosse sufficiente per estinguere i gravami e le formalità summenzionate, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del suddetto atto di accertamento, l'importo di Euro , depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)".

In questo campo vige il principio di autonomia contrattuale, e le parti potranno quindi liberamente prevedere la sorte del denaro costituito in "deposito prezzo" al sopravvenire di una formalità pregiudizievole.

Un'applicazione particolare della fattispecie in oggetto si ha quando il notaio viene incaricato di estinguere debiti garantiti da ipoteca utilizzando le somme depositate in conto prezzo. Tale situazione è espressamente contemplata dal secondo comma dell'articolo 11 dei sopra citati "Principi di deontologia", ai sensi del quale "Quando abbia ricevuto incarico di estinguere debiti garantiti ipotecariamente utilizzando le somme depositate in conto prezzo o corrispettivo e sia applicabile la disciplina prevista dall'articolo 40 bis del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, se le parti non hanno ritenuto di ricorrere alla cancellazione con atto notarile, il notaio procede allo svincolo delle altre somme depositate a titolo di prezzo o corrispettivo dopo avere acquisito idonea documentazione dell'estinzione del debito, salvo che la parte acquirente abbia espressamente richiesto nell'atto che il notaio non proceda allo svincolo del prezzo o corrispettivo prima del decorso del termine di cui al comma 3 dello stesso articolo 40 bis, senza che sia intervenuta l'annotazione di permanenza dell'ipoteca o che l'istituto bancario abbia espressamente rinunciato alla facoltà di revoca".

La norma sopra trascritta, che non è un modello di chiarezza, prevede tre distinte ipotesi:

a) il notaio è stato incaricato di estinguere debiti garantiti da ipoteca, utilizzando le somme depositate in conto prezzo o corrispettivo, mediante lo strumento dell'atto notarile di assenso a cancellazione di ipoteca (atto che potrà essere ricevuto dallo stesso notaio, ovvero da altro notaio).

In questo caso, si ritiene che il notaio potrà svincolare in favore della parte venditrice la parte di prezzo eccedente quella necessaria per procedere alla cancellazione dell'ipoteca dopo che sia stato stipulato l'atto di assenso a cancellazione di ipoteca;

b) il notaio è stato incaricato di estinguere debiti garantiti da ipoteca, utilizzando le somme depositate in conto prezzo o corrispettivo, mediante lo strumento di cui all'articolo 40 bis del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 (in quanto applicabile alla fattispecie concreta).

In questo caso il notaio potrà svincolare in favore della parte venditrice la parte di prezzo eccedente quella necessaria per procedere all'estinzione del debito originante l'ipoteca dopo aver acquisito "idonea documentazione dell'estinzione del debito", e quindi anche in epoca antecedente rispetto a quella dell'estinzione del debito (che dovrà essere curata direttamente dal notaio a ciò incaricato), perché il notaio, dopo avere acquisito idonea documentazione dell'estinzione del debito, sarà in grado di calcolare con esattezza l'importo da svincolare in favore della parte venditrice;

c) il notaio è stato incaricato di estinguere debiti garantiti da ipoteca, utilizzando le somme depositate in conto prezzo o corrispettivo, mediante lo strumento di cui all'articolo 40 bis del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 (in quanto applicabile alla fattispecie concreta), ma la parte acquirente ha espressamente richiesto in atto che il notaio non proceda allo svincolo del prezzo o corrispettivo (rectius, della parte eccedente quella necessaria per procedere all'estinzione del debito originante l'ipoteca), dopo aver acquisito "idonea documentazione dell'estinzione del

debito", bensì soltanto dopo il decorso del termine di cui al comma 3 dello stesso articolo 40 bis del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 (trenta giorni da quello dell'istanza di annotazione di cancellazione dell'ipoteca fatta dal debitore) senza che sia intervenuta l'annotazione di permanenza dell'ipoteca (da parte del creditore), ovvero soltanto dopo che l'istituto bancario - prima della scadenza del termine suddetto - abbia rinunciato alla facoltà di revoca.

Sussistendo questi presupposti, il notaio potrà svincolare in favore della parte acquirente parte del prezzo (o corrispettivo) ricavato dal trasferimento del bene (soltanto) dopo aver direttamente curato la fase dell'estinzione del debito originante l'ipoteca sul bene in oggetto, e dopo che sia decorso il termine di cui al terzo comma dell'articolo 40 bis del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 senza che sia intervenuta, da parte del creditore, l'annotazione di permanenza dell'ipoteca, ovvero previa rinuncia alla facoltà di revoca da parte dello stesso creditore.

Le relative clausole potranno essere così formalizzate:

a) "In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, utilizzando in tutto od in parte il suddetto prezzo (o saldo), io notaio provveda ad estinguere il gravame ipotecario inerente il bene in oggetto qui di seguito indicato, ed a ricevere il conseguente atto di assenso alla cancellazione della relativa ipoteca: (segue la descrizione del gravame ipotecario).

Eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto

a quello sopra evidenziato o ad altri eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ed estinto il predetto gravame ipotecario, io notaio provvederò senza indugio a disporre lo svincolo dell'eventuale residuo del summenzionato importo in favore della parte venditrice.

Per le finalità sopra esposte, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari: (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il suddetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, l'importo versato sul mio conto corrente dedicato dovrà essere utilizzato per l'estinzione dei suddetti gravami e formalità, conferendo le parti il relativo incarico a me notaio. Espletato tale incarico, l'eventuale ed ulteriore residuo dell'importo utilizzato per tale finalità verrà svincolato in favore della parte venditrice, la quale fa richiesta a me notaio di effettuare tale svincolo in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Qualora l'importo depositato sul mio conto corrente dedicato non fosse sufficiente per estinguere i gravami e le formalità summenzionate, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice

civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del suddetto atto di accertamento, l'importo di Euro , depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)''.

b) "In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, utilizzando in tutto od in parte il suddetto prezzo (o saldo), io notaio provveda ad estinguere, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 40 bis Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, il seguente gravame ipotecario inerente il bene in oggetto:_(segue la relativa descrizione).

Eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quello sopra evidenziato o ad altri eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ed estinto il predetto gravame ipotecario, io notaio provvederò senza indugio a disporre lo svincolo dell'eventuale residuo del summenzionato importo in favore della parte venditrice.

Per le finalità sopra esposte, la stessa parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari: (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il suddetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, l'importo versato sul mio conto corrente dedicato dovrà essere utilizzato per l'estinzione dei predetti gravami e formalità, conferendo le parti il relativo incarico a me notaio. Espletato tale incarico, l'eventuale ed ulteriore residuo dell'importo utilizzato per tale finalità verrà svincolato in favore della parte venditrice, la quale fa richiesta a me notaio di effettuare tale svincolo in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Qualora l'importo depositato sul mio conto corrente dedicato non fosse sufficiente per estinguere i gravami e le formalità summenzionate, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del suddetto atto di accertamento, l'importo di Euro , depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente

mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)''.

c) "In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, la parte acquirente fa richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato l'intero prezzo (o saldo) della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché, utilizzando in tutto od in parte il suddetto prezzo (o saldo), io notaio provveda ad estinguere, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 40 bis Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385, il seguente gravame ipotecario inerente il bene in oggetto: (segue la relativa descrizione).

Eseguita la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente, verificata l'assenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quello sopra evidenziato o ad altri eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ed estinto il predetto gravame ipotecario con decorrenza del termine di cui al terzo comma del sopra citato articolo 40 bis Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n.385 senza che sia intervenuta l'annotazione di permanenza dell'ipoteca da parte dell'istituto bancario, ovvero previa rinunzia espressa alla facoltà di revoca da parte dello stesso istituto bancario in favore del quale risulta iscritto il summenzionato gravame ipotecario, io notaio provvederò senza indugio a disporre lo svincolo dell'eventuale residuo di tale importo in favore della parte venditrice.

Per le finalità sopra esposte, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari: (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, l'importo versato sul mio conto corrente dedicato dovrà essere utilizzato per l'estinzione dei predetti gravami e formalità, conferendo le parti il relativo incarico a me notaio. Espletato tale incarico, l'eventuale ed ulteriore residuo dell'importo utilizzato per tale finalità verrà svincolato in favore della parte venditrice, la quale fa richiesta a me notaio di effettuare tale svincolo in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Qualora l'importo depositato sul mio conto corrente dedicato non fosse sufficiente per estinguere i gravami e le formalità summenzionate, il presente contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del con spese a carico di

A seguito della stipula del suddetto atto di accertamento, l'importo di Euro , depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente

mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)".

E' invece necessario l'accordo delle parti (non essendo quindi sufficiente la volontà di una soltanto di esse), espressamente formalizzato in atto, per la realizzazione di quanto previsto dalla seconda parte dell'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, che ha sostituito il comma 66 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013 n.143, secondo cui "Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate fra le parti, che l'evento dedotto in condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta".

In tale ipotesi, dunque, il notaio non potrà svincolare il prezzo (o corrispettivo) in favore dell'alienante dopo avere verificato l'assenza di gravami e di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli esistenti alla data dell'atto o da questo risultanti, dovendo invece attendere che gli sia fornita la prova che quel determinato evento si sia avverato, o che la prestazione sia stata adempiuta.

Ed anche in questo caso sarà estremamente opportuno che le parti diano specifica previsione in atto della prova che dovrà essere acquisita per far constare che l'evento in questione si è avverato o che la prestazione è stata adempiuta, come previsto dal terzo comma dell'articolo 11 dei sopra citati "Principi di deontologia", e che venga minuziosamente disciplinata quella che dovrà essere la sorte della somma di denaro consegnata in deposito al notaio (e la sorte dello stesso negozio), sia per il caso in cui l'evento si sia avverato, o che quella determinata prestazione sia stata adempiuta, sia

per il caso in cui l'evento non possa più avverarsi o che la prestazione non possa più adempiersi (oppure che l'avveramento dell'evento o l'adempimento della prestazione non abbiano più alcun interesse per l'acquirente).

Le relative clausole potranno essere così formalizzate.

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, le parti fanno richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato il prezzo della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché esso venga svincolato senza indugio in favore della parte venditrice dopo aver eseguito la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente ed aver verificato l'assenza di gravami e formalità ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, nonché dopo l'avvenuta consegna del bene in oggetto in favore della parte acquirente e la sua conseguente immissione nel possesso dello stesso bene entro la data improrogabile del, precisandosi che tale ultima circostanza dovrà essere documentata da apposito atto pubblico intercorso fra le parti entro la data improrogabile del....., con spese a carico di (relativa indicazione).

A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari:

..... (segue la relativa descrizione analitica)

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ovvero nel caso in cui non sia avvenuta la consegna del bene in parola in favore della parte acquirente entro la data improrogabile del....., questo contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del....., con spese a carico di.....

A seguito della stipula del summenzionato atto di accertamento, l'importo di Euro....., depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)".

oppure (viene riproposta la stesa clausola precedente, con la variante che viene interamente sottolineata)

"In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, le parti fanno richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato il prezzo della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché esso venga svincolato senza indugio in favore della parte venditrice dopo aver eseguito la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente ed aver verificato l'assenza di gravami e formalità ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, nonché dopo l'avvenuta presentazione della dichiarazione di fine lavori relativa al bene in oggetto presso il competente ufficio del comune di....., precisandosi che tale ultima circostanza dovrà essere documentata da apposito atto

pubblico intercorso fra le parti entro la data improrogabile del....., con spese a carico di (relativa indicazione).

A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari:

..... (segue la relativa descrizione analitica)

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ovvero nel caso in cui non sia avvenuta la presentazione della dichiarazione di fine lavori relativa al bene in parola presso il competente ufficio del comune di entro la data improrogabile del, questo contratto dovrà ritenersi risolto ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del....., con spese a carico di.....

A seguito della stipula del summenzionato atto di accertamento, l'importo di Euro....., depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)''.

oppure (viene riproposta la stessa clausola precedente, con la variante che viene interamente sottolineata)

'In relazione a quanto previsto dall'articolo 1, comma 63 e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n.147, come sostituiti dall'articolo 1, comma 142, della Legge 4 agosto 2017 n.124, le parti fanno richiesta a me notaio di versare sul mio apposito conto corrente dedicato il prezzo della presente compravendita, ammontante ad Euro, affinché esso venga svincolato senza indugio in favore della parte venditrice dopo aver eseguito la registrazione e la pubblicità di questo atto ai sensi della normativa vigente ed aver verificato l'assenza di gravami e formalità ulteriori rispetto a quelli eventualmente esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, nonché dopo l'avvenuto decorso del termine previsto dalla legge senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione concernente l'acquisto del bene in oggetto da parte degli aventi diritto, precisandosi che tale ultima circostanza dovrà essere documentata da apposito atto pubblico intercorso fra le parti entro la data improrogabile del....., con spese a carico di (relativa indicazione).

A tale riguardo, la parte acquirente mi consegna i seguenti assegni circolari:

..... (segue la relativa descrizione analitica).

La parte venditrice fa richiesta a me notaio di effettuare il predetto svincolo della somma di denaro in suo favore mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di svincolo).

La ricezione di tale somma di denaro avrà il valore di quietanza liberatoria di quanto dovuto alla stessa parte venditrice in forza di questo atto.

Nel caso in cui venga verificata la presenza di gravami e formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle (eventualmente) esistenti alla data del presente atto o da questo risultanti, ovvero nel caso in cui sia stato esercitato il suddetto diritto di prelazione concernente l'acquisto del bene in parola da parte degli aventi diritto entro la data improrogabile del....., questo contratto dovrà ritenersi risolto ai

sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 1456 codice civile, e le parti, per i soli effetti pubblicitari, si impegnano a stipulare un atto di accertamento della risoluzione di diritto di questo stesso contratto entro la data improrogabile del....., con spese a carico di.....

A seguito della stipula del summenzionato atto di accertamento, l'importo di Euro....., depositato sul mio conto corrente dedicato, verrà restituito alla parte acquirente mediante assegno circolare ad essa intestato (oppure, indicare una diversa modalità di restituzione)".

§§§§§§§

§§§§§§§

§§§§§§§

8. INSOMNIA

di Sonnambulus

(verità indicibili e sogni irraggiungibili)

I sogni sono sempre più belli della realtà perché non tengono conto di tutto il travaglio che precede il compimento, offrendo soltanto l'immagine di un risultato



Sono tornato! Vi ho lasciati che eravate un popolo di analfabeti. Ritorno dopo le novità di fine anno e vi ritrovo che siete un popolo di analfabeti.

L'aula del Senato, quando sono andato via, aveva da poco concluso l'esame della legge sul biotestamento. Sono tornato e trovo la legge già pubblicata. Si tratta della L. 22 dicembre 2017 n. 219, entrata in vigore il 31 gennaio 2018, pubblicata in G.U. n. 12 del 16 gennaio 2018.

Non faccio a tempo a rimettere piede in ufficio che trovo il solito idiota, pregno delle novità lette nel piccolo suo smartphone, durante la quotidiana corsa in metropolitana, che si è convinto di richiedermi una DAT. Un attimo, per cortesia, datemi il tempo di aggiornarmi, datemi il tempo di leggere!

DAT? E che sarà mai? “DI-SPO-SI-ZIO-NI ANTI-CI-PA-TE DI TRA-TTA-MEN-TO”. Cerco di scandire e scanzionare per bene le sillabe, in modo che mi restino bene in mente.

Dunque, mediante apposito atto notarile, ricevuto in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, l'essere maggiore di età, capace di intendere e di volere, “in previsione di un'eventuale futura incapacità di autodeterminarsi e dopo avere acquisito adeguate informazioni mediche sulle conseguenze delle sue scelte, può,

attraverso la DAT, esprimere le proprie volontà in materia di trattamenti sanitari, nonché il consenso o il rifiuto rispetto ad accertamenti diagnostici o scelte terapeutiche e a singoli trattamenti sanitari.”.

Tradotto in altri termini il tutto sta a significare che io notaio, richiesto di una DAT, dovrei, nel rispetto della funzione di adeguamento richiestami nell’esercizio della mia attività, verificare:

- a) Che il soggetto che ho davanti (di cui ho accertato la maggiore età documentalmente) sia un soggetto effettivamente capace di intendere e di volere;
- b) Che lo stesso manifesti una effettiva volontà di autodeterminazione, dopo che si sia rappresentato una eventuale futura incapacità in questo senso;
- c) Che, ancora, il componente si sia adeguatamente informato a quali risultati medici possano condurre le proprie scelte.

E quindi ... a questo punto sia da ritenere in condizioni di esprimere il proprio consenso a:

- a) Scegliere le cure sanitarie che desidera, infischandosene della professionalità del medico al quale si sia rivolto;
- b) Dichiarare la propria volontà in ordine al rifiuto di accertamenti diagnostici o in ordine al consenso agli stessi;
- c) Stabilire le scelte terapeutiche ritenute più idonee e perfino i singoli trattamenti sanitari.

Fin qui la legge.

Ma il mio interlocutore – richiedente DAT è:

- a) Soggetto maggiore di età;
- b) Apparentemente capace di intendere e di volere (gli ho chiesto le generalità e mi ha risposto esattamente; gli ho chiesto cosa avesse pranzato e non ho verificato alcuna contraddizione in termini, rispetto alla dieta strettamente vegetariana che mi aveva annunciato seguisse da tempo per allontanare i timori della sua paventata malattia; gli ho chiesto se fosse ammogliato, o meno, ed ha bestemmiato il nome dell’ex coniuge che lo aveva ridotto al lastrico);
- c) Che si è rappresentato un’eventuale influenza con temperatura al di sopra di gradi 39 che, a suo dire, lo renderebbe incapace di qualsiasi autodeterminazione;
- d) Che si tratta di individuo perfettamente al corrente del fatto che la sospensione di qualsiasi cura a base di Aspirina, Tachipirina et similia, avrebbe potuto sortire l’effetto di evitare ogni decremento della temperatura influenzale, con conseguenziale continuità dello stato ipnotico-comatoso del soggetto interessato.

A questo punto, il poveretto, lette le novità normative sulla DAT, ha finalmente scoperto le modalità per difendersi da incauti medici, capaci di prescrivere medicinali a iosa, pur di poter godere della vacanza invernale organizzata gratuitamente a Cortina dalla casa farmaceutica produttrice del farmaco al quale quel tale medico si era amorevolmente, professionalmente, appassionato. E' inoltre pervenuto alla volontà di affidarsi ad un sapido suicidio, conseguente ad una polmonite incurata, pur di togliersi da dosso le grinfie dell'ex moglie che lo avrebbe condannato ad una resistenza fisica ad oltranza, al solo fine di poter continuare a godere dell'assegno divorzile. Ha, infine, trovato il modo di mettere in croce quel povero Cristo di Notaio che, appena tornato, si trova davanti al solito fardello di insensate normative di novella fattura, ideate da un legislatore che, pur di adeguarsi alle Direttive Europee ed evitare che l'Italia faccia la figura dello Stato che è (quinto mondo dopo la Nigeria e l'Uganda), scrive con una penna che da troppo tempo è scollegata dal cervello.

Sicché la mia prima DAT, stante l'impossibilità di omettere il mio ministero in assenza di cause che ostino oggettivamente alla validità e alla efficacia (e dunque al ricevimento) di un atto (argomenta dal combinato disposto degli articoli 27 e 28 L.N.), provvederà a regolamentare la volontà di un soggetto che, preoccupato di perdere ogni capacità cognitiva a seguito di una temperatura corporea elevata dall'incedere di una violenta influenza, decide di rinunciare ad ogni trattamento sanitario (dunque ad una eventuale nutrizione artificiale in mancanza di appetito volontario manifestato dal soggetto ed in presenza di continuata inappetenza, nonché ad ogni ipotesi di idratazione artificiale, elemento fondamentale in presenza di crisi influenzali, in assenza di una richiesta di liquidi formulata volontariamente dal paziente), di rinunciare a qualsivoglia accertamento diagnostico (magari idoneo a definire l'evoluzione della malattia verso la polmonite), di rinunciare, infine, a qualsiasi trattamento terapeutico e a singoli trattamenti sanitari (e ci risiamo: questo qui non vuole: né cibo iniettato per via endovena, né tanto meno, soluzioni glucosate iniettate con il tubicino che attraversa la sua vena del braccio sinistro!).

Prima di mettere mano alla redazione dell'atto, devo rileggere per bene la normativa. Non credo ai miei occhi e non credo in quello che sto facendo e a cui, tuttavia, la Legge mi autorizza, ed anzi, impone.

<< ART. 1 (Consenso informato)

1. La presente legge, nel rispetto dei principi di cui agli articoli 2, 13 e 32 della Costituzione e degli articoli 1, 2 e 3 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea, tutela il diritto alla vita, alla salute, alla dignità e all'autodeterminazione della persona e stabilisce che nessun trattamento sanita-

rio può essere iniziato o proseguito se privo del consenso libero ed informato della persona interessata, tranne che nei casi espressamente previsti dalla legge [comunque non riferentesi ad una sindrome influenzale n.d.r.].

2. [...].
3. Ogni persona ha il diritto di conoscere le proprie condizioni di salute e di essere informata in modo completo, aggiornato e a lei comprensibile riguardo alla diagnosi, alla prognosi, ai benefici e ai rischi degli accertamenti diagnostici e dei trattamenti sanitari indicati, nonché riguardo alle possibili alternative e alle conseguenze dell'eventuale rifiuto del trattamento sanitario e dell'accertamento diagnostico o della rinuncia ai medesimi. [...].
4. Il consenso informato, acquisito nei modi e con gli strumenti più consoni alle condizioni del paziente, è documentato in forma scritta o attraverso videoregistrazioni o, per la persona con disabilità, attraverso dispositivi che le consentano di comunicare. [...].
5. Ogni persona capace di agire ha il diritto di rifiutare, in tutto o in parte, con le stesse forme di cui al comma 4, qualsiasi accertamento diagnostico o trattamento sanitario indicato dal medico per la sua patologia o singoli atti del trattamento stesso. Ha inoltre il diritto di revocare in qualsiasi momento, con le stesse forme di cui al comma 4, il consenso prestato, anche quando la revoca comporti l'interruzione del trattamento.
6. Il medico è tenuto a rispettare la volontà espressa dal paziente di rifiutare il trattamento sanitario o di rinunciare al medesimo e, in conseguenza di ciò, è esente da responsabilità civile o penale.
7. Nelle situazioni di emergenza o di urgenza il medico e i componenti dell'equipe sanitaria assicurano le cure necessarie, nel rispetto della volontà del paziente ove le sue condizioni cliniche e le circostanze consentano di recepirla.
8. [...].
9. [...].
- 10.[...].
- 11.[...]. >>.

Ora, mi chiedo, prima di affrontare le mie responsabilità di cittadino prima, e di Notaio, dipoi, qual è la norma che sancisce il perimetro esatto entro il quale la DAT può essere ricevuta? Dove è possibile reperire i presupposti legali che circoscrivano quella "eventuale futura capacità di autodeterminarsi" alla stregua della quale la DAT è idonea davvero alla tutela delle libertà fondamentali dell'individuo, costituzionalmente garantite? E, ancora, come è possibile liquidare in appena cinque righe, e con il ricorso a preposizioni dal significato del tutto generico (che significa: "esprimere le proprie convinzioni e preferenze in materia di trattamenti sanitari"? non siamo mica di fronte ad un ricco buffet da ristorazione da banco!), la sorte della condizione di vita umana?

Siamo alle solite. Questo è un Paese pieno di ipocrisia. Dove, per un verso, si osanna la libertà di scelta dell'individuo, dall'altro, la tutela della persona umana ad ogni costo. Senza contare che, a volte, le due cose non possono conciliarsi. E allora occorre, con la fermezza di chi abita (o crede di abitare) in un Paese retto ancora da una legge che poggia i propri fondamenti sulla democrazia illuminata, fare scelte di coraggio, evitando inutili ingarbugliamenti di parole che lasciano, poi, ampi spazi a beghe giudiziarie, a controversie contro questo o quel professionista. Il tutto, questa volta, al cospetto di situazioni che hanno a che fare con la vita umana, con la scienza medica, con la professionalità di un Notaio, con evidenti risvolti di natura etica che mai nessun legislatore saprà sopire.

Adesso, evitando di scadere nel banale e nella facile retorica che amabilmente regna nelle sale dove vengono, di solito, chiamati a parlare i benpensanti che servono a portare acqua al mulino più bisognoso, sarà pure tempo che mi svegli! Un sonnambulo potrà pure avere l'autodeterminazione di autosvegliarsi, no?

Mi sveglio. Ma questa volta è tutto vero. A parte il mio cliente malato di ipocondriasi acuta e a parte il ritorno di colui che è solo frutto di una esilarante ma, al contempo, assai riflessiva commedia, vista ieri sera al cinema.

Oggi mi recherò ad un convegno. L'occasione è ghiotta per mettere in carriere ben dieci punti, validi per l'ennesima ipocrisia: l'aggiornamento professionale! Il tema, molto sentito, di recente, è: "L'alleanza terapeutica ed il bio-testamento: spunti di riflessione". Cade a fagiuolo, per la miseria!

Ascolto attonito l'intervento di un noto primario di oncologia il quale spiega una verità a me, personalmente, prima, del tutto sconosciuta. In presenza di un soggetto che, pur non essendo clinicamente morto, ha avuto diagnosticata una patologia irreversibile, l'eventuale ricorso ad una terapia intensiva di rianimazione è esclusa dai protocolli medici. Inorridisco. Rileggo l'articolo 1, comma 7 (sopra riportato) della L. n. 219/2017 appena entrata in vigore. Quindi mi domando quale sia la gerarchia delle fonti di diritto esistente in questo Paese dove opero.

Non mi so dare una sola risposta.

"Sono tornato. Vi avevo lasciati ottanta anni fa che eravate un popolo di analfabeti. Torno dopo ottanta anni e vi ritrovo che siete un popolo di analfabeti!".

Non ha poi tutti i torti Luca Miniero nell'aver messo in bocca ad un redivivo Duce una frase così scabrosa ai più. In fondo siamo passati dalla pena di morte, quale sanzione estrema per i reati alla vita dell'individuo, ad una morte autoderminata per i

casi in cui il destino avrebbe già deciso al posto nostro. Senza contare che al condannato a morte è data la possibilità di appello, mentre a chi autodetermina la propria morte, di fatto, non viene concessa alcuna speranza di salvifico intervento da parte di un qualsiasi divino.

Mi raccomando l'anima al mio Dio. Che non mi venga in mente di sfidare il Suo volere e, soprattutto, che non mi conduca mai in sala rianimazione, qualora fossi affetto da una malattia degenerativa. Perché lì, qualunque cosa abbia lasciato scritto al mio Notaio di fiducia, non mi daranno scampo!

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§

NOI CHE FACCIAMO SQUADRA



La Redazione

Per questo numero:

Alessandro Frigo

Alessio Paradiso

Marco Faieta

Roberto Romoli

Raffaele Trabace

con la partecipazione di:

Sonnambulus