



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

Per l'esame
del mediatore

Camera di Commercio di Torino

© Camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Torino.

Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione a terzi.

Coordinamento editoriale: Roberto Russo, Camera di commercio di Torino

Impaginazione e Stampa: Zaccaria srl - Napoli

Finito di stampare: Novembre 2014

Copertina stampata su Freelife Merida withe gr. 280 FSC® Fedrigoni
Interno stampato su Freelife Cento withe gr. 80 FSC® Fedrigoni



Indice

Capitolo primo

La professione del mediatore

1.1	Introduzione	1
1.2	La provvigione	2
1.3	La disciplina normativa	3
1.4	Le tipologie delle attività di mediazione previste dalla legge 39/89	4
1.5	I requisiti per iniziare l'attività	4
1.6	La soppressione del Ruolo Mediatori e le nuove competenze del Registro delle Imprese	7
1.7	L'incompatibilità dell'attività di agente immobiliare con l'esercizio di altre attività. La mediazione creditizia, l'amministratore di condominio.	12
1.8	Aspetti giuridici dell'attività del mediatore	14
1.9	Sanzioni disciplinari	24
1.10	Sanzioni amministrative e pecuniarie	24

Capitolo secondo

Nozioni di diritto

2.1	Il concetto di lavoro autonomo e subordinato	27
2.2	La figura dell'imprenditore	27
2.3	Le società	28
2.4	Il particolare contratto associativo	29
2.5	Costituzione della società	30
2.6	Nazionalità delle società	32
2.7	Società di persone	32
2.7.1	Società in nome collettivo	32
2.7.2	Società in accomandita	33
2.8	Le società di capitali	33

Indice

2.8.1	La società per azioni	34
2.8.1.1	Costituzione della S.p.a.	34
2.8.1.2	La S.p.a. con unico azionista	36
2.8.1.3	I titoli azionari	37
2.8.1.4	Organi della S.p.a.	38
2.8.1.5	Le obbligazioni	41
2.8.1.6	Scioglimento della S.p.a.	42
2.8.2	La società in accomandita per azioni	43
2.8.3	La società a responsabilità limitata	43
2.8.4	La società a responsabilità limitata unipersonale	45
2.8.5	La società a responsabilità limitata semplificata	46
2.9	Trasformazione e fusione della società	46

Capitolo terzo

Le obbligazioni

3.1	Definizione di obbligazione	49
3.2	Fonti	50
3.3	Elementi costitutivi	51
3.4	Obbligazione solidale	51
3.5	Obbligazione parziaria	52
3.6	Obbligazione indivisibile	53
3.7	Obbligazione divisibile	54
3.8	Oggetto dell'obbligazione	55
3.9	Obbligazioni pecuniarie	56
3.10	Prestazioni di interessi	57
3.11	Effetti dell'obbligazione	58
3.12	Impossibilità sopravvenuta	61
3.13	Inadempimento	62
3.14	Mora	63
3.15	Trasmissione dell'obbligazione	64
3.16	Novazione soggettiva	64

Indice

3.17	Delegazione	65
3.18	Espromissione	65
3.19	Accollo	66
3.20	Cessione dei crediti	67
3.21	Surrogazione	68
3.22	Modi di estinzione dell'obbligazione diversi dall'adempimento	68
3.22.1	Novazione oggettiva	68
3.22.2	Compensazione	69
3.22.3	Confusione	70
3.22.4	Remissione	70

Capitolo quarto

I contratti in generale

4.1	Nozione di contratto	73
4.2	I requisiti del contratto	73
4.2.1	L'accordo tra le parti	74
4.2.2	La causa	74
4.2.3	L'oggetto	75
4.2.4	La forma	75
4.3	Elementi accidentali del contratto	76
4.3.1	La condizione	77
4.3.2	Il termine	78
4.3.3	Il modo	78
4.4	La conclusione dei contratti	78
4.5	Le trattative e la responsabilità contrattuale	79
4.6	La proposta contrattuale e l'opzione	80
4.7	La prelazione	81
4.8	Contratti ad effetti reali e contratti ad effetti obbligatori	82
4.9	Contratto preliminare	82
4.9.1	Forma ed effetti del contratto preliminare	83
4.9.2	Registrazione del contratto preliminare ed eventuale trascrizione	83

Indice

4.10	Gli effetti del contratto	85
4.11	Acconto caparra.	85
4.12	Caparra penitenziale.	85
4.13	Caparra confirmatoria	86
4.14	Clausola penale	87
4.15	Contratto per persona da nominare	87
4.16	Mancanza e scioglimento del vincolo contrattuale.	88
4.16.1	La nullità.	88
4.16.1.1	Nullità totale	89
4.16.1.2	Nullità parziale.	89
4.16.2	L'annullamento.	90
4.16.2.1	Annullamento per vizio del consenso.	90
4.16.2.2	Annullamento per incapacità delle parti.	92
4.16.2.3	Effetti dell'annullamento verso terzi	92
4.16.3	La rescissione	93
4.16.4	La risoluzione per inadempimento	94
4.16.4.1	Risoluzione per impossibilità sopravvenuta	96
4.16.4.2	Risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta.	96
4.17	Le clausole vessatorie.	97
4.17.1	Individuazione delle singole clausole vessatorie.	98
4.17.2	Ulteriori aspetti della disciplina delle clausole vessatorie	101
4.18	La nuova disciplina dei contratti con il consumatore introdotta dalla legge 06.02.1996 n. 52	101
4.19	La nuova modulistica della mediazione per vendita con riferimento alla disciplina sulle clausole abusive.	106
4.19.1	Moduli e formulari	108
4.19.2	Incarico di mediazione	108
4.19.2.1	Identificazione del venditore	108
4.19.2.2	Descrizione dell'immobile	109
4.19.2.3	Prezzo richiesto.	109

Indice

4.19.2.4	Condizioni di pagamento e termini.	109
4.19.2.5	Compenso per il mediatore.	109
4.19.2.6	Durata.	110
4.19.2.7	Modalità	110
4.19.2.8	Diritto di recesso	110
4.19.2.9	Obblighi dell'agente immobiliare	111
4.19.2.10	Clausola penale	111
4.19.3	Proposta di acquisto	111
4.19.3.1	Identificazione del proponente.	112
4.19.3.2	Descrizione dell'immobile	112
4.19.3.3	Prezzo	112
4.19.3.4	Conclusione del contratto	112
4.19.3.5	Compenso di mediazione.	113
4.19.3.6	Irrevocabilità ed efficacia della proposta	113

Capitolo quinto

I singoli contratti

5.1	La vendita	115
5.1.1	Garanzie.	116
5.1.2	Vendita con riserva	116
5.1.3	Vendita di cosa mobile	117
5.1.4	Altri tipi di vendita di beni	117
5.2	La permuta	119
5.3	La locazione (evoluzione storica delle locazioni dal secondo dopoguerra fino ai giorni nostri).	119
5.3.1	Il contratto di locazione in generale	121
5.3.2	Le locazioni di immobili adibiti ad uso abitazione	124
5.3.3	Esame della l. 27.07.1978 n. 392	124
5.3.4	Esame della l. 09.12.1998 n. 431	126
5.3.5	Il contratto di tipo "libero"	126
5.3.6	Il contratto di tipo "convenzionato-agevolato"	128

Indice

5.3.7	Il contratto di natura transitoria	130
5.3.8	Locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione	131
5.3.9	Locazioni libere.	134
5.4	L'affitto di fondi rustici.	134
5.5	Il mutuo.	135
5.5.1	Il mutuo casa	136
5.5.2	Il tasso.	137
5.5.3	Mutuo a tasso variabile	138
5.5.4	Mutuo a tasso fisso	138
5.5.5	Le spese di accensione del mutuo.	139
5.5.6	Penale di estinzione anticipata.	139
5.5.7	Interessi di mora	139
5.6	Ipoteca	140
5.7	Il tasso d'usura	140
5.8	Detraibilità dei mutui	141
5.9	Mediatori creditizi.	142
5.10	Banche	142
5.11	Il leasing	143
5.11.1	Obblighi del concedente	144
5.11.2	Obblighi dell'utilizzatore.	145
5.11.3	Garanzie al contratto di leasing.	145
5.11.4	La risoluzione del contratto	146
5.11.5	Il fallimento.	146
5.11.6	Tipologie di leasing	147
5.11.7	Il leasing operativo	147
5.11.8	Il leasing finanziario.	147
5.11.9	Il sale and lease back	148
5.11.10	La durata	149
5.11.11	I principi contabili internazionali.	150
5.11.12	Caratteristiche del leasing finanziario	150
5.11.13	Aspetti fiscali	151

Indice

5.11.14 Leasing agevolato	151
5.11.15 Il leasing automobilistico	152
5.11.16 Il leasing immobiliare	153
5.12 Il franchising	154

Capitolo sesto

La proprietà e i diritti reali

6.1 L'oggetto del diritto di proprietà e dei diritti reali	161
6.2 Altre sottocategorie di beni	162
6.3 I frutti	162
6.4 Le universalità di beni mobili	163
6.5 Le pertinenze	164
6.5.1 Regime giuridico delle pertinenze	165
6.5.2 Un caso particolare di pertinenza	165
6.6 Caratteristiche fondamentali dei diritti reali	166
6.6.1 Categorie di diritti reali	166
6.7 La proprietà	167
6.7.1 I limiti al diritto di proprietà	168
6.7.2 Modi di acquisto della proprietà a titolo originario	169
6.7.3 Modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo	170
6.7.4 Le azioni a difesa della proprietà	171
6.8 Il possesso e le azioni possessorie	172
6.9 L'usucapione	173
6.10 Nozione di detenzione	174
6.11 Le azioni a difesa del possesso	175
6.11.1 L'azione di reintegrazione	175
6.11.2 L'azione di manutenzione	175
6.11.3 La denuncia di nuova opera	176
6.11.4 La denuncia di danno temuto	176
6.12 I diritti reali di godimento	177
6.12.1 La superficie	177

Indice

6.12.2	L'enfiteusi	177
6.12.3	L'usufrutto	178
6.12.4	L'uso	180
6.12.5	L'abitazione	180
6.12.6	Le servitù prediali	181
6.12.6.1	Le servitù coattive	183
6.12.6.2	Le servitù volontarie	183
6.12.6.3	Esercizio delle servitù	184
6.12.6.4	Estinzione delle servitù	185
6.12.6.5	Tutela della servitù	185
6.13	I diritti reali di garanzia	186
6.13.1	Il pegno	186
6.13.1.1	Il pegno irregolare	187
6.13.1.2	Il pegno su credito	187
6.13.2	L'ipoteca	187
6.13.2.1	L'ipoteca legale	188
6.13.2.2	L'ipoteca giudiziale	188
6.13.2.3	L'ipoteca volontaria	189
6.13.2.4	L'ordine delle ipoteche	189
6.13.2.5	Il terzo acquirente del bene ipotecato	190
6.13.2.6	Estinzione dell'ipoteca	191
6.14	La comunione	191
6.14.1	Uso della cosa comune	192
6.14.2	Gestione e disposizione della cosa comune	192
6.14.3	Scioglimento della comunione	193
6.15	La multiproprietà	194
6.16	Il condominio degli edifici	196

Capitolo settimo

Il trasferimento di azienda

7.1	L'azienda	199
-----	-----------	-----

Indice

7.2	Il complesso dei beni aziendali e l'organizzazione	200
7.3	L'avviamento	200
7.4	Trasferimento d'azienda o di ramo d'azienda.	200
7.5	Modalità di trasferimento dell'azienda	201
7.6	Forma del trasferimento d'azienda	202
7.7	Effetti della cessione d'azienda	202
7.8	Divieto di concorrenza	202
7.9	Successione nei contratti.	203
7.10	Crediti e debiti relativi all'azienda ceduta	204
7.11	I rapporto di lavoro nella cessione d'azienda.	205
7.12	Gli effetti del trasferimento	206
7.13	La successione nei contratti	206
7.14	I crediti pregressi.	207
7.15	I debiti pregressi	207
7.16	Effetti dell'esistenza di debiti	208
7.17	Responsabilità per il pagamento dei debiti	208
7.18	Imposte indirette	211
7.19	Imposte dirette	211
7.20	Il divieto di concorrenza.	212
7.21	Cessione d'azienda ed imposte sui redditi.	213
	7.21.1 L'iva	216
	7.21.2 Imposta di registro	216

Capitolo ottavo

La tutela dei diritti

8.1	La pubblicità	217
8.2	Le forme di pubblicità e la natura dei beni.	218
8.3	Le finalità della pubblicità nei registri immobiliari.	218
8.4	La trascrizione in particolare	219
8.5	La trascrizione ed i suoi effetti	221
8.6	Le modalità della trascrizione	223

Indice

Capitolo nono

Elementi di diritto di famiglia

9.1	Introduzione	225
9.2	Il matrimonio	225
9.3	Comunione legale dei beni	226
9.4	La separazione dei beni	228
9.5	Il fondo patrimoniale	229
9.6	La successione	229
9.7	Capacità di succedere	231
9.8	Successione legittima	232
9.9	Successione testamentaria	233
9.10	Accettazione con beneficio d'inventario	234

Capitolo decimo

Le procedure concorsuali

10.1	Il fallimento	237
10.2	Organi del fallimento	238
10.3	Fasi essenziali della procedura fallimentare	239
10.4	Effetti del fallimento per il fallito	239
10.5	Effetti del fallimento per i creditori	240
10.6	La revocatoria fallimentare	240
10.7	Liquidazione dell'attivo e ripartizione del ricavato	242
10.8	La chiusura del fallimento	242
10.9	Il concordato fallimentare	243
10.10	Il concordato preventivo	244
10.11	L'amministrazione controllata	245
10.12	La liquidazione coatta amministrativa	245
10.13	L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi	245

Capitolo undicesimo

I titoli di credito

11.1	Funzioni e caratteri generali	247
11.2	Titoli di credito al portatore	247
11.3	Titoli di credito all'ordine	247
11.4	Titoli di credito nominativi	248
11.5	La cambiale	248
11.6	La girata	250
11.7	Il protesto.	251
11.8	La cambiale tratta	252
11.9	Il vaglia cambiario o pagherò cambiario.	252
11.10	La cambiale come titolo esecutivo	253
11.11	Lo sconto.	253
11.12	L'assegno.	253
11.13	L'assegno bancario	254
11.14	L'assegno circolare	254

Capitolo dodicesimo

Diritto tributario

12.1	Le pubbliche entrate. Classificazione delle entrate tributarie.	255
12.2	Classificazione dei tributi	255
12.3	Le imposte - soggetti e caratteristiche.	257
12.4	Imposte sui redditi	258
12.5	L'imposta sul reddito delle persone fisiche - generalità.	258
12.5.1	L'irpef - i soggetti passivi e la territorialità dell'imposta	258
12.5.2	Soggetti residenti	259
12.5.3	L'irpef - la base imponibile	259
12.5.4	L'irpef - i redditi esenti ed i redditi soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta	260
12.5.5	L'irpef - gli oneri deducibili e le detrazioni d'imposta	260
12.5.6	L'irpef - calcolo e liquidazione dell'imposta	264

Indice

12.5.7	L'irpef - le detrazioni per carichi di famiglia e le altre detrazioni.	265
12.6	L'ires - i soggetti passivi.	265
12.6.1	L'ires - territorialità dell'imposta	266
12.6.2	L'ires - presupposti del tributo	266
12.6.3	L'ires - periodo d'imposta	266
12.6.4	L'ires - aliquote	266
12.7	L'irap	266
12.7.1	L'irap - i soggetti passivi.	267
12.7.2	L'irap - la base imponibile	267
12.7.3	L'irap - il calcolo dell'imposta	268
12.8	L'accertamento in base a dichiarazione.	268
12.9	I soggetti obbligati	269
12.10	I sostituti d'imposta – Ritenute alla fonte a titolo d'imposta	269
12.11	Ritenute alla fonte a titolo di acconto d'imposta - Ritenuta sulle provvigioni	271
12.11.1	Momento di effettuazione della ritenuta ed obblighi connessi e conseguenti.	272
12.12	Imposta sul valore aggiunto - iva	272
12.12.1	Presupposti dell'imposta	273
12.12.2	Le aliquote iva attualmente in vigore	273
12.12.3	Adempimenti formali.	274
12.12.4	Gli obblighi del contribuente - la fatturazione - contenuto della fattura	274
12.12.5	La fatturazione - il momento impositivo iva	275
12.12.6	L'iva - la registrazione delle fatture.	275
12.12.7	L'iva - liquidazioni e versamenti periodici	276
12.12.8	L'iva – la dichiarazione annuale e i suoi allegati - il versamento e la riscossione	276
12.12.9	L'iva – il documento di trasporto	277
12.13	Reddito d'impresa - criteri di determinazione	277

Indice

12.13.1	La tassazione in base alle scritture contabili - generalità. . . .	278
12.13.2	Determinazione del reddito d'impresa per le imprese	
	a contabilità ordinaria	278
	12.13.2.1 Ricavi	279
	12.13.2.2 Plusvalenze patrimoniali	279
	12.13.2.3 Sopravvenienze attive	279
	12.13.2.4 Costi	280
	12.13.2.5 Minusvalenze patrimoniali	280
	12.13.2.6 Sopravvenienze passive	280
12.14	Regole generali di quantificazione degli elementi di reddito	280
12.15	Imputazione dei costi - L'ammortamento - Generalità	281
12.16	L'imposta unica comunale.	282

Capitolo tredicesimo

Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa e le principali imposte sui trasferimenti di immobili attualmente in vigore

13.1	Agevolazioni per l'acquisto "prima casa"	283
13.2	Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"	283
13.3	La perdita dei benefici	285
13.4	Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"	286
13.5	Le caratteristiche della "prima casa"	287
13.6	Caratteristiche delle abitazioni di lusso	288
	13.6.1 Tabella delle caratteristiche	289
13.7	Casi particolari.	291
13.8	Perfinenze	291
13.9	Principali imposte sui trasferimenti di immobili in vigore.	293
	13.9.1 Assoggettamento a iva	293
13.10	Assoggettamento ad imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale.	294
13.11	Il mediatore immobiliare nella nuova disciplina fiscale	295

Indice

13.12	Cessioni di immobili strumentali	296
13.12.1	Imposta di registro, ipotecarie e catastali applicabili alle cessioni di immobili strumentali	296
13.12.2	Locazioni di immobili strumentali	297
13.12.3	L'imposta di registro nelle locazioni di immobili strumentali . .	297

Capitolo quattordicesimo

Urbanistica e edilizia

14.1	Introduzione	299
14.2	L'evoluzione della legislazione urbanistica in Italia	299
14.3	Leggi fondamentali	300
14.3.1	Legge 17 agosto 1942 n. 1150 - Legge urbanistica	300
14.3.2	Legge 3 novembre 1952 n. 1902	303
14.3.3	Legge 18 aprile 1962 n. 167	303
14.3.4	Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte)	304
14.3.5	Legge 10 ottobre 1971 n. 865	305
14.3.6	Legge 27 maggio 1975 n. 166 norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia	305
14.3.7	D.M. 5 luglio 1975	306
14.3.8	Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Legge Bucalossi)	306
14.3.9	Legge 8 agosto 1977 n. 513 norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica	309
14.3.10	Legge 5 agosto 1978 n. 457 norme per l'edilizia residenziale - piani di recupero	310
14.3.11	Le leggi su abusivismo e condono edilizio	312
14.3.11.1	Legge 28 febbraio 1985 n. 47	312
14.3.11.2	Legge 23 dicembre 1994 n. 724	316
14.3.11.3	Legge 24 novembre 2003 n. 326	316
14.3.12	Legge 23 dicembre 1996 n. 662	317
14.3.13	Testo unico in materia di esproprio	318
14.3.14	Testo unico dell'edilizia	321

Indice

14.3.14.1	Permesso di costruire	321
14.3.14.2	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	322
14.3.14.3	Denuncia di inizio attività	324
14.3.14.4	Procedimento della denuncia inizio attività	324
14.3.14.5	Procedimento della SCIA.	325
14.3.14.6	Certificato di agibilità.	326
14.3.14.7	Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità	327
14.3.15	Codice dei beni culturali e del paesaggio	328
14.3.16	Certificazione energetica degli edifici	328
14.3.16.1	La normativa nazionale italiana	329
14.3.16.2	Attestato di certificazione energetica	330
14.3.16.3	Esclusioni	331
14.3.16.4	Sanzioni e controlli.	332
14.3.17	Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013.	333
14.4	Normativa della Regione Piemonte.	338
14.4.1	Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 Tutela e uso del suolo	338
14.4.2	Legge Regionale 6 agosto 1998, n. 21 Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti	338
14.4.3	L.R. 14 luglio 2009, n. 20 Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica.	338
14.5	Approfondimenti	342
14.5.1	D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Parametri e standard urbanistici	342
14.5.2	Edilizia Residenziale Pubblica. Tipi di edilizia	343
14.5.3	I piani urbanistici	344
14.5.4	I piani regolatori generali	346
14.5.4.1	Analisi urbanistiche	347
14.5.4.2	Elaborati di progetto.	349

Indice

14.5.4.3	Procedure di approvazione	349
14.5.4.4	Norme tecniche di attuazione	350
14.5.4.5	Programma pluriennale di attuazione	350
14.5.4.6	Varianti al piano regolatore generale	351
14.5.5	I piani esecutivi o attuativi	352
14.5.6	Piano particolareggiato	352
14.5.7	Piano di lottizzazione	354
14.5.8	Elenco elaborati di piano	354
14.5.9	Convenzione	355
14.5.10	Piano iniziativa pubblica e di durata decennale	356
14.5.11	Piano di recupero	357
14.5.12	Piano per l'edilizia economica e popolare	358
14.5.13	I programmi complessi	358
14.6	Terminologia urbanistica	359
14.7	Letture degli elaborati grafici progettuali	362

Capitolo quindicesimo

Finanziamenti - Credito fondiario

15.1	Forme di finanziamento	367
15.2	Il credito fondiario	367
15.3	Vincoli	368
15.4	Garanzia ipotecaria e suo consolidamento	369
15.4.1	La cancellazione e l'estinzione dell'ipoteca	371
15.5	Le garanzie integrative dell'ipoteca	372
15.6	La domanda di mutuo	373
15.6.1	Documentazione a supporto della domanda di mutuo	373
15.7	L'offerta dei muti casa	374
15.7.1	Dove si può richiedere il "mutuo casa"?	374
15.7.2	Universali	375
15.7.3	Apertura dell'istruttoria	375
15.7.4	Perizia ed altri accertamenti	375

Indice

15.7.5	Chiusura dell'istruttoria	376
15.8	Scelta del mutuo	376
15.9	Determinazione dell'interesse dovuto.	377
15.10	Atto di mutuo	377
15.11	Modalità di rimborso	377
15.11.1	Il piano di ammortamento mutui	377
15.11.2	Garanzie	378
15.11.3	L'accollo.	378
15.12	Le novità introdotte da D.L. n. 102/2013.	378

Capitolo sedicesimo

Il mercato immobiliare

16.1	Le peculiarità del mercato immobiliare.	381
16.2	Aspetti peculiari del mercato immobiliare.	381
16.3	Le fonti del mercato immobiliare.	382
16.4	Criteri di valutazione degli immobili a destinazione residenziale	383
16.5	Criteri di valutazione degli immobili d'impresa	384
16.6	Il mercato immobiliare, residenziale e d'impresa	385
16.6.1	L'immobile residenziale	385
16.7	Le caratteristiche rilevate per un immobile residenziale	386
16.7.1	La microzona di appartenenza.	386
16.7.2	La superficie commerciale	386
16.7.3	Criteri per il calcolo della superficie in immobili in condominio	387
16.7.4	Criteri per il calcolo della superficie in immobili indipendenti non in condomino.	388
16.8	Le tipologie immobiliari residenziali	389
16.9	L'immobile d'impresa	402
16.10	Gli immobili commerciali	403
16.10.1	I negozi	404
16.10.2	I centri commerciali integrati.	404

Indice

16.11	Gli immobili produttivi	404
16.12	Gli uffici	406

Capitolo diciassettesimo

Nozioni di estimo

17.1	Introduzione	407
17.2	Premesse sul giudizio di stima per le aziende agrarie, fabbricati civili, aree fabbricabili	407
17.3	Tipi di valore di interesse estimativo (aspetti economici di un bene) . . .	407
17.4	L'ordinarietà	409
17.4.1	Aggiunte e detrazioni al valore capitale	409
17.5	Condizioni influenti sul valore dei beni	410
17.6	Le procedure microestimative	411
17.6.1	La procedura diretta	412
17.6.2	La procedura indiretta (analitica)	413
17.7	Relazioni di stima	413

Capitolo diciottesimo

Il catasto terreni

18.1	Generalità e tipi di catasto	417
18.2	Operazioni catastali	418
18.2.1	Formazione	418
18.2.2	Pubblicazione	421
18.2.3	Attivazione	421
18.2.4	La conservazione	423
18.3	Visure e certificati catastali	424
18.3.1	Modalità di ricerca dei dati	425

Capitolo diciannovesimo

Il nuovo catasto fabbricati

19.1	Generalità	441
------	----------------------	-----

Indice

19.2	Categorie	442
19.3	Determinazione del reddito catastale	447
19.4	Gli atti del catasto fabbricati	448
19.5	Utilità del catasto - Glossario catastale	449

Capitolo ventesimo

Mediatori merceologici

20.1	I cereali	467
20.2	Frumento (gen Triticum)	468
20.3	Composizione e qualità delle cariossidi	471
20.4	Classificazione merceologica frumento tenero	475
20.5	Aspetti qualitativi del grano duro	476
20.6	Classificazione merceologia frumento duro	476
20.7	I vini	477
20.8	Aspetti generali di viticoltura	478
20.9	La viticoltura in Italia	480
20.10	Scelta varietale	480
20.11	La denominazione d'origine controllata (doc)	482
20.12	Vitigni adatti per gli spumanti	483
20.13	Vitigni da uva da tavola	485
20.14	Vendemmia	485
20.15	Conservazione dei vini	486
20.16	Invecchiamento dei vini	487
20.17	Imbottigliamento del vino	488
20.18	Alterazione del vino	488
20.19	Conservazione dell'uva da tavola	489
20.20	Classificazione merceologica dei vini	490
20.21	Etichettatura del vino	491
20.22	Vini speciali	498

Camera di Commercio di Torino

La professione del mediatore

1.1 Introduzione

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più persone per la conclusione di un affare senza essere legato ad alcuna di essa da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza.

Caratteristica del mediatore è quindi la sua autonomia e di conseguenza la sua imparzialità.

Solo dopo la conclusione del contratto il mediatore può assumere la rappresentanza di una delle parti per gli atti di esecuzione del contratto.

Il mediatore è tenuto a comunicare alle parti le circostanze da lui conosciute, relative alla sicurezza e alla valutazione dell'affare, che potrebbero influire sulla conclusione dell'affare stesso.

Il mediatore risponde della autenticità delle sottoscrizioni degli atti e dell'ultima girata dei titoli trasmessi suo tramite.

Il mediatore può prestare fideiussione per una delle parti, senza con ciò perdere la caratteristica dell'imparzialità che è elemento essenziale della sua attività.

Per svolgere l'attività di mediatore occorre avere i requisiti previsti dalla l. 39/89 con le modifiche apportate dalla l. 57/01, e dal regolamento di cui al d.m. 452/90, come sarà illustrato nei punti successivi.

Il mediatore può non rivelare il nome del contraente all'altra parte, quando una persona che compie un affare non vuole essere riconosciuta, rispondendo però dell'esecuzione del contratto stesso.

La professione del mediatore

Con riferimento al mediatore merceologico è fatto obbligo per questa figura osservare quanto disposto dall'art.1760 del c. c.: "il mediatore professionale in affari su merci deve:

- 1) conservare i campioni delle merci vendute sopra campione, finché sussista la possibilità di controversia sull'identità della merce;
- 2) annotare su apposito libro gli estremi essenziali del contratto che si stipula col suo intervento, e rilasciare alle parti copia da lui sottoscritta di ogni annotazione".

1.2 La provvigione

La retribuzione del mediatore è costituita da una provvigione corrisposta da entrambe le parti messe in contatto, ed è dovuta se l'affare è concluso a seguito dell'intervento del mediatore e solo se il mediatore è iscritto nel Registro Imprese della Camera di commercio.

In particolare l'ammontare della provvigione, secondo l'art.6 l. 39/89 e secondo l'art.1755 c. c., è determinato, in ordine, da:

- 1) l'accordo fra le parti e il mediatore;
- 2) la tariffa fissata dalla Camera di commercio tenendo conto degli usi locali;
- 3) con decisione del giudice.

L'antitrust ha stabilito che non possono essere adottate tariffe da parte delle associazioni di categoria e pertanto, per determinare la provvigione e la proporzione in cui questa deve essere corrisposta dalle parti, è libera la contrattazione con il cliente e solo in mancanza di accordo espressamente manifestato, la stessa sarà determinata come sopra esposto.

In particolare per la provincia di Torino la commissione usi e consuetudine costituita presso la Camera di commercio ha accertato che nella compravendita di immobili urbani, in assenza di patti, il compenso al mediatore non eccede globalmente il 6% e fa carico per il 50% al venditore e per il 50% compratore.

Per quanto attiene invece la locazione di immobili, la provvigione per contratti non inferiori ad un anno è commisurato all'importo di due mensilità del canone di

Capitolo I

locazione ed è a carico dei contraenti in parti uguali. Per contratti inferiori ad un anno la commissione, in assenza di diversi accordi delle parti, ha stabilito che la provvigione d'uso del mediatore è pari al 20% del canone contrattuale per l'intera durata, sempre ripartita a carico dei contraenti nella misura del 10% ciascuno.

In caso di controversia giudiziale è possibile altresì richiedere al giudice la determinazione secondo equità.

È prevista anche la possibilità di inserire nel contratto tra cliente e mediatore la clausola "franco provvigione"; infatti la legge non impedisce alle parti di stabilire che la provvigione sia a carico di una sola delle parti o di un terzo che abbia un interesse, anche indiretto, nell'affare.

Per avere diritto al compenso è normalmente ritenuto che non sia sufficiente la mera segnalazione al cliente di un bene senza ulteriori indicazioni o trattative.

Nel contratto sottoposto a condizione sospensiva il diritto alla provvigione matura nel momento in cui si verifica la condizione (art.1757, 1° comma c. c.), mentre nel contratto sottoposto a condizione risolutiva il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione (art.1757, 2° comma c. c.).

Nel contratto annullabile o rescindibile il mediatore ha diritto alla provvigione a condizione che non fosse a conoscenza della causa di invalidità del contratto.

L'art.1756 del c. c. prevede che il mediatore ha sempre diritto al rimborso delle spese nei confronti della parte per cui sono state sostenute anche se l'affare non è stato concluso, salvo diversa pattuizione.

Se l'affare viene concluso con l'intervento di più mediatori ognuno di essi ha diritto ad una quota della provvigione, non ritenendo il legislatore che una parte debba pagare più di una provvigione.

1.3 La disciplina normativa

La legge 3.2.1989 n. 39 ha lo scopo di assicurare lo svolgimento dell'attività di mediazione a persone riconosciute idonee attraverso il possesso di determinati requisiti.

La professione del mediatore

Per conseguire i fini di cui sopra la legge citata (così come modificata dal d.lgs. 26.3.2010 n. 59) ha previsto l'obbligo di iscrizione al Registro Imprese della Camera di commercio, prevedendo conseguentemente sanzioni nei confronti di chi esercita l'attività senza essere iscritto nello stesso.

Non rientrano nella disciplina fissata dalla legge 3.2.1989 n. 39 (che riguarda esclusivamente i mediatori in immobili e aziende, i mandatari a titolo oneroso in immobili e aziende, i mediatori merceologici e i mediatori in servizi vari, come si vedrà nel paragrafo successivo) le seguenti attività:

- 1) l'agente di cambio la cui attività è disciplinata dalla legge 402/1967 con l'obbligo di iscrizione presso l'apposito albo tenuto dalla Consob (autorità di controllo della Borsa);
- 2) il mediatore marittimo disciplinato dalla l. 478/68 obbligato all'iscrizione al Registro Imprese;
- 3) il mediatore di assicurazione (broker) tenuto all'iscrizione nel Registro Unico Intermediari (RUI) tenuto dall'IVASS (istituto di vigilanza sulle assicurazioni);
- 4) il mediatore nei servizi turistici o agenzie di viaggio di cui alla l. 135/2001 (riforma della legislazione sul turismo);
- 5) il mediatore creditizio disciplinato dal d.lgs. 385/1993 così come modificato dal d.lgs. 141/2010, con l'obbligo di iscrizione presso l'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (OAM).

1.4 Le tipologie delle attività di mediazione previste dalla legge 39/89

Le attività disciplinate dalla legge 39/89 sono:

- 1) agenti immobiliari nel campo degli immobili e delle aziende;
- 2) agenti merceologici che esercitano la mediazione in merci;
- 3) agenti con mandato a titolo oneroso che operano solo nel campo immobiliare e delle aziende; sono muniti di mandato a titolo oneroso con riferimento al contratto di mandato disciplinato dagli artt. 1703 e segg. c. c.
- 4) agenti in servizi vari: sono coloro che intendono svolgere la mediazione nel ramo "servizi" (ad esempio: autotrasporti, noleggio di macchine ed

attrezzature, pubblicità).

È possibile ottenere l'abilitazione per più di una delle suddette attività, frequentando il relativo corso di formazione e superando il successivo esame.

1.5 I requisiti per iniziare l'attività

La l. 39/89, con le modifiche apportate dalla l. 57/01, ed il regolamento di attuazione (d.m. 452/90) prevedono i requisiti necessari per l'iscrizione al ruolo. Gli stessi possono essere divisi in requisiti generali, morali e professionali.

a) Requisiti generali:

- 1) maggiore età;
- 2) cittadinanza dell'unione europea o, nel caso di extracomunitari, possesso del permesso di soggiorno per motivi di lavoro, motivi familiari o iscrizione all'ufficio di collocamento;
- 3) residenza o elezione del domicilio professionale nella circoscrizione della Camera di commercio in cui si intende svolgere l'attività;
- 4) possesso dei diritti civili;
- 5) diploma di scuola secondaria statale o legalmente riconosciuta di secondo grado o in alternativa diploma di formazione professionale rilasciato ai sensi del d.lgs. 17.10.2005 n. 226.

b) Requisiti morali

L'aspirante all'iscrizione deve:

- 1) non essere stato dichiarato fallito;
- 2) non essere stato sottoposto a misure di prevenzione definitive;
- 3) non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, l'economia pubblica, l'industria ed il commercio;
- 4) non essere stato condannato per i delitti di omicidio volontario, furto, rapina, estorsione, truffa, appropriazione indebita, ricettazione, emissione di assegni a vuoto (assegni senza provvista e assegni senza

La professione del mediatore

autorizzazione del trattario ora depenalizzati con d.l. n. 507 del 30.12.1999 in vigore dal 15.01.2000);

- 5) non essere stato condannato per un delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni.

Qualora si ottenga il provvedimento di riabilitazione queste ipotesi non sono più ostative all'iscrizione. Nel caso del fallimento è sufficiente, per far venir meno la condizione di impedimento, che lo stesso sia dichiarato chiuso dal Tribunale.

c) Requisiti Professionali

La legge, con la modifica apportata dalla l. 57/01, prevede due alternative:

- 1) avere conseguito un diploma di scuola media secondaria di secondo grado ed avere frequentato un corso di formazione con superamento di un esame diretto ad accertare l'attitudine e la capacità professionale dell'aspirante in relazione al ramo di mediazione prescelto;
- 2) avere conseguito un diploma di scuola media secondaria di secondo grado ed avere effettuato un periodo di pratica di almeno 12 mesi continuativi con l'obbligo di frequenza di uno specifico corso di formazione professionale. Le modalità e le caratteristiche del titolo di formazione, dell'esame e quelle della tenuta del registro dei praticanti non sono mai state attuate stante l'assenza del regolamento ministeriale e pertanto tale possibilità non è praticabile e l'ipotesi di cui al punto 1) è l'unica percorribile.

A sensi dell'art.11 del dm 452/90 (regolamento di attuazione della l. 39/89) per le società che intendono esercitare la mediazione, i requisiti devono essere posseduti da tutti i legali rappresentanti e, ove le società indichino un preposto alla mediazione, anche questo deve essere abilitato e iscritto al Registro Imprese. La persona indicata come preposto, in possesso dei requisiti di legge, non fa venir meno l'obbligo per i legali rappresentanti della società di essere tutti abilitati (si ricorda inoltre che non tutti gli amministratori di una società sono necessariamente legali rappresentanti).

Capitolo I

Con successive circolari ministeriali si è inoltre affermato il principio che se, in caso di presenza di più legali rappresentanti, non tutti costoro intendono svolgere l'attività di mediazione (in quanto ad esempio si occupano della gestione amministrativa della società), la società può comunque iniziare l'attività di mediazione purché vi sia un affidamento in via esclusiva dell'attività di mediazione al legale rappresentante che, in possesso dei requisiti previsti dalla legge 39/89, la svolgerà.

La legge prevede che l'esame di idoneità:

- a) deve essere sostenuto davanti ad una commissione operante presso la Camera di commercio della provincia nella quale si ha la residenza o il domicilio professionale;
- b) consiste in due prove scritte, una di carattere generale ed una più specifica relativa alla tipologia di mediazione che si vuole avviare, e in una prova orale sostenibile solo da coloro che abbiano riportato una media di almeno sette decimi nelle prove scritte e non meno di sei decimi in ciascuna di esse;
- c) si intende superato con una votazione non inferiore a sei decimi nella prova orale.

1.6 La soppressione del Ruolo Mediatori e le nuove competenze del Registro Imprese

La legge 39/89 aveva istituito il Ruolo Mediatori dove si iscrivevano i soggetti in possesso dei requisiti di cui al paragrafo precedente per poter essere abilitati ad esercitare l'attività di mediazione. Il Ruolo assumeva quindi i connotati di garanzia nei confronti dei terzi e chiunque poteva verificare la legittimità dell'attività svolta dal mediatore appurando se lo stesso risultava iscritto nel Ruolo. Con il d.lgs. 59/2010 e il dm di attuazione del 26.10.2011 il Ruolo è stato soppresso e le relative funzioni amministrative sono state trasferite al Registro Imprese. È importante sottolineare come questa novità non abbia in alcun modo liberalizzato l'attività del mediatore ma che si sia trattato semplicemente di un tentativo di semplificazione amministrativa. I requisiti per lo svolgimento dell'attività non cambiano così come non mutano gli aspetti deontologici come più avanti esposti.

La professione del mediatore

L'unica differenza consiste nella coincidenza fra iscrizione al Registro Imprese e legittimazione all'esercizio dell'attività: con il precedente sistema un soggetto iscritto al Ruolo Mediatori poteva "mettere nel cassetto" l'iscrizione e non iniziare l'attività o addirittura, per assurdo, compiere atti di mediazione anche in assenza dell'iscrizione al Registro Imprese della propria attività, (ovviamente l'omissione della denuncia al Registro Imprese comportava delle sanzioni pecuniarie legate all'inosservanza delle normative del Registro Imprese e non di quelle legate alla legge 39/89); ora con l'attuale normativa senza l'iscrizione al Registro Imprese della propria attività (come titolare o come soggetto iscritto presso la posizione di un'impresa in quanto svolgente attività di mediazione per conto di questa) gli atti di mediazione compiuti sono illegittimi in quanto provenienti da soggetto abusivo.

Infatti il legislatore ai sensi dell'art. 73 comma 6 del d.lgs. 59/2010 che ha soppresso il Ruolo Mediatori ha chiarito che ad ogni effetto di legge i richiami al Ruolo contenuti nella legge 39/89 si intendono riferiti alle iscrizioni previste dal d.lgs. citato nel Registro Imprese o nel Repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA).

Il dm 26.10.2011 ("Modalità di iscrizione nel Registro Imprese e nel REA dei soggetti esercitanti l'attività di mediatore disciplinata dalla l. 39/89, in attuazione degli artt. 73 e 80 del d.lgs. 59/2010") ha attuato concretamente il passaggio dal Ruolo Mediatori al Registro Imprese e REA (ricordiamo che il REA è una parte del Registro Imprese contenente dati economici e amministrativi relativi alle imprese).

Analizziamo ora punto per punto il dm 26.10.2011 e vediamo come attualmente viene gestita da un punto di vista amministrativo l'attività di mediazione e soprattutto quali sono gli adempimenti a carico dei mediatori:

- inizio attività: le imprese che intendono svolgere l'attività di agenti di affari in mediazione presentano al Registro Imprese della Camera di commercio della provincia dove esercitano l'attività, la segnalazione certificata di inizio attività (Scia) allegando le certificazioni e le dichiarazioni sostitutive di certificazione compilando l'apposito modulo ("Mediatori"), che deve essere

Capitolo I

sottoscritto digitalmente dal titolare dell'impresa;

- soggetti obbligati al possesso dei requisiti: sono tenuti a compilare l'apposita sezione "Requisiti" del modulo "Mediatori", da inviare con la citata Scia, il titolare di impresa individuale, tutti i legali rappresentanti di impresa societaria (sempre che come visto prima non vi sia un affidamento in esclusiva dell'attività di mediazione ad uno solo di loro), gli eventuali preposti e tutti coloro che svolgono a qualsiasi altro titolo (dipendenti, collaboratori esterni) l'attività di mediazione per conto dell'impresa (quest'ultimo passaggio rimarca come un'attività di mediazione che sia svolta per conto terzi debba sempre, per poter essere svolta legittimamente, essere inserita nella posizione del Registro Imprese dell'impresa per il quale tale soggetto presta attività di mediazione); presso ogni sede o unità locale in cui si svolge l'attività di mediazione l'impresa deve nominare almeno un soggetto che, a qualsiasi titolo, eserciti l'attività di mediazione per conto dell'impresa in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Su tale specifico obbligo le interpretazioni sono molteplici variando da un obbligo tout court di avere per ogni sede dell'impresa la presenza di persona abilitata che non può essere nominata per altre sedi oppure valutando caso per caso se sussistono le possibilità concrete che effettivamente sia sempre garantita la presenza di persona abilitata durante le trattative. Al di là di ogni sottigliezza interpretativa occorre ribadire che l'attività di mediazione, ovvero ogni attività utile o necessaria alla conclusione eventuale dell'affare, deve sempre essere riservata a persona abilitata e iscritta al Registro Imprese. Cosa si intende per attività utile o necessaria all'eventuale conclusione dell'affare? La risposta, che si basa sul nesso di causalità relativamente alla conclusione dell'affare, è: valutazione dell'immobile, assistenza nella stesura dell'incarico di vendita, della proposta di acquisto (a nulla rilevando in questi ultimi due casi che poi sia apposta successivamente a sanare l'operato del soggetto non abilitato una firma quale presa visione o ricevuta da parte di soggetto abilitato). È bene precisare che tali attività sono comunque riconducibili ad

La professione del mediatore

attività di mediazione anche se poi l'affare non dovesse andare a buon fine (l'importante è che tali attività siano finalizzate alla suddetta conclusione). Diversamente non possono essere definiti mediatori i soggetti che si limitano a svolgere compiti di segreteria (fissare appuntamenti, gestire la contabilità, il sito e simili), coloro che svolgono mere funzioni di accompagnamento della clientela alla visita dell'immobile senza che in alcun modo abbiano facoltà di trattative contrattuali; in questa categoria di soggetti non considerati mediatori vanno altresì inclusi i cosiddetti segnalatori ovvero quei soggetti, solitamente procacciatori d'affari, che senza in alcun modo entrare in contatto con le parti si limitano ad informare il mediatore sui nominativi di persone interessate alla compravendita o alla locazione di un immobile.

- verifica della permanenza dei requisiti: ogni quattro vengono sottoposti a verifica i requisiti dichiarati per lo svolgimento dell'attività sia per il titolare di impresa che per i soggetti che svolgono attività di mediazione per conto di questa. Nel caso di accertata perdita dei requisiti verrà avviato a cura del Registro Imprese il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività;
- deposito moduli e rilascio tessera di riconoscimento: il deposito dei moduli deve essere effettuato esclusivamente per via telematica al Registro Imprese, mediante compilazione della sezione "Formulari" del modello "Mediatori"; tale invio deve essere contestuale all'invio della Scia di inizio attività o comunque preventivo al loro uso; sui moduli depositati deve essere indicato il numero Rea e il codice fiscale dell'impresa (i moduli devono essere chiari, facilmente comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale). Per quanto riguarda la tessera di riconoscimento il decreto individua un modello standard che non riporterà più il numero personale di iscrizione al Ruolo mediatori bensì il numero di iscrizione al Registro Imprese: si tenga conto che nel caso di soggetto che svolga attività di mediazione per conto di un'impresa la relativa tessera di riconoscimento conterrà gli estremi dell'iscrizione al Registro Imprese

Capitolo I

dell'impresa in questione (nel caso in cui tale soggetto dovesse lavorare per più imprese dovrà avere tante tessere di riconoscimento quante sono le imprese per le quali lavora, ognuna con lo specifico numero di iscrizione al Registro Imprese);

- mansionario: per ogni sede o unità locale devono essere disponibili a favore dei clienti, con esposizione nei locali anche con modalità informatiche, le informazioni relative ai compiti ed alle attività svolte dai soggetti ivi operanti;
- verifica periodica dei requisiti e loro mantenimento in caso di cessazione dell'attività: ogni quattro anni è sottoposta a verifica la permanenza dei requisiti dei soggetti iscritti al Registro Imprese (si tratta sostanzialmente dell'accertamento dei requisiti morali e dell'assenza di situazioni di incompatibilità) e nel caso di sopravvenuta mancanza di un requisito viene avviato il procedimento di inibizione all'attività. Relativamente al mantenimento dei requisiti in caso di cessazione dell'attività occorre iscriversi entro novanta giorni dalla suddetta cessazione nell'apposita sezione "a regime" del REA: tale iscrizione permette di cristallizzare l'abilitazione e di poterla utilizzare in qualsiasi momento successivo allorché si vorrà riprendere l'attività (sia in proprio che per conto di altra impresa). Va ricordato che ai sensi del citato dm 26.10.2011 la pregressa iscrizione al Ruolo mediatori può continuare ad essere usata quale requisito professionale per iniziare l'attività solo entro il 12 maggio del 2016 e pertanto a partire da quella data le persone già iscritte al Ruolo mediatori che dovessero iniziare l'attività lo potranno fare solo in presenza dei requisiti previsti in quel momento dalla vigente normativa (si precisa inoltre che nelle norme transitorie del suddetto decreto viene individuata, a favore dei soggetti iscritti al Ruolo mediatori che alla data di entrata in vigore del decreto, 12 maggio 2012, non svolgevano l'attività, una sezione "transitoria" del REA ove potevano iscriversi entro il 30 settembre 2013 per poter anche loro cristallizzare il requisito professionale e poterlo utilizzare in qualsiasi momento);

La professione del mediatore

- mediazione occasionale: è consentito lo svolgimento in modo occasionale o discontinuo dell'attività per un periodo non superiore ai sessanta giorni a condizione che l'interessato sia iscritto nell'apposita sezione "a regime" del REA (fermo restando il possesso dei requisiti di legge e degli altri obblighi previsti dalla legge sui mediatori quali ad esempio quelli relativi all'incompatibilità, al possesso della copertura assicurativa, al deposito dei formulari); la segnalazione di inizio attività che deve contenere anche la data di cessazione della stessa, non può essere presentata più di una volta all'anno;
- diritto di stabilimento e libera prestazione di servizi: le imprese con sede in un paese dell'Unione europea, abilitate in quel paese a svolgere attività di mediazione, che aprono sedi secondarie o unità locali, hanno titolo all'iscrizione nel Registro Imprese e nel REA nel rispetto delle normative che regolano l'applicazione di leggi comunitarie e dovranno ottenere il riconoscimento della qualifica da parte del Ministero dello sviluppo economico. Sono assoggettate in tutto o in parte alla copertura assicurativa prevista dalla normativa italiana (vedere dettaglio più avanti) a secondo dell'importo di corrispondente copertura operante presso il paese di origine. La prestazione temporanea e occasionale è permessa alle imprese con sede in un paese dell'Unione europea, abilitate in quel paese a svolgere attività di mediazione e che non hanno alcuna sede nel territorio italiano, senza obbligo di iscrizione nel Registro Imprese o nel Rea (in tal caso è prevista una dichiarazione preventiva in caso di prestazione temporanea e occasionale nel territorio italiano da inviare all'autorità ministeriale e contenente informazioni sulla prestazione dei servizi che si intendono svolgere nonché sulla copertura assicurativa (tale dichiarazione ha validità per l'anno nel corso del quale viene fatta)).

Per l'esercizio dell'attività di mediatore, a sensi della l. 57/01, deve essere prestata idonea garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali ed a tutela dei clienti. L'ammontare minimo della polizza è attualmente di euro

260.000,00 per le imprese individuali, di euro 520.000,00 per le società di persone e di euro 1.550.000,00 per le società di capitali.

Il titolare di impresa individuale o la società che svolgono attività per più di una tipologia (ad esempio immobili e merceologico) dovranno assicurare in un'unica polizza separatamente i rischi inerenti le diverse attività o stipulare più polizze distinte. La polizza assicurativa dovrà coprire anche tutti coloro che all'interno dell'impresa svolgono attività di mediazione (dipendenti, collaboratori); rimangono pertanto esclusi i soggetti che svolgono esclusivamente funzioni di segreteria o amministrative. Il soggetto coperto da polizza assicurativa, in quanto titolare di impresa individuale, che intenda svolgere anche l'attività di mediazione presso ad esempio una società, dovrà risultare coperto da altra polizza (ovviamente vale anche il caso inverso).

1.7 L'incompatibilità dell'attività di agente immobiliare con l'esercizio di altre attività. La mediazione creditizia; l'amministratore di condominio

Con l'entrata in vigore della legge 37 del 2019 è stata modificata la parte relativa alle incompatibilità che gravano sul mediatore.

L'art.5 comma 3 della legge 39/89 è stato quindi così modificato:

“L'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni afferenti al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione, nonché con l'attività svolta in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione, o con l'esercizio di professioni intellettuali afferenti al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e comunque in situazioni di conflitto di interessi”.

Il divieto di attività quale dipendente pubblico non si applica a chi effettua la

La professione del mediatore

prestazione di lavoro dipendente part-time e non supera il 50% del tempo pieno; non è inoltre incompatibile essere dipendente di imprese di mediazione (il dipendente di un'impresa di mediazione che svolge attività di mediazione deve essere iscritto al Registro Imprese presso la posizione del titolare ed essere ovviamente in possesso dei requisiti abilitanti di legge).

La norma prevede che non rientra nella previsione di incompatibilità l'esercizio di altra attività di mediazione: ad esempio un mediatore immobiliare può svolgere anche attività di mediatore marittimo.

Merita un approfondimento l'argomento relativo all'attività di mediatore creditizio e al rapporto di eventuale incompatibilità fra questi e il mediatore immobiliare. Il decreto legislativo 141/2010 ha apportato delle modifiche importanti al decreto legislativo 385 del 1993 che disciplina l'attività dei mediatori creditizi. Per mediatore creditizio si intende il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari (gli intermediari finanziari svolgono attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma e devono essere iscritti in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia) con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. Solo coloro che sono iscritti negli elenchi tenuto dall' OAM possono svolgere l'attività di mediatore creditizio e tali soggetti possono svolgere esclusivamente l'attività di mediatore creditizio nonché attività connesse o strumentali (fatta eccezione per le attività di mediazione di assicurazione o di riassicurazione e di consulenza finanziaria che dalla normativa dei mediatori creditizi vengono espressamente individuate come compatibili).

Per quanto riguarda la compatibilità fra l'attività di mediatore e l'attività di amministratore di condominio, il Ministero dello Sviluppo Economico con proprio parere ha affermato il principio che tale attività è sempre incompatibile sia che venga svolta con organizzazione di impresa e quindi iscritta al Registro Imprese sia che venga svolta in forma professionale.

Il mediatore potrà comunque occuparsi di ogni attività complementare o necessaria per la conclusione dell'affare; potrà quindi svolgere tutte le necessarie ricerche presso l'agenzia del territorio, l'ufficio del catasto, gli uffici tecnici

comunali, etc. e potrà inoltre effettuare perizie e consulenze tecniche anche per conto di enti pubblici. Dopo tre anni di attività il mediatore può essere iscritto, a domanda, nel ruolo periti ed esperti della Camera di commercio per la voce "stima e valutazione immobili". Il regolamento di attuazione della legge 39/89, dm 452/90, prevede all'art.13. che tale facoltà si applica anche per l'iscrizione nell'albo dei consulenti tecnici del giudice ma tale previsione normativa va temperata con quanto dispongono le norme di attuazione del codice di procedura civile che prevedono una speciale competenza tecnica, in sostanza l'albo, costituito presso la presidenza del tribunale, può richiedere e valutare una documentazione comprovante non solo l'effettivo svolgimento dell'attività nel triennio ma anche la particolare qualità dell'attività svolta.

1.8 Aspetti giuridici dell'attività del mediatore

Per l'espletamento delle pratiche necessarie e opportune per l'attività nonché per la gestione e la conclusione dell'affare non è richiesta la licenza di pubblica sicurezza di cui all'art.115 del testo unico di pubblica sicurezza.

Il mediatore deve osservare gli obblighi derivanti dall'art.1759 c. c.: "responsabilità del mediatore: il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde dell'autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite".

Quanto alla portata di tale dovere di informazione è da ritenersi che lo stesso si estenda non solo alle informazioni delle quali il mediatore sia effettivamente a conoscenza, ma anche a quelle circostanze che, usando la media diligenza professionale, avrebbero dovuto essergli note tramite apposita ricerca.

Deve però escludersi che, in difetto di un particolare incarico in proposito, il mediatore abbia l'obbligo di svolgere specifiche indagini di natura tecnico-giuridica (es. accertamento della libertà dell'immobile tramite visure catastali e

La professione del mediatore

ipotecarie) che possono esulare dalle sue capacità e possibilità materiali al fine di acquisire informazioni rilevanti per la conclusione dell'affare.

Vi è da aggiungere a tal fine che queste ricerche sono assolutamente raccomandabili nel momento in cui nelle trattative viene garantito da parte del mediatore che l'immobile trattato è esente da vizi o gravato da situazioni pregiudizievoli per il buon esito dell'affare.

Secondo un consolidato orientamento della suprema corte di cassazione (v. tra le tante cass. Civ. 5107/99), l'obbligo di corretta informazione, secondo il criterio della media diligenza professionale, comprende, in senso positivo, l'obbligo di comunicare le circostanze a lui note o conoscibili con la comune diligenza ed esperienza professionale, nonché, in senso negativo, il divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su circostanze che non siano state controllate con diligenza o delle quali non si abbia sufficientemente consapevolezza.

Il mediatore incorre cioè in una responsabilità contrattuale (art. 1218 c. c.) per i danni sofferti dal cliente in tutti quei casi in cui abbia dato informazioni rilevanti ai fini della conclusione del contratto senza averne preliminarmente verificato correttezza e veridicità e quindi anche nel caso in cui le abbia date in buona fede.

Il mediatore è, infatti, un operatore sul quale incombono specifici obblighi di diligenza, competenza e preparazione.

Invero l'art. 1759 deve essere letto in coordinazione con gli artt. 1175 c. c.: "comportamento secondo correttezza: il debitore e il creditore devono comportarsi secondo le regole della correttezza" e 1176 c. c.: "diligenza nell'adempimento: nell'adempire l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia". "Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata". (cass. Civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009).

Nello specifico la prima delle norme da ultimo richiamate, ossia l'art.

Capitolo I

1175 c. c., stabilisce che le parti, nell'adempimento delle obbligazioni derivanti da un regolamento contrattuale, devono comportarsi secondo le regole della correttezza.

Il successivo art. 1176 c. c. prevede che le parti debbono conformarsi ai criteri della diligenza del buon padre di famiglia, diligenza che, qualora le obbligazioni scaturenti dal contratto attengano all'esercizio di un'attività professionale, dovranno essere valutate avendo riguardo alla natura dell'attività esercitata.

Nonostante le norme sopra menzionate vengano interpretate dalla giurisprudenza più recente in senso lato si è ritenuto che esulino dai doveri di corretta informazione che incombono sul mediatore tutte quelle comunicazioni che postulino conoscenze particolari di tipo tecnico-giuridico.

Ne deriva che il mediatore non sarà per esempio tenuto, in assenza di uno specifico incarico in tal senso, ad effettuare ricerche atte a verificare l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto dell'incarico di mediazione, né dovrà effettuare visure catastali o ipotecarie (cass. Civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009), fermo restando il principio di responsabilità rispetto a quanto riportato come informazioni dal mediatore alle parti.

Il mediatore è tenuto ad assumere informazioni attinenti alla solvibilità dell'altro contraente (in tal senso si è espressa, tra le altre, cass. Civ., sez. III, 8 maggio 2001, n. 6389, con riferimento ad una fattispecie che vedeva la parte venditrice versare in una grave posizione debitoria, posizione che a detta della Cassazione non poteva sfuggire al mediatore, essendo sufficiente ravvedersene da un semplice esame dei libri contabili della società, piuttosto che dal bollettino dei protesti).

Sono anche da acquisire informazioni attinenti alla commerciabilità dell'immobile oggetto dell'incarico di mediazione (così si è espressa cass. Civ., sez. III, 24 ottobre 2003, n. 16009, la quale ha ritenuto responsabile il mediatore per non aver comunicato alla parte acquirente che l'immobile oggetto del contratto di compravendita fosse incommerciabile e privo di alcun valore economico, in quanto destinato alla demolizione, in forza delle leggi

La professione del mediatore

urbanistiche vigenti);

Anche le informazioni riguardanti l'abitabilità dell'immobile compravenduto sono indispensabili (in tal senso: cass. Civ., III, 3 giugno 1993, n. 6219).

Allo stesso modo sono indispensabili le informazioni relative alla presenza di vizi che diminuiscano il valore del bene compravenduto (così si è espressa cass. Civ., sez. II, 14 febbraio 1996, n. 1102).

Si deve, inoltre, ritenere che il mediatore sia tenuto a comunicare alle parti le circostanze attinenti alla destinazione d'uso dell'immobile – abitativa o commerciale, quali la riconducibilità dello stesso ad un regime di edilizia economica convenzionata, o la provenienza dello stesso da una donazione.

Sarà pertanto opportuno per il mediatore analizzare con attenzione l'atto di provenienza dell'immobile su cui verte la sua attività di intermediazione, estraendone una copia per la parte interessata all'acquisto dello stesso.

La violazione degli obblighi di informazione di cui si è detto determina il sorgere, in capo al mediatore, di una responsabilità di carattere contrattuale.

Egli sarà pertanto tenuto al risarcimento dei danni, a meno che non provi che il proprio comportamento negligente sia stato determinato da una causa a lui non imputabile. In tal senso si esprime, infatti, l'art. 1218 c. c., titolato appunto "responsabilità del debitore".

Ciò significa che la parte nei confronti della quale si sono esplicitati gli effetti negativi dell'inadempimento del mediatore potrà pretendere da quest'ultimo il ristoro dei danni subiti. Saranno tuttavia risarcibili solamente quei danni che costituiscano conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento del mediatore, ossia quei danni che siano direttamente riconducibili alla condotta negligente dello stesso.

Tale è, infatti, il tenore dell'art. 1223 c. c. il quale, posto tale limite, precisa che il risarcimento del danno deve comprendere sia la perdita subita (cd. Danno emergente), che il mancato guadagno (cd. Lucro cessante).

Qualora la responsabilità del mediatore sia riconducibile al non aver comunicato alla parte acquirente la presenza di vizi dei quali egli fosse a

Capitolo I

conoscenza e che abbiano comportato una rilevante diminuzione di valore del bene compravenduto, il mediatore sarà tenuto a rimborsare le spese sostenute per le necessarie riparazioni.

Ancora, se l'immobile oggetto di compravendita risulti essere privo di alcun valore, in quanto destinato alla demolizione in virtù delle leggi urbanistiche vigenti, il mediatore che ne fosse a conoscenza e che abbia taciuto tale circostanza dovrà risarcire alla parte acquirente tutte le spese sostenute per l'acquisto, comprese le spese notarili, le spese di registrazione e simili.

L'azione di risarcimento danni azionata nei confronti del mediatore non preclude la possibilità di rivalersi anche nei confronti della parte con la quale si è concluso il contratto, ovvero dell'altro contraente.

Invero, diverso è l'ambito di operatività delle responsabilità scaturenti dai due diversi rapporti, di mediazione l'uno e contrattuale di altro tipo l'altro (in tal senso cass. Civ., sez. II, 14 febbraio 1996, n. 1102).

Il mediatore è inoltre tenuto a osservare il segreto professionale come previsto dall'art. 25 del d.p.r. 6/11/1960 n.1926 tuttora in vigore.

Si ricorda che l'art.10 della l. 39/89 ha stabilito che "sono abrogate la legge 21 marzo 1958, n.253, e le norme del relativo regolamento approvato con decreto del presidente della repubblica 6 novembre 1960, n.1926, incompatibili con la presente legge".

Poiché la norma sul segreto professionale contenuta nel citato regolamento non può intendersi come incompatibile con l'attuale legge, si deve ritenere la stessa tuttora in vigore nei confronti dei mediatori.

Una prima riflessione riguarda il fatto che l'obbligo del segreto professionale è normalmente inteso quale norma operante nei confronti di professionisti (ingegneri, geometri, avvocati, medici, etc.).

Non potendo qualificarsi il mediatore come professionista lo spirito della norma dovrà intendersi quale applicazione di tale obbligo in analogia a quanto previsto per i professionisti, avendo il legislatore ritenuto evidentemente che il mediatore nell'ambito della propria attività venga portato a conoscenza di fatti o gli vengano fornite notizie da parte di clienti

La professione del mediatore

in via riservata confidando in un rapporto fiduciario.

Tale norma è stata altresì riproposta nel d.p.r. 66/73 riguardante i mediatori marittimi. Inoltre la circolare n.3547 del 17/06/02 del ministro delle attività produttive in tema di mediatore su merci, sia quale iscritto nel ruolo ordinario come agente merceologico che quale iscritto nel ruolo speciale dei mediatori pubblici, ha ribadito che tali operatori "sono tenuti al rispetto del segreto professionale in base all'art. 25 del d.p.r. n. 1926 del 1960, che richiama implicitamente l'art. 622 c. p.". L'art.622 c.p. recita: "chiunque, avendo notizia, per ragione del proprio stato o ufficio, o della propria professione o arte, di un segreto, lo rivela, senza giusta causa, ovvero lo impiega a proprio o altrui profitto, è punito, se dal fatto può derivare nocumento, con la reclusione fino a un anno o con la multa da lire sessantamila a un milione".

Il concetto di "nocumento" (ovvero danno) che dal fatto possa derivare, come previsto nella norma, è stato inteso dalla corte di cassazione, sentenza 1723/62, nel senso che sia "punibile la rivelazione solo quando sia fatta senza giusta causa". In sostanza la rivelazione del segreto non è punibile quando vi è giusta causa nella rivelazione, rientrando ad esempio nel dovere di fornire informazioni al cliente.

Per correttamente interpretare il limite dell'obbligo di segreto professionale occorre pertanto tenere presente che il mediatore non opera nell'interesse di una parte, ma ha il compito di favorire la conclusione di un affare nell'interesse di tutte le parti con i relativi conseguenti obblighi verso le stesse.

Inoltre ciò comporta che al mediatore si applichi, come su esposto, il disposto dell'art.1759 c. c. che recita al primo comma: "Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso".

È quindi indubbio che, ove il mediatore venga a conoscenza di un fatto che possa influire sulla conclusione dell'affare, sia tenuto a comunicarlo alle parti e la rivelazione non costituisca violazione dell'obbligo di segreto professionale, non procurando un nocumento ingiusto, ma venga fatta in forza di

Capitolo I

“giusta causa”.

Ad esempio nel campo immobiliare qualora l'agente venga a conoscenza durante le trattative che è stato trascritto un pignoramento sul bene proposto in vendita, dovrà immediatamente comunicarlo alle parti essendo di tutta evidenza che tale fatto influisce sulla conclusione dell'affare e non potrà tacerlo accampando il rispetto della norma sul segreto professionale.

L'obbligo di rispettare il segreto pertanto si riferisce in assoluto al dovere di non divulgare le notizie a terzi non parti della trattative e nel non portarle a conoscenza delle parti solo nel caso in cui non possano influire sulla conclusione dell'affare, ad esempio nel caso in cui il venditore confidi all'agente immobiliare di voler vendere il bene onde poter investire il ricavato in una fondazione ai fini sociali (borse di studio per studenti, assistenza per animali abbandonati) non avendo interesse che lo stesso bene, in caso di decesso, venga trasferito a propri congiunti che ritiene non meritevoli.

In sostanza non si può far valere il principio della riservatezza quando questa può influire sulle decisioni delle parti in merito alla conclusione dell'affare, e quindi in tali casi sussisterà sempre l'obbligo di informazione verso le parti interessate alla conclusione dell'affare.

In ultimo si evidenzia come il segreto professionale debba intendersi come una norma applicabile nei confronti di terzi ed intesa cioè come “dovere” dell'agente immobiliare, ma non possa essere invocata dallo stesso come “diritto” di tacere nei confronti della magistratura in caso di indagini. Ed infatti la cass. penale sez. V 13/04/77 recita: “Nell'elencazione tassativa di cui all'art. 351 c. p. p. non sono compresi gli agenti di affari in mediazione; pertanto l'art. 25 del d.p.r. n. 1926 del 1960 che obbliga i suddetti agenti al segreto professionale è una norma di comportamento applicabile nei confronti di terzi e non già dell'autorità giudiziaria”;

Il mediatore deve, in assenza dell'intervento della parte interessata, provvedere alla registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale

La professione del mediatore

(contratti preliminari) stipulati a seguito della loro attività per la conclusione degli affari, come previsto dall'art.1 comma 46 della Finanziaria 2007. La nuova disciplina, integrando il disposto dell'art. 10 d.p.r. 131/1986, inserisce anche la figura dell'agente immobiliare tra i soggetti tenuti a richiedere la registrazione delle scritture negoziali (non autenticate) stipulate a seguito della sua attività. Quindi l'agente immobiliare dovrà provvedere a sua cura, qualora non lo facciano direttamente le parti contraenti, a richiedere la registrazione dei contratti (contratti preliminari di compravendita e/o di locazione, contratti di locazione) stipulati a seguito della sua attività professionale.

Per poter registrare una scrittura privata non autenticata, quale ad esempio il contratto preliminare di compravendita e/o di locazione, il contratto definitivo di locazione, occorre recarsi con almeno una copia del contratto sottoscritta in originale dalle parti contraenti ed almeno una fotocopia presso l'ufficio del registro entro 20 giorni dalla data di sua stipulazione (30 giorni solo in caso di contratto di locazione di beni immobili), versando la relativa imposta di registro che ammonta:

- a) nei contratti preliminari di compravendita: 3% degli importi versati a titolo di acconto prezzo (se non imponibili Iva); 0,50% dell'importo versato a titolo di caparra confirmatoria; euro 168,00 a titolo di imposta di registro in misura fissa;
- b) nei contratti preliminari di compravendita sottoposti a condizione sospensiva (richiesta di mutuo – al verificarsi della condizione ex art. 57 n. 3d.p.r. 131/86): euro 168,00 a titolo di imposta di registro in misura fissa e se sono previste pattuizioni di caparra confirmatoria oppure acconto prezzo, si sconta la stessa misura dell'imposta di cui al punto a);
- c) nei contratti preliminari di locazione: euro 168,00 a titolo di imposta di registro in misura fissa;
- d) nei contratti definitivi di locazione di beni immobili strumentali per natura: 1% del canone annuo;
- e) nei contratti definitivi di locazione di immobili non strumentali (ad

Capitolo I

- esempio unità abitative): 2% del canone annuo;
- f) nei contratti definitivi di locazione di immobile abitativo arredato: 2% se gli arredi sono compresi nel contratto di locazione dell'immobile abitativo; oppure se gli arredi sono oggetto di distinto contratto di locazione 3%;
 - g) nei contratti preliminari di compravendita di azienda: euro 168,00 a titolo di imposta di registro in misura fissa.

Naturalmente con la doverosa precisazione che la casistica possibile è ben più ampia e diversificata di quella sopra esposta (che è peraltro quella ricorrente con maggiore frequenza nell'attività degli agenti immobiliari) e naturalmente le singole fattispecie vanno inquadrare caso per caso.

Nelle ipotesi a) e b) quanto pagato in sede di registrazione dell'atto verrà poi recuperato in sede di rogito notarile (dalla cui tassazione si sottrae quanto pagato in sede di preliminare) tranne nei casi in cui non si proceda più al rogito oppure il rogito sia soggetto ad Iva. In questi due casi (mancata stipula del rogito notarile oppure rogito notarile soggetto ad Iva) la tassazione scontata in sede di registrazione degli atti di cui alle ipotesi a) e b) non è più recuperabile, così come pare non recuperabile (la questione è ancora controversa poiché vi è in talune circostanze un differente operato dei diversi uffici finanziari) l'imposta fissa di euro 168,00, perché tale ammontare viene configurato non tanto come imposta, ma come tassa di registro (comunemente denominata anche "tassa d'atto").

Oltre all'obbligo di provvedere alla registrazione delle scritture negoziali non autenticate l'agente immobiliare dovrà altresì provvedere, anche contestualmente alla registrazione, al pagamento dell'imposta di registro, qualora non la versino i contraenti, essendo diversamente responsabile in solido con gli stessi nei confronti dell'agenzia delle entrate per il predetto pagamento. Come già osservato sia l'obbligo di registrazione delle scritture negoziali che l'obbligo di provvedere al versamento delle relative imposte sono vigenti in capo alle parti contraenti già da svariati anni (artt. 10 e 57 d.p.r. 131/86) e sono stati estesi con la finanziaria 2007 anche agli agenti immobiliari.

La professione del mediatore

Ciò significa che in primo luogo tenuti ad adempiere a dette obbligazione rimangono le parti contraenti, che vi dovranno provvedere in ogni caso anche nell'ipotesi in cui non si avvalgano dell'attività di mediazione di un agente immobiliare.

Quest'ultimo invece, essendo ritenuto responsabile in solido con i predetti contraenti, qualora vi provvedesse avrà diritto, almeno questa appare l'interpretazione più plausibile al fine di evitare dubbi di costituzionalità della norma, a richiedere in restituzione alle parti contraenti quanto versato.

Diversamente ragionando, ovvero ritenendo esclusa detta possibilità di rivalsa da parte dell'agente immobiliare, apparirebbe discutibile la legittimità costituzionale della norma che estende un peso economico ad un soggetto, l'agente immobiliare, che non ha alcun titolo né utilità nell'operazione economica soggetta a tassazione.

Quanto alla divisione degli oneri di registrazione, pur vigendo il generale principio della solidarietà dell'obbligo di pagamento sancito dal già richiamato art. 57, comma 1, del d.p.r. 131/86, si può ritenere (ma anche questa questione è discussa) che l'imposta fissa di euro 168,00 gravi, e vada quindi ripartita, in maniera eguale in capo ai contraenti, così come quella relativa ai bolli da apporre sulle scritture soggette a registrazione, mentre le imposte proporzionali (0,50% per la caparra confirmatoria e 3% per gli acconti prezzi) siano da intendersi a carico esclusivo dell'acquirente, anche se ripetiamo non c'è assoluta chiarezza sul punto e quindi è preferibile e consigliabile che le parti contraenti disciplinino espressamente nel contratto la ripartizione dei predetti oneri.

Il mediatore deve adempiere alla normativa in tema di "antiriciclaggio" come previsto dal d. lgs.56/04 e dal decreto 143/06. In particolare gli agenti immobiliari ai sensi dell'art.12 del citato decreto 143/06 sono tenuti a:

- identificare le parti dei contratti per i quali intervengono;
- registrare nell'archivio unico, cartaceo o informatico, i dati identificativi delle parti, la data di conclusione del contratto preliminare o, in

Capitolo I

manca, di quello definitivo di compravendita, il prezzo convenuto dell'immobile oggetto della mediazione.

Inoltre gli agenti Immobiliari sono tenuti a segnalare le operazioni sospette ed a formare il personale dipendente, istituendo misure di controllo, nonché a comunicare eventuali violazioni al limite di legge (oggi 12.500,00 euro) per le operazioni effettuate in contanti o con assegni trasferibili.

L'UIC (Ufficio italiano cambi ora Unità di informazione finanziaria presso la Banca d'Italia), quale ente preposto al controllo dell'osservanza della normativa antiriciclaggio, con provvedimento 14/02/06 ha chiarito che gli operatori debbono valutare le operazioni dei clienti al fine di rilevare e segnalare quelle sospette.

La valutazione deve essere effettuata dando particolare rilievo alla conoscenza dei clienti in forza delle informazioni dagli stessi fornite al momento dell'identificazione e delle operazioni richieste.

Gli operatori devono quindi procedere alla segnalazione ove rilevino "incongruenze rispetto alla capacità economica, all'attività svolta e al profilo di rischio di riciclaggio".

Ed il provvedimento citato precisa: "per "rischio" si intende l'esposizione a fenomeni di riciclaggio. La valutazione del profilo di rischio si basa sulla conoscenza dei clienti e tiene conto, in particolare, degli elementi seguenti:

- a) aspetti oggettivi concernenti, in particolare, le caratteristiche delle attività svolte dai clienti, delle operazioni da essi compiute e degli strumenti utilizzati (ad esempio: interposizione di soggetti terzi; impiego di strumenti societari, associativi o fiduciari suscettibili di limitare la trasparenza della proprietà e della gestione; utilizzo di denaro contante o di strumenti al portatore);
- b) aspetti soggettivi concernenti, in particolare, le caratteristiche dei clienti (ad esempio: soggetti insediati in località caratterizzata da regimi fiscali o antiriciclaggio privilegiati, quali quelli individuati dal GAFI (il GAFI è il Gruppo Direzione Finanziaria contro il riciclaggio di capitali, organismo intergovernativo con il compito di promuovere strategie per la

La professione del mediatore

prevenzione, la scoperta e la repressione del riciclaggio di capitali da parte tutti i Paesi; in Italia ha sede presso il Ministero dell'Economia) come non cooperativi; soggetti dei quali è noto il coinvolgimento in attività illecite)".

Nell'allegato b) al documento succitato 14/02/06 denominato "Chiarimenti", vengono individuati i cosiddetti "indicatori di anomalia" (ad esempio territorialità, profilo soggettivo del cliente, operazioni con denaro contante, operazioni di valore incongruo, mezzi operativi), ferma restando la precisazione che la presenza di uno o più degli stessi di per sé non è sufficiente per far ritenere l'operazione sospetta, essendo comunque la valutazione sottoposta al giudizio degli operatori.

E per contro possono essere determinanti per la valutazione ulteriori comportamenti o circostanze diversi da quelli elencati qualora diano adito a sospetto.

1.9 *Sanzioni disciplinari*

Sono previste le seguenti sanzioni disciplinari (art.18 d.m. 452/90):

- a) sospensione:
1. se il mediatore compie irregolarità nell'esercizio dell'attività;
 2. se il mediatore si avvale di moduli non depositati oppure diversi da quelli depositati.

La sospensione non può essere comminata per un periodo superiore a sei mesi. Nell'ipotesi in cui il mediatore sia imputato di un procedimento penale per i reati di cui all'art.2 comma III lettera f) della legge 39/89 (tali reati costituiscono impedimento allo svolgimento dell'attività), la sospensione può essere inflitta fino al termine del giudizio.

- b) l'inibizione perpetua all'attività di mediazione:
1. se il mediatore ha turbato gravemente il buon andamento del mercato;
 2. se il mediatore, durante la sospensione, compie atti di mediazione;

3. se il mediatore è stato colpito già da tre sospensioni.

1.10 Sanzioni amministrative pecuniarie

Le sanzioni amministrative pecuniarie che possono colpire il mediatore sono:

- a) coloro che esercitano l'attività di mediazione senza essere iscritti al Registro Imprese sono puniti con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma compresa tra euro 7.500,00 ed euro 15.000,00 e sono tenuti alla restituzione alle parti contraenti delle provvigioni percepite. Il mediatore abusivo che sia incorso per tre volte in questa sanzione, deve esser denunciato alla procura per l'applicazione delle pene previste dall'art.348 del c. p. ("abusivo esercizio di una professione");
- b) coloro che si avvalgono di moduli o formulari per l'esercizio della propria attività senza ottemperare l'obbligo del deposito dei moduli e formulari, sono puniti con la sanzione di euro 1549,37 (art. 21 c. I d.m. n.452 del 21.12.1990);
- c) coloro che usano moduli o formulari diversi da quelli depositati sono puniti con la sanzione di euro 516,46 (art. 21 c.II d.m. n. 452 del 21.12.1990).

Tutti gli organi di vigilanza possono accertare tali infrazioni ed elevare il verbale di contestazione che verrà trasmesso alla Camera di commercio, dopo 60 giorni dall'avvenuta notifica, se il contravenuto non si è avvalso della facoltà di oblazione con il pagamento in misura ridotta di un terzo del massimo della sanzione, ai fini dell'emissione di un'ingiunzione di pagamento o di un provvedimento di archiviazione. Il contravenuto potrà presentare al sopraccitato ente le sue controdeduzioni, in carta libera, entro 30 giorni dall'avvenuta notifica del verbale, non avvalendosi della facoltà di oblazione. Avverso l'ingiunzione emessa si può proporre ricorso, in carta semplice, al giudice competente entro trenta giorni.

Le sanzioni per l'eventuale inadempimento agli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio, in particolare dalla l.197/91 modificata in parte

La professione del mediatore

dal d. lgs. 56/04, in sintesi sono:

- 1) l'omissione di segnalazione all'UIF dell'informazioni comporta una sanzione amministrativa pecuniaria dal 5% alla metà del valore dell'operazione, salvo che il fatto costituisca reato (art. 6 c.6 dlgs. 56/04);
- 2) l'omessa istituzione dell'archivio unico comporta l'ammenda da euro 5.164,00 ad euro 25.822,00 nonché l'arresto da sei mesi ad un anno (art. 5 c.4 l.197/91) ;
- 3) per l'omessa registrazione (o incompleta o tardiva) o per la mancata identificazione dei clienti è previsti la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.582,00 ad euro 12.911,00 (art. 2 l.197/91);
- 4) l'omessa comunicazione al Ministero dell'Economia delle violazioni dei limiti relativi al trasferimento di denaro contante o titoli al portatore comporta la sanzione amministrativa dal 3% al 30% dell'importo dell'operazione (art. 7 c.2 d.lgs 56/04).

Nozioni di diritto

2.1 Il concetto di lavoro autonomo e subordinato

Per lavoro subordinato s'intende la prestazione lavorativa fornita da una persona fisica, sia essa di carattere intellettuale che manuale, alle dipendenze e sotto la direzione di un imprenditore.

Gli elementi caratteristici, quindi, del lavoro subordinato sono: continuità della prestazione, collaborazione, subordinazione gerarchica. I primi due si riscontrano anche in alcune forme di lavoro autonomo (agente).

Si ha lavoro autonomo quando una persona s'impegna a compiere, dietro corrispettivo, un'opera o un servizio con lavoro e organizzazione propria, senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente.

2.2 La figura dell'imprenditore

È imprenditore colui il quale esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine di produrre o scambiare beni o servizi. I requisiti indispensabili per individuare nel lavoratore autonomo la figura dell'imprenditore sono:

- a) la professionalità: intesa come abitudine nell'esercizio dell'impresa;
- b) l'esercizio di un'attività economica: ogni attività volta ad utilizzare i mezzi di produzione (lavoro e capitale) per conseguire un prodotto (bene o servizio) destinato a soddisfare i bisogni dei consumatori;
- c) l'organizzazione: è la struttura stabile, ossia i beni organizzati dall'imprenditore per esercitare la propria attività e che costituisce l'azienda.

Il legislatore esclude che possano essere considerati imprenditori quei lavoratori autonomi che svolgono professioni intellettuali o artistiche (medici, avvocati, artisti, ecc.).

Se però tali attività sono esercitate come organizzazioni nelle quali l'attività pro-

fessionale costituisce solo un aspetto del servizio fornito, si ha un'impresa (clinica medica, scuola privata).

L'impresa può essere individuale o collettiva. È individuale quando viene svolta da una persona fisica e si ha quindi la "ditta individuale"; è collettiva quando viene svolta da una "società".

L'impresa individuale inoltre assume tutti i rischi e perciò risponde sempre con l'intero suo patrimonio e quindi anche con i beni extra aziendali per i debiti contratti per svolgere la sua attività.

2.3 Le società

Il termine società viene usato sia per indicare l'ente a cui i soci danno vita, sia per indicare il contratto (art. 2247 c.c.) con cui due o più persone si accordano per costituire tale ente o società.

Si differenzia dalle altre strutture associative in quanto ha come finalità lo svolgimento di un'attività economica, mentre le altre hanno scopi ideali, filantropici o altruistici (associazione sportiva, ricreativa o culturale).

Diamo ora la definizione di contratto di società: "è il contratto con il quale due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio di un'attività economica al fine di dividerne gli utili"(art. 2247 c.c.).

Gli elementi caratteristici del contratto di società sono quindi:

- a) la pluralità o bilateralità delle persone, ossia non può essere costituita una società con un solo imprenditore; (unica eccezione, prevista dall'art. 2475 c.c., attiene alla società a responsabilità limitata (S.r.l.) unipersonale e, per effetto della riforma del diritto societario del 2003, la stessa società per azioni (S.p.A.) può essere costituita anche per atto unilaterale);
- b) conferimento di beni o servizi: non si può diventare socio senza conferire alla società un'utilità che può essere rappresentata da beni (denaro, merci, brevetti, immobili, ecc.) o servizi (in primo luogo la propria opera). Con questi conferimenti viene costituito il patrimonio della società;
- c) esercizio di attività economica: i soci esercitano un'attività economica in quanto

producono beni o servizi destinati ad essere immessi nel mercato del consumo. La società si differenzia per questo dalla comunione dei beni o condominio, dove i beni non sono destinati al mercato del consumo, ma sono solo di proprietà o godimento dei soci e dove l'attività è limitata a conservare il godimento dei beni comuni;

- d) divisione degli utili: o scopo di lucro, ossia gli utili conseguiti devono essere divisi tra i soci. Si ha scopo di lucro quando la società persegue un profitto non solo per l'ente, ma anche per i soci; scopo che non si ha, ad esempio, nelle società cooperative.

2.4 Il particolare contratto associativo

L'associazione in partecipazione è il contratto mediante il quale una persona dà un apporto ad un imprenditore per acquistare il diritto ad una partecipazione agli utili dell'impresa.

Non dà vita ad una società in quanto l'imprenditore diviene proprietario dei beni conferiti disponendo liberamente di essi, mentre l'associato acquista un credito a partecipare ad eventuali utili.

Pertanto, l'associato, ossia colui che ha conferito beni, non diventa socio dell'associante che resta l'unico imprenditore e solo responsabile nei confronti dei terzi.

L'associato ha solo diritto ad avere il rendiconto dell'attività.

L'associato può anche conferire il proprio lavoro ed anche in questo caso ha diritto alla partecipazione agli utili, ma questo non può essere considerato un lavoratore subordinato perché non vi è vincolo di subordinazione né garanzia di guadagno.

Può anche pattuirsi la sola partecipazione agli utili e non alle eventuali perdite e allora avremmo il cosiddetto contratto di cointeressenza.

In materia di società vige il principio della tipicità: ossia si può costituire una società regolare solo adottando uno degli schemi previsti dal Codice Civile.

Le società si distinguono secondo:

- a) lo scopo: società lucrative che perseguono un profitto e la divisione degli utili e società cooperative che perseguono uno scopo mutualistico tra i soci;

b) il rilievo che hanno i soci: società di persone (società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice); società di capitali (società a responsabilità limitata, società per azioni, società in accomandita per azioni).

Nelle società di persone i soci sono gli amministratori delle società e sono illimitatamente responsabili per i debiti sociali, rispondono, cioè, anche con i propri beni personali.

Nelle società di capitali gli amministratori possono essere anche terzi, ma soprattutto i soci non rispondono dei debiti sociali con il loro patrimonio personale, hanno quindi responsabilità limitata e rispondono solo per la quota di capitale sottoscritto e versato.

Intermedia tra le due figure c'è la società in accomandita. In questa società esistono due tipi di soci:

- a) accomandanti: che si trovano nelle stesse condizioni dei soci delle società di capitali (rispondono del capitale versato o sottoscritto);
- b) accomandatari: che si trovano nelle stesse condizioni dei soci delle società di persone (rispondono illimitatamente).

Di due tipi: la società in accomandita semplice, considerata società di persone e la società in accomandita per azioni, considerata società di capitali perché essa assume personalità giuridica;

- c) l'oggetto: ossia il tipo di attività economica che i soci dichiarano di voler esercitare in comune: commerciale o non;
- d) secondo il tipo di mercato dove possono essere alienate le partecipazioni societarie; questo quando si tratti di una società per azioni che possono essere o meno quotate in Borsa.

2.5 Costituzione della società

È disciplinata da regole che variano secondo il tipo di società.

L'esercizio di un'impresa commerciale richiede il ricorso frequente ad operazioni creditizie e la conclusione di atti eccedenti anche l'ordinaria amministrazione; pertanto l'imprenditore deve possedere la capacità d'agire, essere quindi maggiorenne e non deve essere né interdetto né inabilitato.

Dal momento che gli incapaci potrebbero diventare titolari di un'impresa commerciale in seguito ad una successione o ad una donazione, la legge lo consente a determinate condizioni secondo che siano "minori non emancipati", o "interdetti", o "inabilitati" o "minori emancipati"; la stessa distinzione avviene per la figura del socio.

L'assolutamente incapace (minore non emancipato, interdetto) non può in nessun caso iniziare l'esercizio di un'impresa commerciale; l'assolutamente incapace può, invece, continuare l'esercizio di un'impresa commerciale, che a lui pervenga per successione o donazione, previa autorizzazione del tribunale su parere del giudice tutelare (artt. 320 e 371 c.c.).

Anche l'inabilitato (art. 415 c.c.), maggiorenne che trovandosi in determinate condizioni previste dalla legge può essere dichiarato tale, può soltanto continuare l'esercizio di un'impresa commerciale, se autorizzato dal tribunale, su parere del giudice tutelare (art. 425 c.c.); egli può essere incapace relativo poiché può compiere da solo gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è richiesta l'assistenza del curatore ed, in determinati casi, l'autorizzazione del giudice tutelare o del tribunale. Pertanto nell'esercizio dell'impresa può compiere da solo gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per quelli straordinari deve essere assistito dal curatore.

Il minore emancipato è un minore che in seguito a matrimonio acquista la qualità di incapace relativo e quindi la capacità di compiere da solo atti di ordinaria amministrazione, mentre per quelli di straordinaria amministrazione deve essere assistito dal curatore. La legge gli riserva una posizione particolare. Può essere autorizzato ad iniziare l'esercizio di una impresa commerciale e, naturalmente, a continuare quello di un'impresa già esistente (in tal caso ha piena capacità anche per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sia inerenti che estranei all'esercizio dell'impresa). L'autorizzazione è data dal tribunale, su parere del giudice tutelare e sentito il curatore (art. 397 c.c.). La sola differenza rispetto ad un maggiorenne è che egli può perdere tale capacità in seguito a revoca dell'autorizzazione da parte del tribunale, quando non se ne dimostri degno.

2.6 Nazionalità delle società

Tutte le società costituite in Italia, anche se i soci sono stranieri, vengono considerate italiane e quindi assoggettate alle norme italiane. Sono soggette alla nostra legislazione anche le società costituite all'estero ma che hanno in Italia la sede legale o l'oggetto principale dell'impresa. Se invece la società ha in Italia solo sedi secondarie (unità locali), ad esse viene applicata la legge italiana.

2.7 Società di persone

2.7.1 Società in nome collettivo

Caratteristica fondamentale è la responsabilità solidale e illimitata dei soci.

Solidarietà: quando gli obbligati rispondono dell'intera obbligazione per cui il creditore può rivolgersi indifferentemente all'uno o all'altro per il pagamento dell'intero debito.

Responsabilità illimitata: i soci rispondono dei debiti societari anche con il proprio patrimonio personale.

L'oggetto: è generalmente un'attività commerciale.

Ragione sociale: cioè la "ditta" sotto cui agisce la società; è costituita anche da un nome di fantasia, però deve essere sempre indicato il nome di uno dei soci con l'indicazione del rapporto sociale.

Autonomia patrimoniale: i creditori hanno l'onere della preventiva escussione del patrimonio sociale, chiedere cioè che i crediti vengano pagati solo con questo, e solo dopo che questo si è dimostrato infruttuoso, possono pretendere il pagamento dai singoli soci.

Forma contratto: l'atto costitutivo deve essere stipulato con atto pubblico oppure con scrittura privata autenticata. Tale atto deve essere iscritto nell'apposito Registro delle Imprese presso la Camera di commercio in cui la società ha la sede legale.

Sono poi sottoposte a registrazione tutte le modificazioni successive e gli atti relativi alla liquidazione.

In relazione alla natura dell'attività commerciale esercitata, sussiste da parte dei soci il divieto di concorrenza e pertanto ciascun socio è tenuto a non esercitare per

conto proprio o altrui, senza il consenso degli altri soci, un'attività concorrente con quella della società o partecipare come socio illimitatamente responsabile in altra società concorrente.

Scioglimento della s.n.c.: si scioglie per decorrenza termini, per fallimento, perché viene a cessare lo scopo per il quale era stata costituita, perché viene a mancare la pluralità dei soci o per volontà unanime dei soci.

2.7.2. Società in accomandita

Caratteristica fondamentale è la distinzione dei soci in due categorie, come abbiamo in precedenza accennato: i soci accomandanti e accomandatari. Assume due forme:

- a) accomandita semplice: le quote degli accomandanti sono costituite da conferimenti in beni;
- b) accomandita per azioni: le quote degli accomandanti sono costituite da azioni.

Società in accomandita semplice.

Ragione sociale: deve apparire il nome di almeno uno dei soci accomandatari ai quali è affidata la rappresentanza legale della società. È fatto divieto agli accomandanti di compiere atti di amministrazione e trattare e concludere affari in nome della società. Se l'accomandante contravviene a tale divieto d'immissione negli affari sociali, perde il beneficio della responsabilità limitata.

Autonomia patrimoniale: preventiva escussione del patrimonio sociale come per la s.n. c.

Responsabilità illimitata: per il solo socio accomandatario.

Forma: per la costituzione occorre la forma scritta (atto pubblico o scrittura privata); iscrizione nel registro delle imprese presso la Camera di commercio in cui la società ha la sede legale.

2.8 Le società di capitali

Nelle società di capitali le qualità personali dei soci perdono, almeno in linea di principio, ogni importanza, ed i soci vengono in considerazione solo in ragione della quota di capitale sottoscritta.

Le società di capitali sono caratterizzate ed accomunate da tre caratteristiche, antitetiche rispetto a quelle previste per le società di persone:

- **responsabilità limitata dei soci**: essi rischiano nell'impresa solo il denaro o i beni che hanno conferito in società. Di questo beneficio godono tutti i soci di società per azioni e società a responsabilità illimitata ed i soli soci accomandanti delle società in accomandita per azioni;
- **potere di amministrazione dissociato da quello di socio**: il socio cioè non è in quanto tale anche amministratore della società, può solo votare gli amministratori, i quali possono essere sia soci che persone esterne;
- **la qualità di socio** è liberamente trasferibile in quanto a rilevare è il capitale e non le caratteristiche del socio in quanto persona fisica.

2.8.1 La società per azioni

La società per azioni è il prototipo della società di capitali ed è caratterizzata dalla limitazione della responsabilità dei soci alla somma o al bene conferito e dal fatto che le quote di partecipazione dei soci sono rappresentate da azioni.

Assumere responsabilità limitata significa rischiare di perdere solo la somma o i beni conferiti in società mentre rimane salvo ed inattaccabile il restante patrimonio personale del socio: i creditori sociali dovranno rivolgersi alla società e non possono aggredire i soci ed il loro patrimonio personale.

Le azioni esprimono la misura della partecipazione di ciascun socio alla società. L'azione è un titolo di credito, causale, di partecipazione, poiché rappresenta ed incorpora la quota di partecipazione del socio ed i diritti inerenti a tale quota.

2.8.1.1 Costituzione della s.p.a.

Per la sua costituzione la legge richiede un capitale minimo di 120.000 euro, la stipulazione dell'atto costitutivo e l'iscrizione della società nel registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede sociale della società.

Per la costituzione l'art. 2329 del c.c. richiede tre condizioni:

- a) l'intera sottoscrizione del capitale sociale;

- b) il versamento di almeno il 25% dei conferimenti in denaro dei soci o, nel caso di costituzione con atto unilaterale, del loro intero ammontare;
- c) l'esistenza delle autorizzazioni governative.

L'atto costitutivo della s.p.a. è formato generalmente da due documenti:

- a) l'atto costitutivo: nel quale si manifesta la volontà delle parti di dare vita alla società;
- b) lo statuto: nel quale sono indicate le norme per il funzionamento della società.

In caso di contrasto tra le norme dell'atto costitutivo e quelle dello statuto prevalgono le seconde.

L'atto costitutivo può essere stipulato secondo due diverse modalità:

- stipulazione simultanea o istantanea: mediante comparizione delle parti avanti al notaio e redazione dell'atto pubblico. Questo tipo di stipulazione rappresenta la forma più generalmente adottata;
- stipulazione per pubblica sottoscrizione: al termine di una complessa fase di raccolta delle sottoscrizioni. Tale forma è molto rara a causa della sua complessità. La S.p.a. deve costituirsi per atto pubblico pena la nullità della società (art. 2332 c.c.).

Nell'atto costitutivo bisogna obbligatoriamente indicare:

- a) il cognome ed il nome o la denominazione, la data e il luogo di nascita o di costituzione, il domicilio o la sede e la cittadinanza dei soci e degli eventuali promotori, nonché il numero delle azioni assegnate a ciascuno di essi;
- b) la denominazione sociale: può essere formata in qualsiasi modo, l'importante è che contenga l'indicazione del tipo sociale (s.p.a.);
- c) l'indicazione del comune in cui è stata fissata la sede sociale e le eventuali sedi secondarie;
- d) l'oggetto sociale: che indica l'attività svolta dalla s.p.a.;
- e) l'ammontare del capitale sottoscritto e versato;
- f) il numero e l'eventuale valore nominale delle azioni, le loro caratteristiche e le modalità di emissione e di circolazione;
- g) il valore attribuito ai crediti ed ai beni conferiti in natura: attraverso una relazione giurata di un esperto designato dal tribunale;

- h) i criteri per la ripartizione degli utili;
- i) il sistema di amministrazione adottato, il numero degli amministratori e i loro poteri, con l'indicazione di coloro che hanno la rappresentanza della società;
- l) il numero dei componenti il collegio sindacale;
- m) la durata della società ovvero, se la società è costituita a tempo indeterminato, il periodo di tempo, comunque non superiore ad un anno, decorso il quale il socio potrà recedere.

Una volta redatto l'atto costitutivo, la legge pone a carico del notaio ricevente (e, in via sussidiaria, a carico degli amministratori) l'obbligo di depositarlo, entro 20 giorni, presso l'ufficio del registro delle imprese nella cui circoscrizione è stabilita la sede sociale, allegando i documenti comprovanti l'avvenuto versamento della percentuale dei conferimenti in denaro, la relazione giurata di stima del valore dei beni conferiti in natura o dei crediti, nonché le autorizzazioni eventualmente richieste dalle leggi speciali per la costituzione della società.

Se il notaio o gli amministratori non provvedono al deposito dell'atto costitutivo, ciascun socio può provvedervi a spese della società.

2.8.1.2 La s.p.a. con unico azionista

Con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia societaria (d. lgs. n. 6/2003) è stata prevista la possibilità che la società per azioni può essere costituita per contratto o per atto unilaterale. È stata quindi introdotta la possibilità di dare vita ad una s.p.a. unipersonale già in sede di costituzione della società.

Nel caso di s.p.a. con unico azionista:

- a) è necessario che alla sottoscrizione dell'atto costitutivo deve essere versato presso una banca l'intero ammontare dei conferimenti in denaro;
- b) il socio fondatore è illimitatamente responsabile verso i terzi per le operazioni compiute in nome della società prima dell'iscrizione presso il registro delle imprese;
- c) in caso di aumento di capitale di s.p.a. con unico socio dovrà essere effettuato immediatamente il versamento dell'intero importo.

Delle obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio.

2.8.1.3 I titoli azionari

Le quote di partecipazione alla società sono rappresentate da azioni che sono documenti sottoscritti da uno degli amministratori, che costituiscono frazioni del capitale sociale e che attestano, nei rispettivi possessori, la qualità di socio. La riforma societaria del 2003 ha introdotto il principio della disponibilità tra i soci del rapporto tra valore del singolo conferimento e quantità delle azioni possedute: l'art. 2346 del c.c. stabilisce, infatti, che a ciascun socio deve essere assegnato un numero di azioni proporzionale alla parte del capitale sottoscritta e per un valore non superiore a quello del suo conferimento, a meno che l'atto costitutivo non preveda una diversa assegnazione delle azioni.

La legge individua i caratteri essenziali delle azioni, esse:

- a) devono essere di eguale valore;
- b) sono indivisibili;
- c) possono essere emesse senza l'indicazione del valore nominale (quel valore che è pari all'importo del capitale sociale suddiviso per il numero di azioni in circolazione); l'azione, a norma dell'art. 2354 del c.c., deve necessariamente indicare:
 - a) la denominazione e la sede della società;
 - b) la data dell'atto costitutivo e della sua iscrizione e l'ufficio del registro delle imprese dove la società è iscritta;
 - c) il suo valore nominale o, se si tratta di azioni senza valore nominale, il numero complessivo delle azioni emesse, nonché l'ammontare del capitale sociale;
 - d) l'ammontare dei versamenti parziali sulle azioni non interamente liberate;
 - e) i diritti e gli obblighi particolari ad essa inerenti.

L'azione deve essere sottoscritta da uno degli amministratori e per ragioni di ordine fiscale tutte le azioni delle società che hanno sede in Italia devono essere nominative, solo le azioni di risparmio possono essere anche al portatore, sempre che siano state interamente liberate (l'azione è liberata quando il conferimento dovuto è stato integralmente effettuato).

Nel libro dei soci, tenuto a cura degli amministratori, vengono annotati il numero delle azioni, il nome dei loro titolari, gli eventuali trasferimenti e vincoli e l'ammontare dei conferimenti eseguiti.

Oltre alle azioni ordinarie, che attribuiscono ai soci i normali diritti di partecipazione, si possono avere:

- a) azioni privilegiate: che sono azioni nominative e possono godere di una maggiore partecipazione nella distribuzione degli utili o nella restituzione del capitale al momento dello scioglimento della società.
- b) azioni di godimento: che possono essere attribuite al possessore di azioni ordinarie, in sostituzione di esse, quando in seguito ad una riduzione del capitale sociale, ne sia stato rimborsato il valore nominale.
- c) azioni assegnate ai prestatori di lavoro: se lo statuto lo prevede è possibile assegnare gli utili ai prestatori di lavoro dipendenti della società mediante l'emissione di speciali categorie di azioni;
- d) azioni con prestazioni accessorie: che impongono al socio, oltre all'obbligo del conferimento, prestazioni non consistenti in denaro (di lavoro, di cose);
- e) azioni di risparmio: tale categoria di azioni, tutela la posizione dei piccoli risparmiatori che, con l'acquisto dei titoli, perseguono l'intento di investire i propri risparmi più che di partecipare ad un'attività economica. Le azioni di risparmio possono essere emesse esclusivamente dalle società le cui azioni ordinarie siano quotate in borsa. Inoltre esse possono essere emesse al portatore.

2.8.1.4 Organi della s.p.a.

La società per azioni svolge la propria attività attraverso degli organi ciascuno dei quali dotato di una propria competenza.

La funzione decisionale è di regola svolta dall'assemblea.

La funzione di gestione viene svolta da organi amministrativi.

La funzione di verifica e di riscontro viene svolta dagli organi di controllo.

Dal 1° gennaio 2004, con l'entrata in vigore della riforma del diritto societario, l'organizzazione delle società di capitali può essere realizzata secondo tre diversi modelli in cui sono comunque individuabili un organo decisionale, un organo amministrativo ed uno di controllo.

Le s.p.a. hanno quindi la possibilità di scegliere fra tre diverse forme di amministrazione:

- a) il modello classico, dove è previsto un organo amministrativo (consiglio di amministrazione o amministratore unico) controllato da un collegio sindacale e da un revisore esterno (persona fisica o società di revisione);
- b) il sistema dualistico, dove è previsto un consiglio di gestione controllato da un consiglio di sorveglianza;
- c) il sistema monistico, dove è previsto un consiglio di amministrazione che al suo interno provvede a nominare un comitato di controllo.

Se lo statuto della società non dispone nulla in merito al modello di amministrazione, la regola è costituita dal sistema amministrativo classico.

È in ogni caso consentita la variazione da un sistema all'altro, ma l'efficacia di questa è differita all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio successivo.

Modello classico

Nel modello tradizionale la gestione di impresa spetta esclusivamente agli amministratori, i quali compiono le operazioni necessarie per la realizzazione dell'oggetto sociale. L'organo amministrativo può quindi essere costituito da un amministratore unico oppure da più amministratori che costituiscono il consiglio di amministrazione.

Possono essere nominati come amministratori sia i soci sia persone estranee alla società e la durata della loro carica è triennale e posso essere rieletti. Vengono nominati dall'assemblea dei soci, ad eccezione dei primi che vengono nominati nell'atto costitutivo.

Gli amministratori che accettano la nomina sono tenuti, entro 30, giorni a chiedere l'iscrizione nel registro delle imprese.

La funzione di controllo interno nella s.p.a. è affidata al collegio sindacale, un organo collegiale composto da tre o cinque membri effettivi e da due supplenti.

Restano in carica per tre esercizi e la loro nomina e la loro cessazione devono essere iscritte nel registro delle imprese. I primi componenti sono nominati nell'atto costitutivo, quelli successivi dall'assemblea ordinaria.

Il collegio sindacale vigila che vengano osservate le leggi e le disposizioni previste dallo statuto societario e che siano rispettati i principi di correttezza amministra-

tiva. Deve riunirsi almeno una volta ogni 90 giorni e delle relative riunioni deve essere redatto un processo verbale.

Modello dualistico

Nel sistema dualistico la funzione amministrativa è svolta dal consiglio di gestione, il quale è affiancato, nelle funzioni deliberative e di controllo, da un consiglio di sorveglianza. Al consiglio di gestione spetta in via esclusiva la gestione dell'impresa, con il compimento delle operazioni necessarie all'attuazione dell'oggetto sociale.

Il consiglio di gestione è costituito da un numero di membri, anche non soci, non inferiore a due e la nomina dei componenti il consiglio di gestione spetta al consiglio di sorveglianza, ad eccezione dei primi che vengono nominati nell'atto costitutivo. Restano in carica per non più di tre esercizi e sono rieleggibili.

Il consiglio di sorveglianza svolge la funzione di controllo e pertanto coincide con il collegio sindacale del modello tradizionale. È formato da un numero di componenti, anche non soci, non inferiore a tre, di cui almeno uno deve essere iscritto nel registro dei revisori contabili. I primi componenti sono nominati nell'atto costitutivo e gli altri nell'assemblea. Rimangono in carica per tre esercizi e sono rieleggibili. La funzione preminente del consiglio di sorveglianza è quella di controllo e vigilanza tipica del collegio sindacale ma svolge anche altre funzioni importanti come quella di nominare e revocare i componenti del consiglio di gestione, determinandone anche il compenso e di approvare il bilancio d'esercizio.

Per le società che scelgono il modello dualistico, la funzione di controllo contabile è affidata esclusivamente ad un revisore persona fisica o ad una società di revisioni esterni, con esclusione che tale funzione venga affidata al consiglio di sorveglianza stesso.

Modello monistico

Nel modello monistico si ha la presenza di un consiglio di amministrazione a cui spetta la gestione dell'impresa e di un comitato per il controllo sulla gestione che, costituito all'interno del primo, ha appunto il compito di controllare la gestione dell'impresa.

Il consiglio di amministrazione deve avere carattere collegiale, pertanto non è prevista la figura dell'amministratore unico. Inoltre almeno un terzo dei componenti del consiglio deve essere in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci quali cause di ineleggibilità.

Il comitato per il controllo sulla gestione, che è nominato dal consiglio di amministrazione, è composto da membri che non svolgono funzioni gestionali e che, oltre ad essere in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti per i sindaci e quelli di onorabilità e professionalità dettati dallo statuto, devono avere almeno un componente scelto nel registro dei revisori contabili. Il comitato svolge funzioni di vigilanza inerenti l'adeguatezza della struttura organizzativa societaria e tutti i compiti affidatigli dal consiglio di amministrazione con particolare riguardo ai rapporti con gli organi di controllo contabile.

Anche nel modello monistico il controllo contabile è affidato necessariamente ad un revisore o ad una società di revisione esterna.

2.8.1.5 Le obbligazioni

Le società per azioni per procurarsi nuovi mezzi finanziari, invece di procedere all'aumento del capitale sociale mediante emissione di nuove azioni, possono ricorrere all'emissione di obbligazioni offerte in sottoscrizione al pubblico dei risparmiatori.

Le obbligazioni possono definirsi titoli di credito a reddito fisso emessi in massa, nominativi o al portatore, i quali incorporano un diritto di credito, nei confronti della società emittente, al pagamento di una determinata somma ad una determinata scadenza, ed al pagamento di interessi ad un saggio percentuale su detta somma.

Le obbligazioni sono quindi dei debiti pecuniari che la società assume verso terzi dai quali ha ricevuto un prestito; il prestatore ha quindi un diritto di credito alla restituzione della somma data ed alla percezione degli interessi pattuiti.

Il prestito obbligazionario si estingue in un lungo periodo di anni, secondo un piano di ammortamento e in base a sorteggio di un numero annuale, predeterminato, di obbligazioni da rimborsare.

Le obbligazioni possono essere nominative o al portatore e si distinguono in:

- a) ordinarie: il sottoscrittore ha il diritto alla restituzione del capitale maggiorato degli interessi;
- b) convertibili in azioni: che attribuiscono al sottoscrittore la facoltà di convertire la posizione di creditore in quella di socio.

Secondo la nuova normativa, la società può emettere obbligazioni al portatore o nominative per somma complessivamente non eccedente il doppio del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato.

Le principali differenze tra azionista e obbligazionista sono:

- a) l'azionista è "proprietario di un pezzo della società" mentre l'obbligazionista è un creditore della società;
- b) il guadagno dell'azionista è dato dalle quote di utili che la società dà ai soci (dividendi) mentre il guadagno dell'obbligazionista è la cedola pagata periodicamente;
- c) in caso di liquidazione della società gli azionisti vengono rimborsati solo dopo che tutti i creditori esistenti (tra cui anche gli obbligazionisti) siano stati soddisfatti, e a patto che resti dell'utile da dividere.

2.8.1.6 Scioglimento della s.p.a.

Lo scioglimento delle società di capitali si verifica per:

- a) decorso del tempo;
- b) conseguimento dell'oggetto sociale o sopravvenuta impossibilità di conseguirlo;
- c) impossibilità di funzionamento o continuata inattività dell'assemblea;
- d) riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale, se non si è provveduto alla sua reintegrazione o alla trasformazione della società;
- e) incapacità della società di procedere alla liquidazione della quota al socio recedente;
- f) deliberazione dell'assemblea;
- g) altre cause previste dall'atto costitutivo o dallo statuto;
- h) fallimento.

2.8.2 La società in accomandita per azioni

La società in accomandita per azioni è una società di capitali in cui sono presenti due categorie di soci:

- a) gli accomandanti, i quali assumono il ruolo di finanziatori e rispondono per le obbligazioni della società solo nei limiti della quota di capitale sottoscritta;
- b) gli accomandati, i quali hanno il diritto di amministrare la società, hanno una responsabilità personale, solidale ed illimitata per le obbligazioni sociali. Anche nella s.a.p.a. le quote di partecipazione sono rappresentate da azioni e la società deve iscriversi nel registro delle imprese per acquistare la personalità giuridica.

2.8.3 La società a responsabilità limitata

La società a responsabilità limitata (s.r.l.) è una persona giuridica che esercita una attività col patrimonio conferito dai soci e con gli utili eventualmente accumulati ed in cui le quote di partecipazione dei soci non possono essere rappresentate da azioni.

La quota è la misura della partecipazione del socio alla società. A differenza delle azioni, le quote delle s.r.l. non possono essere rappresentate da documenti destinati a circolare nei modi e con le forme dei titoli di credito. Le quote sono normalmente divisibili nei casi di successione a causa di morte o alienazione a differenza delle azioni che sono indivisibili e sono inoltre liberamente trasferibili per atto tra vivi, salva la possibilità per l'atto costitutivo di limitare in varia misura ed anche escludere del tutto la possibilità di trasferimento delle quote.

Non ci sono limiti alla conferibilità dei beni, ci possono essere conferimenti atipici eventualmente assistiti da polizza assicurativa o fidejussione bancaria. L'impostazione contrattualistica del rapporto sociale consente allo statuto di derogare al principio di proporzionalità tra diritti sociale e conferimento.

L'atto costitutivo delle s.r.l. deve essere formato per atto pubblico e deve indicare:

- a) le generalità ed il domicilio di ciascun socio;
- b) la denominazione sociale, in cui possono comparire anche i nomi dei soci, ma che deve contenere obbligatoriamente l'indicazione di società a responsabilità limitata;

- c) il comune in cui è stata stabilita la sede della società e le eventuali sede secondarie;
- d) l'attività che costituisce l'oggetto sociale;
- e) l'ammontare del capitale sociale che non deve essere inferiore 10.000,00 euro, sottoscritto e versato;
- f) i conferimenti di ciascun socio ed il valore attribuito ai crediti ed ai beni conferiti in natura;
- g) la quota di partecipazione di ciascun socio;
- h) le norme relative il funzionamento della società, circa l'amministrazione e la rappresentanza;
- i) le persone a cui è affidata l'amministrazione e gli eventuali soggetti incaricati del controllo contabile.

In seguito alle modifiche apportate dal Decreto Lavoro è stata introdotta la possibilità di costituire una srl con capitale inferiore a euro 10.000,00 alle seguenti condizioni:

- a) impossibilità di effettuare conferimenti in natura;
- b) necessità di versare interamente nelle mani degli amministratori della società i conferimenti in denaro;
- c) obbligo di destinare a riserva legale una somma pari al 20% degli utili netti del bilancio d'esercizio fino al raggiungimento della soglia di euro 10.000,00 del patrimonio netto;
- d) vincolo di utilizzare la riserva di utili solo per copertura perdite o per imputazione a capitale sociale.

La s.r.l. acquista la personalità giuridica con l'iscrizione nel registro delle imprese.

In assemblea il voto di ogni socio vale in misura proporzionale alla sua partecipazione.

Gli organi della società sono:

- a) assemblea dei soci;
- b) consiglio d'amministrazione;
- c) amministratore unico;
- d) collegio sindacale (obbligatorio solo se il capitale sociale è superiore a 120.000,00 euro).

A seguito della riforma del diritto societario del 2003 è scomparsa la previsione dei due tipi di assemblea dei soci (quella ordinaria e quella straordinaria) e le differenti competenze per materia sono state distribuite tra i soci e l'assemblea dei soci, con l'indicazione di diverse maggioranze per l'approvazione delle relative deliberazioni.

Il modello decisionale principale è quello dell'assemblea collegiale, operante in assenza di diversa previsione dell'atto costitutivo e riservato, in ogni caso alle decisioni maggiormente rilevanti.

L'altro modello decisionale previsto dalla legge consiste in un procedimento di formazione della volontà sociale non improntato alle regole della collegialità e quindi più snello ed informale. Si tratta di un procedimento a formazione progressiva che si realizza, per effetto della scelta operata dai soci mediante la consultazione scritta od il consenso espresso per iscritto e che non richiede la preventiva convocazione né la presenza dei soci presso la sede sociale.

Gli amministratori della società possono essere scelti anche tra i non soci se questa possibilità è contemplata dall'atto costitutivo.

Nel caso in cui l'amministrazione è affidata a più persone viene creato il consiglio di amministrazione.

In questo caso si può scegliere, con opzione da formulare nell'atto costitutivo, il sistema dell'amministrazione disgiuntiva, che attribuisce il potere di gestione a ciascun amministratore con potere di veto degli altri o quello di amministrazione congiuntiva che può prevedere addirittura la necessità del consenso unanime di tutti gli amministratori.

2.8.4 La società a responsabilità limitata unipersonale

Con d.l. n. 88 del 1993 è stata istituita la possibilità di costituire una società a responsabilità limitata unipersonale, cioè con un unico socio, chiamata anche impresa individuale a responsabilità limitata.

Il vantaggio della s.r.l. unipersonale consiste essenzialmente nella possibilità concessa agli imprenditori di godere di tutte le agevolazioni previste per le società senza però doverne condividere con altri la gestione e, allo stesso tempo, limitare la respon-

sabilità patrimoniale al solo capitale conferito in società. La s.r.l. oggi può, pertanto sia essere costituita con un normale contratto di società e diventare unipersonale se e qualora venga a mancare la pluralità dei soci, che appartenere ad un unico socio fin dall'origine. In questa seconda ipotesi non si presentano particolari problemi: la costituzione avviene a mezzo di atto unilaterale che è soggetto alle medesime formalità previste per il contratto di società e la società acquista la personalità giuridica attraverso l'iscrizione nel registro delle imprese. A tutela dei terzi sono però previste delle forme di pubblicità leggermente diverse dalla norma, ad es. il capitale sociale minimo deve essere interamente versato già al momento della costituzione e la società è obbligata ad indicare negli atti e nella corrispondenza l'appartenenza ad un unico socio.

2.8.5 La società a responsabilità limitata semplificata

In seguito alle modifiche del legislatore agli articoli 2463 e 2464 del codice civile è stata introdotta la possibilità di costituire la società a responsabilità limitata semplificata.

Recenti modifiche contenute nel Decreto Lavoro hanno esteso la platea di soggetti che possono costituire il modello societario qui esposto.

La srls ha le stesse connotazioni di base della srl con alcune peculiarità:

- a) il capitale sociale minimo è di 1,00 euro fino a un massimo di 9.999,99 euro;
- b) lo statuto utilizzato in atto costitutivo deve essere necessariamente conforme ad un modello standard con clausole inderogabili;
- c) i soci possono essere esclusivamente persone fisiche;
- d) il capitale sociale deve essere versato interamente in denaro agli amministratori;
- e) in fase costitutiva non sono da corrispondere compensi al notaio per la sua opera;
- f) deve essere indicato nella denominazione la dicitura di "società a responsabilità limitata semplificata".

2.9 Trasformazione e fusione della società

Una società può trasformarsi in un nuovo tipo di società: la trasformazione non implica l'estinzione della vecchia società e la creazione di una nuova, ma solo la

continuazione del vecchio soggetto giuridico cui verrà applicata la disciplina della nuova forma societaria prescelta.

Fusione della società: due o più società possono concentrarsi in una sola e questo può avvenire per:

- a) incorporazione: una società assorbe un'altra;
- b) unione: due società si fondono o danno vita ad una nuova società.

Camera di Commercio di Torino

Camera di Commercio di Torino

Le obbligazioni

3.1 Definizione di obbligazione

L'obbligazione si presenta, in prima approssimazione, come il diritto di un soggetto ad ottenere una prestazione personale di un altro soggetto.

L'obbligazione è un diritto relativo, in quanto sorge in capo ad un soggetto nei confronti di uno o più soggetti determinati o determinabili ed ha natura patrimoniale, perché la prestazione che ne costituisce oggetto deve essere suscettibile di valutazione economica.

Gli elementi costitutivi il rapporto obbligatorio sono:

- a) elemento soggettivo: volontà delle parti di assoggettare il rapporto alle regole del diritto;
- b) elemento oggettivo: natura patrimoniale dell'obbligo assunto;
- c) elemento intermedio: specifica la configurazione del rapporto e crea la nascita in capo ad un soggetto attivo, detto creditore, di un determinato diritto denominato diritto di credito.

Questo diritto di credito si caratterizza per essere un diritto che può essere fatto valere solo nei confronti di un soggetto specifico che prende il nome di debitore. Le disposizioni relative alle obbligazioni sono contenute negli artt. 1173-1320 c.c. Secondo un insegnamento ormai consolidato, le prestazioni dedotte in obbligazioni sono così classificabili:

- a) di dare o consegnare: è il caso, ad esempio, in un contratto di compravendita dell'obbligo nascente in capo all'acquirente di consegnare al venditore la somma di denaro pattuita come corrispettivo; ovvero, l'obbligo da parte del locatore di consegnare alla scadenza stabilita il bene oggetto della locazione;
- b) di fare: è il caso, ad esempio, della prestazione consistente in una determinata attività volta a realizzare ciò che il creditore si attende di ricevere, ma non anche nella concreta realizzazione del risultato: in questo caso si parla di una obbliga-

zione di mezzi; ovvero, allorquando il debitore è chiamato anche a realizzare il risultato stesso: in questo caso si parla di obbligazione di risultato;

- c) di non fare: è il caso, ad esempio, in cui la prestazione cui è chiamato ad adempiere il debitore consiste, per l'appunto, in un non fare;
- d) di contrattare: è il caso, ad esempio, di stipulare un contratto;
- e) di garanzia: è il caso, ad esempio, di una prestazione, gravante sul debitore, che si identifica nell'assunzione di un rischio.

3.2 Fonti

Secondo l' art. 1173 c.c., le fonti dell'obbligazioni sono:

- a) il contratto: rappresenta la più ampia categoria dell'autonomia privata; esso ha una duplice funzione: da un lato è uno strumento per la libera circolazione di beni e/o servizi, dall'altro è una fonte di diritti per l'altrui prestazione personale;
- b) il fatto illecito: rappresenta quella circostanza che cagiona ad altri un danno ingiusto e che obbliga chi ha commesso il fatto al suo risarcimento, secondo la definizione dettata dall'art. 2043 c.c.;
- c) gli altri atti o fatti: essi comprendono sia atti giuridici diversi dal contratto (ad esempio le promesse unilaterali ex art. 1987 c.c.), sia tutti quei fatti giuridici non qualificabili come fatti illeciti (ad esempio l'arricchimento senza causa, ex art. 2041 c.c.).

Dalla nozione di obbligazione c.d. "civile" finora esaminata, si contrappone la nozione di "obbligazione naturale" che si identifica allorquando la prestazione è dovuta non già in forza di una delle fonti sopra menzionate, bensì in esecuzione di un dovere morale o sociale.

In questo caso il debitore non è giuridicamente obbligato ad eseguire la prestazione che è oggetto dell'obbligazione naturale, tuttavia se la esegue non può richiederne la restituzione.

La legge disciplina alcune figure di obbligazioni naturali: il debito da gioco ex art. 1933 c.c., l'obbligo di eseguire la c.d. disposizione fiduciaria (art. 627 c.c.); altre sono state identificate dalla giurisprudenza quali le prestazioni gratuite, diverse

dalla donazione, effettuate a favore del convivente more uxorio, il pagamento spontaneo di interessi pattuiti oralmente in misura extralegale sempreché non assumano carattere usurario, l'adempimento spontaneo di una disposizione testamentaria orale, le prestazioni effettuate a favore di parenti nei cui confronti non sussista un obbligo alimentare.

3.3 *Elementi costitutivi*

L'obbligazione è un rapporto, ovvero un vincolo, che lega un soggetto ad un altro soggetto per l'esecuzione di una specifica prestazione.

In questa struttura si possono, pertanto, individuare tali elementi:

- a) il vincolo giuridico: è rappresentato dal rapporto che si instaura tra il creditore (soggetto attivo dell'obbligazione) ed il debitore (soggetto passivo dell'obbligazione); tale rapporto fa nascere nel primo il diritto all'esecuzione di una data prestazione in capo al secondo;
- b) la prestazione: ha sempre carattere patrimoniale quindi, "deve essere suscettibile di valutazione economica": cioè deve consistere nel pagamento di una somma di denaro, ovvero "deve corrispondere a un interesse, anche non patrimoniale del creditore" (cfr. art. 1174 c.c.);
- c) i soggetti: il creditore è identificato nel soggetto attivo dell'obbligazione, il debitore nel soggetto passivo.

3.4 *Obbligazione solidale*

La nozione di obbligazione solidale si identifica nella categoria – di costruzione prettamente dottrina – di obbligazione soggettivamente complessa caratterizzata dalla presenza di un rapporto obbligatorio che si instaura:

- a) tra una pluralità di debitori ed un solo creditore: solidarietà passiva;
- b) tra una pluralità di creditori ed un solo debitore: solidarietà attiva.

Nel caso di solidarietà passiva, l'adempimento di uno solo dei coobbligati libera tutti gli altri, trattandosi di più debitori tenuti tutti ad una sola prestazione.

La solidarietà riguarda, ovviamente, il lato esterno dell'obbligazione mentre, nei rapporti interni ciascun debitore è tenuto solo all'adempimento della propria obbligazione.

Pertanto il condebitore solidale che ha provveduto a pagare l'intero può agire con l'azione di regresso nei riguardi degli altri condebitori affinché questi ultimi gli rimborsino la loro parte; tuttavia se uno dei condebitori risulterà insolvente, la perdita dovrà essere ripartita tra tutti gli altri condebitori (art. 1299 c.c.).

La solidarietà passiva rappresenta una maggiore tutela per il creditore. Questa situazione trova conferma nel dettato dell'art. 1294 c.c. ove viene stabilita una presunzione generale di solidarietà per cui i condebitori sono tenuti in solido all'assolvimento dell'obbligazione, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente.

Nel caso di solidarietà attiva, l'adempimento effettuato in capo ad un solo dei creditori libera il debitore, in quanto vi sono più creditori che hanno diritto all'esecuzione di una sola prestazione.

A differenza della solidarietà passiva, quella attiva è poco frequente.

Un caso di solidarietà attiva è prevista nell'art. 1840 c.c. che, in tema di apertura di cassetta di sicurezza, così dispone: "Se la cassetta è intestata a più persone, l'apertura di essa è consentita singolarmente a ciascuna degli intestatari, salvo diversa pattuizione".

In conclusione le obbligazioni solidali sono pertanto caratterizzate dei seguenti presupposti:

- a) pluralità di soggetti omogenei: più debitori, ovvero più creditori;
- b) unicità della prestazione;
- c) necessità che l'obbligazione nasca dal medesimo fatto giuridico.

3.5 Obbligazione parziaria

L'obbligazione parziale rappresenta l'esatto contrario dell'obbligazione solidale: invero pur essendo in presenza di più soggetti – più debitori o più creditori – ciascuno di costoro è tenuto o ha diritto all'adempimento nei limiti della sua parte.

Si parla di parziarietà attiva allorché ciascun creditore di un medesimo debitore potrà esigere da questi solo la sua parte di prestazione.

Si parla di parziarietà passiva allorquando ciascun debitore di un medesimo creditore sarà tenuto a pagare solo la sua parte, cosicché il creditore per ottenere l'integrale pagamento del suo credito dovrà agire nei confronti di tutti.

Se si è in presenza di più debitori l'obbligazione è solidale per legge; l'obbligazione, infatti, diventa parziale solo per legge ovvero per accordo delle parti (cfr. art. 1294 c.c.).

Se si è in presenza di più creditori l'obbligazione è parziaria mentre, la solidarietà deve essere necessariamente pattuita.

La regola della parziarietà viene meno in presenza di una obbligazione indivisibile.

3.6 Obbligazione indivisibile

L'obbligazione indivisibile è quella che non può essere oggetto di adempimento parziale.

La indivisibilità dell'obbligazione può essere:

- per la natura della prestazione: indivisibilità oggettiva (ad esempio l'obbligazione di consegnare un cane);
- per la volontà delle parti: indivisibilità soggettiva (ad esempio l'obbligazione di consegnare due biglietti per assistere ad una rappresentazione teatrale)

La indivisibilità oggettiva rappresenta una peculiare qualità dell'obbligazione stessa; essa può scaturire dalla materiale indivisibilità della cosa, dalla sua natura economica-funzionale, da una sua valutazione giuridica e/o negoziale.

L'obbligazione oggettivamente indivisibile diventa divisibile allorquando, a seguito dell'inadempimento, l'obbligo della prestazione specifica si converte in obbligo al risarcimento del danno.

La indivisibilità soggettiva nasce da una precisa volontà delle parti nel senso che sebbene la prestazione sarebbe per sua natura divisibile, le parti la considerano e la trattano come indivisibile.

È opportuno ricordare che, in questo caso, la natura indivisibile dell'obbligazione dovrà essere stabilita nel momento stesso in cui essa sorge.

La indivisibilità è anche legale: il caso è individuabile nell'art. 433 c.c. che stabilisce l'ordine in cui sono tenute le persone obbligate a prestare gli alimenti.

Le obbligazioni indivisibili si distinguono dalle obbligazioni solidali in quanto la solidarietà ha lo scopo di agevolare la riscossione del credito, l'indivisibilità ha lo scopo di proteggere l'unità della prestazione, assicurando che l'adempimento avvenga con unico atto.

3.7 Obbligazione divisibile

L'obbligazione è divisibile allorquando ha per oggetto una cosa o un fatto che è suscettibile per sua natura di divisione, cosicché ciascun debitore ovvero ciascun creditore è tenuto o ha diritto all'adempimento nei limiti della sua parte.

All'obbligazione divisibile è applicabile tanto la disciplina dettata in tema di adempimento parziale, quanto quella relativa all'impossibilità parziale della prestazione stessa.

Giova qui segnalare una sentenza della corte di cassazione del 1987 in tema di mediazione. Tale sentenza ha statuito che anche quando la conclusione dell'affare sia stata determinata dall'attività intermediatrice di più persone, soggetto obbligato al pagamento della provvigione è sempre e soltanto ciascuna delle parti che hanno concluso l'affare, mentre la presenza di una pluralità dei mediatori comporta, data la divisibilità dell'obbligazione, l'applicazione della regola dettata dall'art. 1314 c.c. Pertanto, poiché ciascuno dei mediatori, ai sensi dell'art. 1758 c.c., ha diritto ad una quota della provvigione, l'obbligato può considerarsi liberato solo quando abbia corrisposto a ciascuno la quota spettategli, salvo che sia stata espressamente pattuita la solidarietà dell'obbligazione dal lato attivo, nel qual caso è liberatorio il pagamento dell'intera provvigione ad uno solo dei mediatori e gli altri hanno azione esclusivamente contro quest'ultimo per ottenere la propria parte (sentenza 25.3.1987 n. 2898).

La distinzione fra obbligazioni divisibili ed indivisibili è rilevante soprattutto per le obbligazioni plurisoggettive, infatti l'obbligazione plurisoggettiva indivisibile è solidale secondo quanto dettato dall'art. 1317 c.c.

È opportuno segnalare il rapporto tra solidarietà e indivisibilità: infatti quest'ultima opera anche nei confronti degli eredi del debitore e del creditore.

Orbene se muore il debitore i suoi eredi sono obbligati solo in proporzione delle rispettive quote, come dispongono gli artt. 752 e 1295 c.c.; viceversa in caso di obbligazione indivisibile, l'erede è obbligato a dare l'intero e non una parte soltanto della prestazione, secondo il dettato dell'art. 1318 c.c.

3.8 Oggetto dell'obbligazione

Secondo il dettato dell'art. 1174 c.c. oggetto dell'obbligazione è la prestazione dovuta.

Con l'esatto adempimento di quanto dovuto, l'obbligazione si estingue e viene pertanto liberato il debitore.

Si intende per prestazione tanto il comportamento, quanto il risultato di quel comportamento.

La prestazione è fungibile allorquando per il creditore è irrilevante chi gli procuri il risultato cui ha diritto di ricevere: ad esempio, è fungibile la prestazione dovuta nell'obbligazione pecuniaria.

La prestazione è infungibile allorquando assumono importanza per il creditore le qualità personali dell'obbligato: ad esempio, è infungibile la prestazione chirurgica richiesta ad uno specifico e determinato medico.

Poiché la prestazione è l'oggetto del rapporto obbligatorio, essa non necessariamente deve corrispondere ad un interesse economico del creditore, ma deve avere necessariamente carattere patrimoniale, "deve essere suscettibile di valutazione economica" (art. 1174 c.c.).

Un'obbligazione regolarmente assunta necessita che la prestazione dovuta abbia le seguenti caratteristiche:

- a) possibile: la prestazione è possibile quando essa è astrattamente suscettibile di esecuzione. La possibilità deve essere tanto materiale quanto giuridica, cioè non devono sussistere né impedimenti di fatto, né impedimenti di diritto all'esatto adempimento. L'impossibilità non è da confondersi né con la semplice difficoltà

- da parte del debitore ad adempiere all'obbligazione, né con l'inettitudine che non incide sulla validità dell'obbligazione stessa;
- b) lecita: la prestazione non può sussistere se integra un comportamento vietato dall'ordinamento in quanto contrario alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume;
 - c) determinabile: la prestazione è determinata quando essa è specificata in tutti i suoi elementi. Si parla di liquidità per indicare la determinatezza della somma dovuta nelle obbligazioni pecuniarie, tale determinatezza importa certezza su ciò che è dovuto dal debitore, con la conseguente applicabilità della norma giuridica.

3.9 *Obbligazioni pecuniarie*

Le obbligazioni pecuniarie rappresentano delle obbligazioni generiche in quanto hanno per oggetto l'attribuzione in proprietà di un bene generico, ossia determinato esclusivamente in riferimento alla sua appartenenza ad un genere.

Le obbligazioni aventi per oggetto una somma di denaro sono sia quelle già determinate in denaro in virtù del titolo convenzionale o giudiziale che ne abbia stabilito la misura e la scadenza, in modo da non rendere necessarie all'uopo ulteriori indagini, sia quelle le cui scadenze ed il cui ammontare, non indicati espressamente nel titolo, siano determinabili rispettivamente con indagini di carattere dichiarativo o in base ad elementi certi e prestabiliti, risultanti dal titolo stesso.

Secondo il dettato dell'art. 1277 c.c. il principio nominalistico si riferisce alle obbligazioni pecuniarie. Esso riguarda tutti i debiti che abbiano per oggetto una somma di denaro in base ad una causa qualsiasi.

In base a tale principio la moneta è presa in considerazione, agli effetti dell'adempimento, per il suo valore nominale e non per il suo potere di acquisto.

Quindi l'obbligazione di pagare mille euro, sorta dieci anni or sono con scadenza ad oggi, resta tale, anche se nel frattempo è mutato il potere di acquisto della moneta stessa. Il principio nominalistico determina due importanti conseguenze:

- a) quando in una convenzione il debito di una delle parti è fissato in una somma di denaro, il debito stesso, anche se non sussiste l'espressa precisazione che l'a-

dempimento deve avvenire a mezzo di contante, non può estinguersi se non con la consegna o l'invio di numerario; ciò anche in conformità del dettato dell'art. 1197 c.c. che impedisce al debitore, qualora manchi il consenso del creditore, di liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta;

- b) in mancanza di pattuizione diversa, ove possibile e lecita, deve presumersi che l'obbligazione sia espressa nella moneta corrente nello Stato in cui deve effettuarsi il pagamento.

La recente giurisprudenza della Cassazione ritiene che le obbligazioni pecuniarie possano essere estinte non solo mediante la dazione di pezzi monetari seppur nei limiti imposti dalla normativa vigente, mediante qualsiasi altro mezzo di pagamento, come ad esempio assegno circolare o assegno bancario, che garantisca al creditore il medesimo effetto del pagamento in contanti.

3.10 Prestazione di interessi

Gli interessi rappresentano un particolare tipo di obbligazione pecuniaria: formano oggetto di una obbligazione pecuniaria accessoria. Caratteri degli interessi sono:

- a) pecuniarietà: hanno di regola contenuto pecuniario, in corrispondenza dell'obbligazione pecuniaria cui accedono;
- b) percentualità: sono dovuti in misura percentuale all'obbligazione principale detta capitale. La misura percentuale degli interessi è detta saggio.
- c) periodicità: gli interessi maturano temporalmente in ragione del tempo in cui il debitore gode del capitale altrui o ne ritarda il pagamento;
- d) accessorialità: gli interessi sono dovuti in quanto è dovuto il capitale; così se il titolo del credito principale è nullo, annullato o risolto, viene meno anche l'obbligazione degli interessi.

Gli interessi possono essere:

- a) legali: secondo il dettato dell'art. 1282 c.c. indipendentemente da qualsiasi specifico accordo, tutti i crediti liquidi ed esigibili di somme di denaro producono interessi di pieno diritto, salvo che la legge o il titolo stabiliscano diversamente. È

opportuno ricordare che il saggio degli interessi legali è stabilito annualmente con decreto ministeriale del tesoro;

- b) convenzionali: sono quelli che vengono pattiziamente stabiliti dalle parti stesse nel titolo costitutivo dell'obbligazione; le parti possono altresì stabilire anche il saggio: in questo caso gli interessi così concordati sono dovuti nella misura stabilita;
- c) moratori: sono quelli nascenti dal ritardo nel pagamento; sono dovuti anche se non erano precedentemente pattuiti e/o stabiliti e anche se il creditore non prova di aver sofferto alcun danno (art. 1224 c.c.). Trattandosi di interessi riconosciuti a titolo di risarcimento del danno, è fatta in ogni caso salva la facoltà del creditore di pretendere un risarcimento superiore ove dimostri di aver subito un danno maggiore (art. 1224, 2° comma c.c.);
- d) usurari: sono quelli superiori ai tassi medi praticati da banche e intermediari finanziari rilevati trimestralmente dal ministro del tesoro ove risultino sproporzionati; comunque sono sempre ritenuti usurari i tassi che superano il 50% i saggi pubblicati. Secondo il dettato dell'art. 1815 c.c. nella veste riformata dalla legge n. 108/1996, qualora vengano convenuti interessi usurari la clausola è nulla e non sono dovuti interessi, nemmeno quelli legali.

Non sono di regola dovuti gli interessi sugli interessi scaduti, c.d. anatocismo.

Essi comunque sono dovuti, a mente dell'art. 1283 c.c., solo dal giorno della domanda giudiziale, ovvero per effetto di convenzione posteriore alla loro scadenza, e sempre che si tratti di interessi dovuti almeno per sei mesi.

3.11 Effetti dell'obbligazione

L'adempimento rappresenta l'esatta esecuzione della prestazione. L'adempimento, in relazione al contenuto vario della prestazione può consistere:

- a) nel compimento di atti giuridici;
- b) nello svolgimento di un'attività materiale;
- c) nella realizzazione di un risultato.

L'adempimento è caratterizzato dalla presenza di due requisiti:

- a) la doverosità: in quanto rappresenta un fatto dovuto volto ad attuare il rapporto obbligatorio che vi è sotteso; l'obbligazione è quindi il titolo giuridico dell'adempimento. Conseguentemente, in mancanza dell'obbligazione l'adempimento è senza causa dando diritto alla ripetizione secondo il dettato dell'art. 2033 c.c.;
- b) la imputabilità al debitore: affinché si possa parlare di posizione debitoria, è necessario che l'adempimento cui sottende sia riferibile al soggetto che ne è titolare; quindi occorre che un fatto astrattamente corrispondente al contenuto del rapporto obbligatorio sia riferibile alla sfera giuridica del debitore.

Il debitore per eseguire correttamente l'esecuzione della prestazione deve osservare una serie di requisiti espressamente previsti nel c.c. Essi si possono così individuare:

- a) modalità di esecuzione della prestazione: l'art. 1176 c.c. stabilisce che "nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia". Si tratta di un concetto che si riassume in quel complesso di cure e di cautele che ogni debitore deve normalmente impiegare nel soddisfare la propria obbligazione, avuto riguardo alla natura del particolare rapporto e a tutte le circostanze di fatto che concorrono a determinarlo;
- b) tempo di esecuzione della prestazione: si tratta del tempo nel quale o durante il quale la prestazione deve essere eseguita. Il termine dell'obbligazione si distingue rispetto al termine del contratto, in quanto il primo regola un aspetto della prestazione, il secondo riguarda gli effetti del contratto determinandone il momento iniziale e quello finale. Il debitore sarà tenuto ad eseguire la prestazione o a semplice richiesta del creditore, ovvero se è stato pattuito un termine, alla scadenza del termine. Il termine può essere determinato o a data fissa (esempio: 30 settembre 2007), oppure a certo tempo (esempi: a trenta giorni; a tre mesi);
- c) luogo di esecuzione della prestazione: è dove la prestazione deve essere eseguita. Il luogo può essere stabilito dalle parti, ovvero se nulla è stabilito al riguardo valgono le seguenti regole:
 - 1) l'obbligazione di consegnare una cosa determinata va adempiuta nel luogo in cui la cosa si trovava quando è sorta l'obbligazione;

- 2) l'obbligazione di pagare una somma di denaro si adempie al domicilio del creditore al tempo dell'adempimento;
 - 3) ogni altra obbligazione si adempie al domicilio del debitore al momento dell'adempimento.
- d) persona che esegue la prestazione: legittimati ad adempiere sono normalmente il debitore e i suoi ausiliari, le persone autorizzate dalla legge o dal giudice, e in genere tutti i terzi, salvo che il creditore abbia un apprezzabile interesse a non ricevere la prestazione del terzo. L'art. 1180 c.c. dà la possibilità che un terzo adempia l'obbligazione, concedendo, però, al creditore la possibilità di rifiutare l'adempimento in siffatto modo in due soli casi: se ha un obiettivo interesse a che il debitore esegua personalmente la prestazione, ovvero se il debitore ha manifestato al creditore la sua opposizione all'adempimento altrui;
- e) destinatario dell'adempimento: l'adempimento deve essere eseguito nelle mani del creditore oppure in quelle di un suo rappresentante o di altra persona indicata dal creditore o autorizzata dalla legge o dal giudice a riceverla (art. 1188, 1° comma c.c.). Il pagamento effettuato nelle mani di chi non è legittimato a riceverlo non libera il debitore, salvo che:
- 1) il creditore non abbia ratificato il pagamento o non ne abbia approfittato, ossia la prestazione sia comunque pervenuta nel patrimonio del creditore;
 - 2) il pagamento sia stato in buona fede effettuato nelle mani di un creditore apparente o, comunque, di chi apparisse legittimato a riceverlo in base a circostanze univoche.
- È opportuno segnalare che in tema di mediatore, la giurisprudenza della suprema corte ha statuito che "il mediatore, al quale il venditore abbia conferito l'incarico di riscuotere il prezzo, assume la figura dell'adiectus solutionis causa, che lo legittima a richiederne il pagamento al compratore e, correlativamente, attribuisce efficacia liberatoria ai versamenti fatti da quest'ultimo" (sentenza 31 marzo 1967 n. 735).
- f) identità della prestazione: il debitore è liberato solo se esegue la prestazione dovuta, non anche se esegue una prestazione diversa, anche se di valore eguale o maggiore. Il debitore che adempie ad una prestazione di denaro ha diritto di ri-

cevere dal suo creditore un atto di quietanza che rappresenta una confessione dell'avvenuto pagamento.

3.12 *Impossibilità sopravvenuta*

L'impossibilità sopravvenuta rappresenta un'ipotesi di estinzione dell'obbligazione non soddisfattiva in quanto seppur l'obbligazione si estingua il creditore rimane comunque insoddisfatto.

Ai sensi dell'art. 1256 c.c. l'obbligazione si estingue quando, per una causa non imputabile al debitore, la prestazione diventa impossibile.

In questo caso si parla di impossibilità sopravvenuta.

L'"impossibilità sopravvenuta" della prestazione sussiste solo allorquando:

- a) essa non è imputabile al debitore: occorre cioè che l'impossibilità della prestazione, da qualsiasi causa determinata, non sia conseguenza di un suo comportamento colposo o doloso;
- b) si realizza la presenza contemporanea tanto dell'elemento obiettivo (impossibilità di eseguire la prestazione in sé e per sé considerata), quanto dell'elemento subjetivo (assenza di colpa da parte del debitore riguardo alla determinazione dell'evento che ha reso impossibile la prestazione).

L'impossibilità sopravvenuta, in quanto causa di estinzione delle obbligazioni di portata generale, opera anche con riguardo all'obbligo derivante dalla promessa del fatto del terzo.

Tuttavia l'impossibilità può essere solo temporanea (art. 1256 2° comma c.c.).

Il venir meno della causa di impossibilità fa rivivere il rapporto obbligatorio rimasto sospeso nella sua originaria configurazione quando l'interesse del creditore non sia venuto meno per il decorso del tempo e il debitore dovrà pertanto ritenersi obbligato.

Peraltro il debitore - cessata la causa determinante l'impossibilità quando questa è temporanea - è tenuto ad adempiere, a prescindere dal fatto che abbia ancora interesse al rapporto obbligatorio, salvo che la prestazione nel frattempo sia divenuta eccessivamente onerosa.

Ancora, l'impossibilità può essere parziale (art. 1258 c.c.).

In questo caso il debitore si libera eseguendo la prestazione per la sola parte rimasta possibile, sempreché si tratti di prestazione divisibile, non essendo ipotizzabile, rispetto a quelle indivisibili, una impossibilità parziale.

Ovviamente l'impossibilità parziale non deve essere imputabile al debitore.

3.13 Inadempimento

L'inadempimento sussiste ogni qual volta la prestazione rimane inattuata. La prestazione è inattuata:

- a) se non viene eseguita;
- b) se non viene eseguita esattamente, ossia nei modi, nel tempo, nel luogo prestabiliti.

In tutti questi casi l'inadempimento è imputabile al debitore; egli pertanto dovrà risarcire i danni che la mancata esecuzione della prestazione provoca al creditore secondo quanto stabilisce l'art. 1218 c.c.

Il debitore può evitare la responsabilità derivante dal mancato adempimento dell'obbligazione qualora dia la prova "che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile" (art. 1218 c.c.).

Ovviamente deve trattarsi di una vera impossibilità che il debitore non poteva, con la migliore diligenza, prevedere ed impedire, e non di una mera difficoltà soggettiva.

L'inadempimento si distingue:

- a) inadempimento inesatto: quando la prestazione eseguita differisce quantitativamente o qualitativamente da quella pattuita;
- b) inadempimento assoluto: quando l'adempimento non può più verificarsi o per causa imputabile al debitore, o perché è decorso il termine essenziale stabilito, cosicché quand'anche il debitore volesse sanare la mora, il creditore potrebbe legittimamente rifiutare l'adempimento tardivo;
- c) inadempimento relativo: quando il debitore non ha ancora eseguito la prestazio-

ne dovuta, ma l'adempimento, sebbene con ritardo, si può ancora verificare; in questo caso alla prestazione originaria (che continua ad essere dovuta) si aggiunge l'obbligo di risarcire il danno.

Infine, merita ricordare che il debitore che si avvalga dell'opera di terzi nell'adempimento dell'obbligazione, risponde non soltanto del fatto proprio, ma anche dei fatti, dolosi o colposi, delle persone della cui opera si giova, secondo il dettato dell'art. 1228 c.c.

3.14 Mora

Mora e adempimento non sono incompatibili tra loro in quanto la figura della mora presuppone il permanere della possibilità della prestazione.

Infatti la mora del debitore, c.d. mora debendi, presuppone la imputabilità del ritardo al debitore.

Peraltro il debitore può essere costituito in mora solo con riferimento a crediti dovuti ed esigibili, cioè non sottoposti a termine o a condizione.

La mora può verificarsi:

- a) ex re: cioè automaticamente per il fatto solo del ritardo;
- b) ex persona: mediante un atto di costituzione in mora, con cui il creditore richiede per iscritto l'adempimento.

Si ha mora ex re secondo quanto stabilisce l'art. 1219 c.c.:

- a) quando il debito deriva da fatto illecito;
- b) quando il debitore ha dichiarato per iscritto di non volere eseguire la prestazione;
- c) quando è scaduto il termine, se la prestazione deve essere eseguita al domicilio del creditore.

Secondo il dettato dell'art. 2943 4° comma c.c. la costituzione in mora vale ad interrompere la prescrizione.

La mora del debitore produce i seguenti effetti:

- a) aggravamento del rischio del debitore: il debitore è comunque responsabile anche nell'eventualità che la prestazione diventi impossibile per causa a lui non imputabile;

- b) risarcimento dei danni: il debitore dovrà risarcire i danni che il creditore provi di aver subito a causa dell'inadempimento o del ritardo nell'adempimento.

3.15 Trasmissione dell'obbligazione

Nel corso del rapporto obbligatorio i soggetti originari possono essere sostituiti. La sostituzione del soggetto, tanto attivo quanto passivo, può verificarsi:

- a) a titolo universale: è il caso di eredità, di fusione tra società, in questo caso si suole dire che la modificazione riguarda tutti i rapporti facenti parte del patrimonio del dante causa;
- b) con riferimento ad un singolo rapporto.

3.16 Novazione soggettiva

Rappresenta il tipico modo di estinzione delle obbligazioni diverso dall'adempimento e consiste nella sostituzione di un rapporto obbligatorio (che si estingue liberando così il debitore) con altro rapporto avente diverso oggetto o titolo – novazione oggettiva – ovvero nell'introduzione di differenti soggetti – novazione soggettiva – (art. 1230 c.c.).

La natura tipicamente contrattuale della novazione fa sì che il negozio novativo richieda per il suo perfezionamento la presenza di tutti i requisiti necessari per la conclusione dei contratti, anche se unilaterali: in particolare, il c.d. consenso od accordo e pertanto, ove questi manchi, non può aver vita la novazione per la volontà d'uno dei soggetti del rapporto.

Se l'obbligazione originaria era inesistente o nulla, la novazione manca di causa e, perciò, è senza effetto (art. 1234, 1° comma c.c.).

Può, viceversa, novarsi un'obbligazione dipendente da titolo annullabile, se il debitore conosceva il vizio che produceva l'annullabilità (art. 1234, 2° comma c.c.).

3.17 Delegazione

Con la delegazione – tipica ipotesi di modificazione del soggetto passivo del rapporto obbligatorio – l'originario debitore (detto delegante) assegna al proprio creditore un nuovo debitore al fine di fargli assumere la propria obbligazione – c.d. delegatio promittendi – o allo scopo di fargli eseguire la prestazione – c.d. delegatio solvendi – (art. 1268 c.c.).

La delegazione quando è liberatoria comporta la successione del nuovo debitore al debitore originario; quando invece è cumulativa determina l'affrancarsi ad esso (debitore originario) di un nuovo debitore con un rafforzamento della garanzia patrimoniale, il tutto senza, peraltro, costituire novazione.

Il delegante può revocare la delegazione – la cui costituzione è a forma libera – fino a quando il delegato non abbia assunto l'obbligazione nei confronti del delegatario o non abbia eseguito il pagamento a favore di questo (art. 1270 c.c.).

Tipico esempio di delegazione è l'assegno bancario, in virtù del quale il cliente, creditore nei confronti della banca in virtù dei depositi effettuati, invita la banca ad estinguere un suo debito nei confronti di un terzo.

3.18 Espromissione

L'espromissione è un contratto bilaterale a prestazione corrispettive con cui una parte (c.d. terzo) – senza delegazione del debitore verso il creditore – assume il debito di un altro promettendo che provvederà lui al pagamento.

Il negozio di estromissione si caratterizza per la spontaneità del terzo senza che il debitore ne sia parte; esso consiste, pertanto, in una stipulazione tra il creditore ed il terzo con la conseguenza che l'obbligo da questi assunto nei confronti del creditore ha una propria individualità giuridica e non necessita di alcuna giustificazione.

Pertanto, l'obbligazione assunta dal terzo, ove il contrario non risulti dalla dichiarazione espromissoria, è del tutto svincolata dai rapporti esistenti con il debitore originario, il quale è estraneo alla stipulazione, onde non sono opponibili al creditore eccezioni non fondate sul rapporto di espromissione.

L'espromissione può essere:

- a) cumulativa: il terzo è obbligato in solido con il debitore originario (art. 1272 c.c.);
- b) liberatoria: se il creditore dichiara espressamente di liberare il debitore originario, in questo caso rimane obbligato solo il terzo assunto.

3.19 Accollo

L'accollo consiste nell'assunzione di un debito altrui di futura scadenza, mediante un accordo tra il debitore accollante ed il terzo accollato, il quale si obbliga a pagare, in sostituzione del primo, al creditore accollatario, senza partecipazione al negozio da parte del creditore medesimo, il quale peraltro può successivamente aderirvi, acquistando il diritto di solutio nei confronti del terzo.

L'accollo può essere:

- a) cumulativo: se il debitore originario rimane obbligato, in via sussidiaria, insieme all'accollante, in questo caso per essere revocato sarà necessario l'accordo tra il debitore ed il terzo;
- b) liberatorio: se l'accollante, con il consenso inequivoco del creditore - anche se non vincolato da formule sacramentali - si sostituisce nella posizione debitoria dell'accollato, che non potrà rifiutare la propria liberazione.

Nell'accollo il terzo assunto del debito potrà opporre al creditore aderente tutte le eccezioni riguardanti il rapporto interno di provvista, nonché tutte le invalidità, la risoluzione, la rescissione del contratto di accollo, con eccezione dei rapporti personali fra accollante ed accollato.

Particolare attenzione riveste la differenza tra delegazione, estromissione e accollo:

- tanto nel contratto di estromissione che in quello di delegazione il creditore è parte, mentre è terzo rispetto all'accollo;
- nell'accollo vi è un accordo tra debitore e terzo, ove quest'ultimo assume l'obbligazione dell'altro; nell'espromissione il terzo si obbliga verso il creditore senza delega del debitore;

- il momento centrale della delegazione è dato dall'incarico del delegante al delegato di pagare o di obbligarsi nei confronti del delegatario.

3.20 Cessione dei crediti

In linea generale per cessione dei crediti si identifica come il passaggio del diritto di credito da un soggetto ad un altro.

Secondo il dettato dell'art. 1260 c.c. il creditore può trasferire il suo credito a titolo oneroso o gratuito.

La forma del contratto è libera, salvo che il trasferimento non si inserisca in un tipo particolare per la quale sia richiesta, dalla legge, l'osservanza di particolari forme (è il caso di quelle forme di liberalità che richiedono il negozio della donazione).

Ogni situazione giuridica rilevante che costituisce titolo nei confronti di una persona qualificata e determinata ad una prestazione può costituire oggetto di cessione.

Sono pertanto cedibili i diritti potestativi, le situazioni soggettive naturali, i crediti sottoposti a termine iniziale o a condizione sospensiva, i crediti compensabili, prescrivibili, derivanti da titoli annullabili, contestati giudizialmente, quelli futuri purché siano determinabili con riferimento ad uno specifico rapporto.

Viceversa non sono cedibili i crediti aventi natura personale, ovvero quelli la cui incedibilità è prevista per legge, o sono stati oggetto di un'apposita previsione contrattuale tra creditore e debitore.

L'art. 1264 c.c. stabilisce che la cessione ha effetto nei confronti del debitore ceduto quando questi l'ha accettato o quando gli sia stata notificata.

Qualora la cessione è a titolo oneroso, il cedente è tenuto a garantire l'esistenza del credito al tempo della cessione.

Tipica ipotesi di cessione del credito è il c.d. factoring.

Si tratta di un contratto atipico (in quanto non previsto tra quelli dettati nel c.c. seppur disciplinato dalla legge 21.2.1991 n. 52) con il quale un imprenditore (c.d. cedente o fornitore) trasferisce o si obbliga di trasferire in esclusiva ed a titolo oneroso mediante cessione di crediti ad altro soggetto (c.d. cessionario o factor) la totalità o parte dei crediti anche futuri, ottenendone la controprestazione in servizi e/o denaro.

3.21 Surrogazione

La surrogazione rappresenta una tipica ipotesi di successione nel lato attivo del rapporto obbligatorio a favore del terzo che esegue la prestazione nei confronti del creditore. Invero la surrogazione nel credito ex art. 1201 c.c. non determina l'estinzione del debito originario, bensì la modificazione soggettiva del rapporto obbligatorio con la sostituzione di un terzo all'originario creditore e senza incidenza sull'aspetto oggettivo del rapporto.

A seguito di tutto ciò, al nuovo creditore sono opponibili solo le eccezioni relative al rapporto, ma non quelle afferenti la persona del precedente creditore.

La natura stessa della surrogazione richiede che il credito sia liquido, esigibile, deve avere ad oggetto una prestazione fungibile e deve trattarsi di un debito trasmissibile.

La surrogazione può avvenire:

- a) per volontà del creditore, ex art. 1201 c.c.: in questo caso il creditore, ricevendo il pagamento da un terzo, può dichiarare espressamente di volerlo fare subentrare nei propri diritti verso il debitore;
- b) per volontà del debitore, ex art. 1202 c.c.: il quale prendendo a mutuo una somma di denaro o altra cosa fungibile al fine di pagare il debito, può surrogare il mutuante nei diritti del creditore, anche senza il consenso di quest'ultimo;
- c) per volontà della legge: si tratta della c.d. surrogazione legale nei vari casi previsti dall'art. 1203 c.c.

3.22 Modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento

3.22.1 Novazione Oggettiva

La novazione consiste nella sostituzione di un rapporto obbligatorio con un altro rapporto avente diverso oggetto e titolo (c.d. novazione oggettiva), ovvero differenti soggetti (c.d. novazione soggettiva). In questo modo il rapporto obbligatorio originario si estingue liberando il debitore.

La novazione oggettiva, in particolare, si caratterizza per essere un contratto consensuale e oneroso caratterizzato dalla volontà delle parti di sostituire ad un'obbligazione originaria un'obbligazione nuova.

La novazione si distingue dalla *datio in solutum* in quanto:

- la *datio in solutum* attiene all'adempimento e comporta la sua estinzione in modo soddisfacente a mezzo di una prestazione diversa da quella originariamente stabilita;
- la novazione non attiene all'esecuzione, in quanto rappresenta la sostituzione di un'obbligazione ad un'altra

3.22.2 *Compensazione*

La compensazione rappresenta una ipotesi di estinzione soddisfacente per ciascuna delle rispettive parti in causa.

Questo modo di estinzione presuppone che due soggetti siano al tempo stesso e reciprocamente debitori e creditori, ossia che coesistano due debiti in senso opposto, tali da rendere superfluo l'adempimento di un soggetto alla sua obbligazione attendendo poi di ricevere l'adempimento dall'altro.

La compensazione dei reciproci debiti e crediti può operare quando le rispettive obbligazioni nascono da autonomi rapporti, cioè da cause diverse.

Il c.c. prevede tre tipi di compensazione:

- a) compensazione legale: quando tra due persone intercorrono reciproci rapporti di debito e credito, rapporti aventi entrambi per oggetto cose fungibili ed omogenee e che siano certi, liquidi ed esigibili;
- b) compensazione giudiziale: può essere pronunciata anche quando uno dei debiti manca del requisito della liquidità ma sia di pronta e facile liquidazione;
- c) compensazione volontaria: le parti possono convenire anche in assenza dei suddetti requisiti previsti per la compensazione legale e giudiziale.

Non tutti i crediti possono essere compensati.

Ai sensi dell'articolo 1246 c.c. non possono essere oggetto di compensazione:

- i crediti per la restituzione di cose di cui il proprietario sia stato ingiustamente spogliato;

- i crediti per la restituzione di cose depositate o date in comodato;
- i crediti dichiarati impignorabili;
- i crediti circa i quali vi è stata rinuncia preventiva del debitore;
- i crediti per i quali è stabilito un divieto di legge, quale ad esempio il credito alimentare ex art. 447 c.c.

3.22.3 Confusione

L'estinzione per confusione delle obbligazioni si verifica allorché vi è riunione nella medesima persona di creditore e debitore.

In questo caso l'estinzione avviene ope legis e non deve essere eccepita, in quanto viene meno la stessa contrapposizione di interessi tra creditore e debitore che giustifica la presenza di una obbligazione.

In caso di nullità della causa della confusione, le garanzie si considerano non estinte, ad eccezione dell'ipoteca cancellata che va, pertanto, nuovamente iscritta e prende il grado successivo.

È da ricordare che la confusione non determina la estinzione dell'obbligazione in questi casi:

- in caso di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (art. 490 c.c.);
- in caso di separazione del patrimonio del defunto dal patrimonio dell'erede (art. 512 c.c.);
- in caso di titolo di credito girato all'emittente (art. 15 legge cambiaria e 17 legge assegno);
- in caso di società unipersonale (art. 2272 c.c.)

3.22.4 Remissione

Con la remissione il creditore rinuncia, in tutto o in parte, al proprio diritto di credito, rimettendo puramente e semplicemente la titolarità dello stesso e liberando al contempo il debitore dal vincolo di diritto cui era legato.

Per questa sua caratteristica la remissione viene inquadrata nel fenomeno della rinuncia abdicativa ad un diritto soggettivo.

La rinuncia è un negozio unilaterale recettizio, pertanto non richiede l'accettazione del debitore.

Possono essere oggetto di remissione tutti i diritti di credito ed anche i crediti incedibili, ad eccezione dei crediti alimentari, dei crediti di lavoro, dei crediti irrinunciabili.

Possono essere oggetto di remissione anche i crediti incerti, illiquidi, non scaduti o condizionati ed anche i crediti futuri ed eventuali purché siano determinati o determinabili.

La remissione non è sottoposta a vincoli di forma e può essere eseguita anche tacitamente con atti concludenti e inequivoci, incompatibili con la volontà di avvalersi del diritto, anche se l'atto di remissione deve assumere gli stessi vincoli formali cui è sottoposto il negozio da cui l'obbligazione trae origine.

In forza dell'art. 1237 c.c. la restituzione volontaria del titolo originario del credito fatta dal creditore al debitore costituisce prova della liberazione anche rispetto ai condebitori in solido.

Camera di Commercio di Torino

I contratti in generale

4.1 Nozione di contratto

Secondo il dettato dell'art. 1321 c.c. il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare, estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale. Da tale definizione si deduce che:

- a) il contratto ha sempre contenuto patrimoniale quindi, si escludono dal suo ambito i rapporti familiari che, per il loro carattere personale, sono frutto più esattamente di atti qualificabili convenzioni;
- b) il contratto è un negozio giuridico necessariamente bilaterale o plurilaterale. Il contratto può:
 - a) costituire, cioè dar vita ad un rapporto che prima non esisteva;
 - b) regolare, ossia introdurre qualsiasi modificazione di un rapporto già esistente;
 - c) estinguere, porre fine ad un rapporto preesistente.

4.2 I requisiti del contratto

La legge distingue gli elementi o requisiti del contratto in elementi essenziali, senza i quali il contratto è nullo (art. 1418 c.c.), da altri elementi che definisce accidentali, che le parti sono libere di apporre o meno, ma che una volta apposti incidono sull'efficacia del contratto stesso.

Gli elementi essenziali si identificano come generali allorché si riferiscono ad ogni tipo di contratto (ad esempio la causa, la dichiarazione, la volontà), ovvero particolari se si riferiscono ad un particolare tipo di contratto.

Anche gli elementi accidentali sono generali o particolari. Sono elementi accidentali generali la condizione, il termine, il modo.

L'art. 1325 enuncia gli elementi essenziali del contratto:

4.2.1 *L'accordo tra le parti*

Rappresenta l'incontro delle manifestazioni o dichiarazioni di volontà di ciascuna parte. Il contratto è concluso - cioè si è perfezionato - soltanto allorché si è raggiunta la piena e totale coincidenza fra le dichiarazioni di volontà provenienti dalle diverse parti contraenti. Un accordo solo parziale non ha alcun effetto vincolante e ciò è indipendente dal fatto che si tratti di punti essenziali o punti accessori. L'accettazione vale come tale solo se è in tutto conforme alla proposta: se non è conforme vale come nuova proposta ai sensi dell'art. 1326, 5° comma c.c.

Rappresenta una eccezione a siffatti principi la vendita internazionale. Invero l'art. 19, 2° comma 2, della convenzione di Vienna dell'11.4.1980 (ratificata in Italia con legge 11.12.1985 n. 765) dispone che "una risposta ad una proposta volta ad essere un'accettazione, ma che contiene clausole aggiunte o difformi che non alterano sostanzialmente i termini della proposta, costituisce accettazione, a meno che l'autore della proposta, senza ritardo ingiustificato, non si opponga verbalmente a queste differenze o non invii un avviso a questo scopo. In caso contrario, il contenuto del contratto è il contenuto della proposta con le modifiche aggiunte nell'accettazione".

4.2.2 *La causa*

Rappresenta la funzione economica-sociale dell'atto di volontà. Infatti non è sufficiente la volontà delle parti interessate per costituire, regolare o estinguere un rapporto patrimoniale, ma occorre una causa, cioè una giustificazione economico-sociale dell'atto di autonomia contrattuale. La causa non deve essere diretta a scopi contrari alla legge e alle concezioni morali generalmente riconosciute. La causa quindi è illecita quando è contraria a norme imperative, all'ordine pubblico e al buon costume (art. 1343 c.c.): l'illicità della causa produce la nullità del contratto ai sensi dell'art. 1418 c.c.

Diversi dalla causa del contratto sono i motivi.

Mentre la causa rappresenta la funzione oggettiva del contratto ed è unica per entrambi i contraenti (infatti nella vendita la causa è sempre lo scambio di cosa con prezzo, indipendentemente dall'oggetto compravenduto), i motivi sono le ra-

gioni soggettive che inducono le parti al contratto e sono diversi da contraente a contraente.

L'articolo 1345 c.c. sancisce la nullità del contratto quando le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un motivo illecito comune a entrambe.

4.2.3 L'oggetto

Rappresenta la cosa, ovvero il diritto (reale o di credito) che il contratto trasferisce da una parte all'altra, oppure la prestazione che una parte si obbliga ad eseguire in favore dell'altra. È in base all'oggetto degli accordi delle parti che si individuano i vari tipi di contratto che il legislatore ha regolarmente specificato. Il contratto può avere più oggetti, così ad esempio nella vendita oggetto del contratto è tanto la cosa venduta quanto il prezzo.

L'oggetto del contratto deve essere:

- a) possibile, si intende possibilità materiale dell'oggetto; tuttavia una cosa attualmente inesistente può formare oggetto del contratto se è suscettibile di venire ad esistenza: è il caso delle cose future, che possono essere dedotte in contratto quando la legge non lo vieti espressamente secondo quanto stabilisce l'art. 1348 c.c. (l'esempio è dato dal divieto di donazioni di cose future, ex art. 771 c.c.);
- b) lecito, ossia l'oggetto o la prestazione non devono essere di per sé riprovevoli, né contrari alla legge, all'ordine pubblico o al buon costume;
- c) determinato o determinabile: l'oggetto deve essere comunque certo e individuato, ovvero, quantomeno, determinabile in base ai criteri di individuazione enunciati nel contratto stesso o altrimenti individuabili.

4.2.4 La forma

Nel nostro ordinamento vige il principio di carattere generale della libertà della forma e ciò in ossequio all'autonomia contrattuale che consente al dichiarante di emettere la dichiarazione di volontà nella forma che preferisce.

In alcuni casi la legge tuttavia richiede per la validità del contratto l'uso di una forma determinata.

In sostanza si suole distinguere tra:

- a) forma ad substantiam: richiesta dalla legge per alcuni contratti che, a pena di nullità, devono essere fatti per atto pubblico (cioè redatto da un notaio, o da un altro pubblico ufficiale) o per scrittura privata (cioè redatto e sottoscritto dalle stesse parti, senza la partecipazione di un pubblico ufficiale alla sua redazione);
- b) forma scritta ad probationem: in questo caso si dice che la forma scritta serve per dare la prova della conclusione del contratto, con la conseguenza che la mancata osservanza dell'onere formale non influisce sulla validità del negozio giuridico, ma solo sulla possibilità di provarlo; invero quando la legge richiede siffatto modo di forma, viene esclusa la prova per testimoni o per presunzioni semplici essendo sufficiente il documento scritto, anche posteriore, dal quale risulti la manifestazione di volontà.

L'art. 1350 c.c. stabilisce la necessità della scrittura privata per tutta una serie di atti che si possono sinteticamente ricondurre alle alienazioni immobiliari e ad altri atti dispositivi di diritti reali immobiliari.

È opportuno ricordare che l'art. 15 della legge n. 59/1997 ha sancito la piena validità e rilevanza del documento informatico parificandolo a quello cartaceo stabilendo all'uopo che "gli atti, dati e documenti formati dalla pubblica amministrazione e dai privati con strumenti informatici o telematici, i contratti stipulati nelle medesime forme, nonché la loro archiviazione e trasmissione con strumenti informatici, sono validi e rilevanti a tutti gli effetti di legge".

Successivamente è intervenuto il d.P.R. 28.12.2000 n. 445 che ha stabilito che il documento informatico ha efficacia probatoria ex art. 2712 c.c. quindi fa piena prova dei fatti e delle cose rappresentate e, se sottoscritto con firma elettronica, soddisfa il requisito legale della forma scritta.

4.3 Elementi accidentali del contratto

Gli elementi accidentali del contratto sono quegli elementi che possono essere apposti liberamente dalla volontà delle parti; in sostanza con questi elementi viene attribuita rilevanza ai motivi individuali.

4.3.1 La condizione

È un avvenimento futuro ed incerto al cui verificarsi è subordinata l'iniziale efficacia del contratto (c.d. condizione sospensiva) oppure la cessazione degli effetti civili dello stesso (c.d. condizione risolutiva).

La condizione deve, pertanto, riguardare un avvenimento:

- a) futuro: non ancora verificatosi;
- b) incerto: nel momento in cui la condizione è apposta deve essere obiettivamente impossibile prevedere con certezza il suo verificarsi;
- c) possibile: la condizione è impossibile quando ci si trova in un impedimento, di fatto o di diritto, che esclude il realizzarsi dell'evento secondo un giudizio di ragionevolezza; la condizione impossibile negli atti tra vivi se sospensiva rende nullo il contratto, se è risolutiva si considera non apposta (art. 1354 c.c.); negli atti di ultima volontà, si ha per non apposta (art. 634 c.c.);
- d) lecita: la condizione è illecita quando è contraria a norme imperative, all'ordine pubblico e al buon costume; negli atti tra vivi la condizione illecita rende nullo il contratto (art. 1354 c.c.); negli atti di ultima volontà si ha per non apposta (art. 634 c.c.)

Se si verifica la condizione avremo differenti conclusioni a seconda del tipo di condizione:

- a) condizione sospensiva: gli effetti del contratto si considerano prodotti dal momento della formazione del negozio e non da quello del verificarsi della condizione (cioè si dice *ex tunc*);
- b) condizione risolutiva: gli effetti del contratto cadono *ex tunc*.

Se non si verifica la condizione, né può verificarsi per causa non imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento, bisogna distinguere a seconda del tipo di condizione:

- a) condizione sospensiva: il contratto resta privo di effetti negoziali;
- b) condizione risolutiva: gli effetti del contratto diventano definitivi. Diverso dal concetto di condizione è la presupposizione.

Si tratta di un presupposto oggettivo del contratto che le parti hanno avuto presente al momento della sua conclusione, ma che non hanno menzionato nel con-

tratto: al successivo venir meno di quel presupposto viene ricollegata la possibilità, per il contraente che vi ha interesse, di ottenere dal giudice la risoluzione del contratto.

4.3.2 Il termine

È quell'avvenimento futuro e certo dal quale le parti fanno dipendere l'inizio o la cessazione di efficacia del contratto. L'evento, pertanto, deve essere:

- a) futuro: cioè non ancora verificatosi;
- b) certo: cioè l'evento dovrà in ogni caso verificarsi.

Non tutti i negozi giuridici ammettono l'apposizione di un termine. Invero il termine non è ammesso:

- a) nel matrimonio e nei negozi di diritto familiare;
- b) nell'istituzione di erede (art. 637 c.c.);
- c) nell'accettazione (art. 475, 2° comma c.c.) e nella rinuncia all'eredità (art. 520 c.c.).

4.3.3 Il modo

Il modo è un peso imposto al destinatario del negozio giuridico.

Si tratta di una clausola accessoria che la legge riconosce potersi apporre a tutti i negozi a titolo gratuito allo scopo di limitarli.

Generalmente il modo viene apposto ai negozi di liberalità tra vivi o anche mortis causa, come ad esempio nei testamenti.

Se l'onere non viene adempiuto, l'atto di liberalità non diventa inefficace, tuttavia gli interessati possono agire per ottenere l'adempimento dell'obbligo in esso contenuto.

4.4 La conclusione dei contratti

L'art. 1372 c.c. stabilisce che il contratto concluso ha forza di legge tra le parti.

Pertanto il contratto non può essere sciolto se non a seguito di un nuovo contratto, oppure nei casi espressamente previsti dalla legge.

Il contratto ha forza cogente anche nei confronti del successore a titolo universale di ciascun contraente e nei confronti degli aventi causa o successori a titolo particolare.

4.5 Le trattative e la responsabilità contrattuale

Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta riceve notizia dell'accettazione dell'altra parte; accettazione che deve pervenire, comunque, in un ragionevole lasso di tempo in relazione alla natura dell'affare o secondo gli usi.

In ogni caso, il contratto è concluso nel tempo e nel luogo in cui il destinatario della proposta dichiara di accettarla.

A questo riguardo è opportuno segnalare:

- a) nei contratti con obbligazioni del solo proponente: il silenzio del destinatario della proposta è valutato come tacita accettazione, con la conseguenza che il contratto si perfeziona se, entro il termine richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, il destinatario non rifiuta la proposta;
- b) nei contratti che ammettono esecuzione prima della risposta dell'accettante: in questo caso, il contratto è concluso nel tempo e nel luogo in cui ha avuto inizio l'esecuzione.

La proposta contrattuale può essere rivolta ad un destinatario determinato, ovvero può assumere anche la forma della proposta o offerta al pubblico. In quest'ultimo caso (offerta al pubblico) chiunque può esprimere al proponente la propria accettazione, con l'effetto di perfezionare il contratto al momento in cui questa giunga a conoscenza del proponente.

La morte del proponente toglie ogni efficacia alla proposta e alla accettazione non ancora pervenuta al proponente.

Accanto alle norme che regolano la formazione e l'esecuzione del contratto il legislatore ha previsto tutta una serie di norme che vengono ad imporre alle parti il modo di comportarsi, l'una nei confronti dell'altra, secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto (art. 1337 c.c.); buona fede nell'interpretazione del contratto (art. 1366 c.c.); buona fede nella esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.).

In particolare, nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto il dovere di buona fede (che significa correttezza o lealtà) assume il carattere di un dovere di informazione di una parte nei confronti dell'altra; ciascuna delle parti contraenti ha, altresì, il dovere di dare notizie delle circostanze che appaiono ignote all'altra o che possono essere determinanti del suo consenso.

È evidente, pertanto, che la parte che abbia violato il dovere di buona fede nelle trattative contrattuali, cagionando un danno all'altra parte, sia tenuta a risarcirlo.

Si parla in questo caso di responsabilità precontrattuale: la sua fonte è rappresentata in un fatto illecito, che ha preceduto o accompagnato la formazione del contratto.

Tuttavia, a differenza dell'ipotesi di un inadempimento contrattuale, il risarcimento dei danni provocati da una responsabilità precontrattuale è limitato all'interesse negativo rappresentato dai vantaggi che si sarebbero conseguiti e dei danni che si sarebbero evitati non iniziando affatto le trattative contrattuali.

All'uopo la giurisprudenza suole individuare i danni risarcibili in:

- a) c.d. danno emergente: le spese e le perdite, connesse strettamente con le trattative;
- b) c.d. lucro cessante: il vantaggio che la parte avrebbe potuto procurarsi con altre contrattazioni.

4.6 La proposta contrattuale e l'opzione

Si è già ricordato sopra che il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 c.c.).

Tuttavia una parte può anche formulare una proposta ferma, che sussiste quando il proponente si impegna a non ritirare la proposta per un certo tempo.

Da tale ipotesi differisce l'opzione che ricorre quando una parte del contratto si vincola verso l'altra che si limita a prenderne atto, riservandosi – per l'appunto – l'opzione se accettare o meno.

Il patto di opzione deve contenere l'intero regolamento contrattuale, cosicché il titolare dell'opzione deve dichiarare se accettare o meno, senza necessità di ulteriori dichiarazioni per determinare la conclusione del contratto.

Il patto produce a carico di chi si obbliga gli stessi effetti di una proposta irrevocabile, ma con la differenza che è valido anche se non è fissato un termine per l'accettazione, che potrà essere stabilito dal giudice.

Se il titolare dell'opzione formula una nuova controproposta, il meccanismo del patto d'opzione non opera: infatti il contratto si perfezionerà se e quando l'originario proponente accetterà la controproposta.

L'opzione può essere ceduta; in questo caso chi la consegue ha la possibilità di negoziarla.

Una particolare figura di proposta è l'**offerta al pubblico** disciplinata dall'articolo 1336 c.c., che costituisce una proposta revocabile.

Essa deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto in quanto, diversamente, non è suscettibile di accettazione, valendo solo come invito a trattare.

Conseguentemente mentre l'offerta è un atto prenegoziale in quanto costituisce solo il nucleo di un eventuale e futuro contratto che si perfezionerà solo con l'accettazione, la promessa è viceversa un vero e proprio negozio giuridico che vincola il promettente appena resa pubblica indipendentemente dall'accettazione.

4.7 La prelazione

Il patto di prelazione è l'accordo in forza del quale il promittente si obbliga a dare ad un altro soggetto – che prende il nome di promissario o prelazionario – la preferenza rispetto ad altri, a parità di condizioni, nel caso in cui decida di stipulare un determinato contratto.

In forza di siffatto patto, pertanto, il promittente prima di stipulare quel determinato contratto (ad esempio prima di alienare un bene) ad un terzo dovrà eseguire la c.d. denuntiatio, ossia offrirlo, alle stesse condizioni cui il terzo è disposto ad acquistarlo, a chi ha contrattualmente conseguito il diritto di prelazione.

In alcuni casi, è la stessa legge che detta il patto di prelazione. In queste ipotesi si parla di prelazione legale.

Sono ipotesi di prelazione legale: a) in materia di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione: l'art. 38 della legge 392/1978 stabilisce

che nell'ipotesi in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato deve darne comunicazione al conduttore, indicando il corrispettivo e le altre condizioni cui la vendita dovrebbe essere conclusa, mentre il conduttore ha sessanta giorni per esercitare il diritto di prelazione;

b) in materia di comunione ereditaria: l'art. 732. c.c. riconosce un diritto di prelazione in capo ai coeredi per la vendita di beni ereditari.

Nei casi di prelazione legale, tale diritto è opponibile ai terzi ed il suo titolare può riscattare la cosa presso il terzo acquirente.

Diversamente, le parti contrattualmente possono stabilire un diritto di prelazione. In questo caso si parla di prelazione contrattuale che ha natura meramente obbligatoria e la cui violazione dà diritto solo al risarcimento del danno.

4.8 Contratti ad effetti reali e contratti ad effetti obbligatori

Quanto agli effetti i contratti si distinguono in:

- a) contratti ad effetti reali: sono quelli che producono il trasferimento della proprietà di un determinato bene o la costituzione o il trasferimento di un diritto reale su un bene determinato ovvero il trasferimento di un altro diritto. Sono, ad esempio, contratti ad effetti reali la donazione di modico valore, il deposito, il comodato, il mutuo, il riporto, il contratto costitutivo di pegno, il contratto estimatorio;
- b) contratti ad effetti obbligatori: sono quelli che danno luogo alla nascita di un rapporto obbligatorio.

4.9 Il contratto preliminare

Il contratto preliminare è il contratto che obbliga le parti a concludere in futuro un determinato contratto che prende il nome di contratto definitivo.

Con il contratto preliminare si ha una sfasatura degli effetti contrattuali: dapprima si vengono a realizzare gli effetti obbligatori del contratto e con il contratto definitivo si realizzano gli effetti reali.

Dal punto di vista funzionale il contratto preliminare attua un controllo sulla conformità del bene o della prestazione al programma contrattuale.

In sostanza, la parte destinataria del bene o della prestazione tipica dedotta in contratto attraverso il contratto preliminare si riserva un intervallo di tempo per controllare, ad esempio, che il bene non presenti vizi materiali o giuridici inaffesi. Ove tale controllo riscontri vizi la parte pregiudicata potrà rifiutare di portare a compimento l'operazione prefigurata con il preliminare, negando la conclusione del definitivo.

4.9.1 Forma ed effetti del contratto preliminare

Il contratto preliminare richiede – a pena di nullità – la stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo (art. 1351 c.c.). Pertanto, il preliminare di vendita immobiliare richiede la forma scritta.

L'oggetto immediato del preliminare è la conclusione del definitivo. Quindi la impossibilità o la illiceità delle prestazioni indicate come oggetto del definitivo determinano, altresì, impossibilità e illiceità dell'oggetto del preliminare.

L'oggetto del preliminare deve essere determinato o determinabile, in base agli stessi criteri che valgono generalmente per ogni contratto.

La causa del preliminare è la stessa del definitivo: così ad esempio un preliminare di vendita ha come causa l'interesse delle parti a scambiare bene contro prezzo.

4.9.2 Registrazione del contratto preliminare ed eventuale trascrizione

La legge 28.2.1997 n. 30 ha previsto la trascrizione del preliminare immobiliare prevedendo all'art. 2645 bis c.c. la trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, ovvero di contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta, ovvero di contratti che costituiscono la comunione dei diritti summenzionati, od infine di contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione.

In passato il preliminare non era trascrivibile, era obbligatorio solo la trascrizione del contratto definitivo. In sostanza la novità legislativa ha inteso colmare una lacuna, attribuendo più tutela per i promissari acquirenti.

La tutela del promissario acquirente viene realizzata attraverso un effetto "prenotativo" della trascrizione, che scatta sulla base di due presupposti.

Il primo presupposto è dato dalla sequenzialità di trascrizioni: va trascritto, dapprima, il preliminare e, successivamente, il definitivo.

La trascrizione di quest'ultimo deve essere inteso come trascrizione di un atto che produce effetti reali. Ciò può avvenire con tre figure distinte:

- a) con la trascrizione del contratto definitivo in adempimento del contratto preliminare;
- b) nel caso di inadempimento del preliminare con la sentenza costitutiva chiesta dal promissario acquirente ex art. 2932 c.c.;
- c) con la trascrizione di ogni altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare stesso.

Il secondo presupposto è cronologico: la trascrizione deve avvenire entro un anno dalla data stabilita per la conclusione del definitivo, e comunque entro tre anni dalla trascrizione del preliminare; se la trascrizione dell'atto produttivo degli effetti finali non segue entro questi termini gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano mai prodotti.

Una volta realizzatosi il doppio presupposto (sequenza di trascrizioni; tempestività della seconda di esse), la trascrizione dell'atto produttivo degli effetti finali prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

La tempestiva sequenza di trascrizioni riconosce in capo al promissario acquirente di prevalere sugli aventi causa dal promittente acquirente.

La trascrizione del preliminare riconosce al promissario acquirente una tutela reale, in quanto gli garantisce la proprietà dell'immobile contro terzi concorrenti.

4.10 *Gli effetti del contratto*

L'art. 1372 c.c. stabilisce che il contratto concluso ha forza di legge tra le parti.

Da ciò ne discende la non risolubilità del contratto per volontà unilaterale. L'efficacia del contratto, inoltre, si estende anche:

- a) nei confronti del successore a titolo universale di ciascun contraente;
- b) nei confronti degli aventi causa o successori a titolo particolare.

In forza del principio di relatività del contratto ne discende che gli effetti sono limitati alle sole parti, per cui il contratto non produce effetti rispetto al terzo.

Costituiscono applicazioni del principio di relatività degli effetti:

- a) la promessa del fatto del terzo, per cui colui che ha promesso l'obbligazione o il fatto di un terzo è tenuto a indennizzare l'altro contraente se il terzo rifiuta di obbligarsi o non compie il fatto promesso (art. 1381 c.c.);
- b) il divieto contrattuale di alienare, per cui qualora detto divieto è stabilito nel contratto esso vale solo tra le parti e non è valido se non è contenuto entro convenienti limiti di tempo e se non risponde ad un apprezzabile interesse di una delle parti (art. 1379 c.c.).

4.11. *Acconto caparra*

L'acconto è un adempimento parziale preventivo: rappresenta un anticipo versato.

La caparra ha una struttura di patto contrattuale a carattere reale, con la conseguenza che essa è improduttiva di effetti giuridici ove non si perfezioni con la consegna della relativa somma.

Il deposito cauzionale ha funzione di garanzia e non può essere incamerato da colui che lo ha ricevuto in caso di inadempimento.

4.12 *Caparra penitenziale*

La caparra penitenziale ha la funzione tipica di corrispettivo per l'attribuzione della facoltà di recesso; essa è sempre legata alla previsione di un diritto di recesso.

Con la caparra penitenziale si conviene la dazione di una somma di denaro o di altra cosa fungibile, contestualmente alla conclusione del contratto, come corrispettivo della facoltà di recesso attribuita espressamente ad uno o ad entrambi i contraenti; pertanto, si suole dire che essa può essere stabilita a favore di una o di entrambi le parti e deve essere espressamente prevista dalle parti.

Al pari della caparra confirmatoria, anche la caparra penitenziale ha carattere reale e presuppone un negozio principale.

La caparra penitenziale si distingue dalla multa penitenziale in quanto il versamento della somma avviene contestualmente alla dichiarazione di recesso; viceversa nella caparra penitenziale tale versamento avviene in anticipo rispetto all'esercizio del recesso.

4.13 Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria è identificabile con la dazione di una somma di denaro, o una quantità di cose fungibili, che una parte dà all'altra al momento della conclusione del contratto per confermare l'impegno assunto contrattualmente. In caso di adempimento, la caparra dovrà essere restituita o imputata alla prestazione dovuta.

In caso di inadempimento, il contraente adempiente avrà la possibilità, in alternativa, o di recedere dal contratto trattenendo la caparra (o esigere il doppio), oppure chiedere l'esecuzione o la risoluzione del contratto.

Per questa sua peculiarità la caparra confirmatoria rappresenta una forma di liquidazione convenzionale del danno per l'ipotesi di inadempimento; ciò diversamente dalla caparra penitenziale che – come detto sopra – rappresenta il corrispettivo del diritto di recesso convenzionalmente stabilito.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale più accreditato (Cassazione Sezioni Unite sentenza n. 5523/2009), proposta una domanda di risoluzione e risarcimento integrale del danno, non è consentita la trasformazione in domanda di recesso con ritenzione di caparra.

4.14 Clausola penale

Con la clausola penale si realizza un accordo in forza del quale uno dei contraenti – per il caso di inadempimento o di ritardato adempimento – è tenuto ad una determinata prestazione in favore dell'altro contraente. L'inadempimento o il ritardo – che devono essere imputati al debitore – sono presupposti sufficienti a far sorgere il diritto alla penale, non avendo rilievo la prova del danno effettivamente subito.

D'altra parte il creditore per conseguire la penale deve provare l'inadempimento o il ritardo del debitore, ma non è tenuto a fornire la prova dell'esistenza del danno, né del suo ammontare.

L'oggetto della penale può consistere tanto nella dazione di una somma di denaro o di altre cose fungibili, quanto in un "facere", ovvero nell'estinzione di un credito.

La clausola penale non necessita della forma scritta, trattandosi di una liquidazione anticipata del danno.

4.15 Contratto per persona da nominare

Con il contratto per persona da nominare, una delle parti (c.d. stipulante) si riserva il potere di nominare entro il termine legale o quello convenzionale altra persona quale parte sostanziale del contratto.

La riserva di nomina costituisce un patto tipico accessorio.

Questo patto è abbastanza usuale riscontrarlo nei preliminari di compravendita immobiliari ove può servire allo stipulante per attribuire al terzo un rapporto gestito nell'interesse di quest'ultimo, ovvero per attribuire un rapporto costituito nel proprio interesse, evitando gli oneri fiscali di un doppio passaggio di proprietà.

La riserva di nomina non impedisce né il perfezionamento, né l'efficacia del contratto tra le parti originarie. Per questo motivo l'immediata efficacia traslativa del contratto comporta l'ingresso del bene nel patrimonio dello stipulante. I creditori possono compiere atti esecutivi o conservativi sul bene, tuttavia il soddisfacimento del loro diritto rimane subordinato al consolidamento del contratto in capo allo stipulante.

L'efficacia della dichiarazione di nomina necessita:

- a) della comunicazione all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, salvo che le parti stesse non abbiano stabilito un diverso termine;
- b) di una procura anteriore alla stipulazione del contratto, ovvero deve essere accompagnata dall'accettazione della persona nominata;
- c) della stessa forma che le parti usano per il contratto anche se si tratta di una forma non prescritta dalla legge.

Qualora la dichiarazione è conforme ai succitati requisiti, la persona nominata acquista retroattivamente – cioè dal momento della stipulazione – i diritti ed assume gli obblighi derivanti dal contratto. Diversamente il contratto produce i suoi effetti tra i contraenti originari.

4.16 Mancanza e scioglimento del vincolo contrattuale

Qualora il contratto presenti una o più irregolarità gravi, cioè una o più inosservanze di norme giuridiche, si ha l'invalidità.

In generale, pertanto, l'invalidità è la irregolarità giuridica del contratto che comporta la sanzione della inefficacia definitiva.

La categoria dell'invalidità comprende la nullità, l'annullabilità e la rescindibilità del contratto.

Da quanto sopra specificato si distinguono le ipotesi in cui una delle parti non adempia la propria prestazione; ovvero la prestazione di una delle parti diventi impossibile per causa ad essa non imputabile; od ancora la prestazione di una delle parti diventi eccessivamente onerosa rispetto alla controprestazione dell'altra.

In questi casi si parla di ipotesi di risoluzione del contratto, cioè di scioglimento del vincolo contrattuale.

4.16.1 La nullità

La nullità è la più grave forma di invalidità negoziale.

Il contratto nullo è inefficace o senza effetti fin dall'origine.

La nullità opera di diritto e può essere giudizialmente accertata in ogni tempo. Il

contratto nullo è insuscettibile di convalida ma è soggetto a conversione in altro contratto valido, idoneo a realizzare uno scopo sostanzialmente equivalente. La nullità può essere totale o parziale.

4.16.1.1 Nullità totale

È totale la nullità che investe l'intero contratto.

Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume.

Il contratto è altresì nullo:

- a) quando manca degli elementi essenziali, cioè quando il contratto è privo dell'accordo, della causa, dell'oggetto, della forma prescritta dalla legge a pena di nullità;
- b) quando la causa è illecita;
- c) quando il motivo è illecito, cioè quando le parti si sono determinate a concluderlo esclusivamente per un motivo illecito comune ad entrambe;
- d) quando l'oggetto è impossibile, illecito, indeterminato o indeterminabile;
- e) in tutti gli altri casi stabiliti dalla legge.

4.16.1.2 Nullità parziale

La nullità parziale investe una parte del contenuto del contratto. Essa può essere:

- a) oggettiva: quando colpisce una parte del contenuto del contratto; in questo caso rimane invalida solo la clausola, ma resta valida l'altra parte del negozio;
- b) soggettiva: quando colpisce il vincolo di una delle parti nell'ambito dei negozi plurilaterali; in questo caso non si avrà nullità dell'intero negozio.

Il contratto nullo non produce i suoi effetti: la sua rilevabilità può essere effettuata dal giudice d'ufficio, senza domanda di parte e non può essere sanato, né convalidato, né l'azione di nullità si prescrive.

Dato che il contratto nullo non produce effetti:

- a) nei confronti delle parti: qualora fossero state effettuate delle prestazioni esse costituiscono un indebito, in quanto prive e pertanto devono essere restituite;
- b) nei confronti dei terzi: se un terzo ha acquistato un diritto da colui al quale il

diritto stesso è stato trasferito in base ad un negozio nullo, la sentenza che ha dichiarato la nullità del negozio di trasferimento travolge anche il diritto del terzo.

4.16.2 L'annullamento

Si ha annullamento quando sono state violate le norme che mirano a tutelare particolarmente una delle parti.

Il contratto annullabile è provvisoriamente produttivo dei suoi effetti, ma è suscettibile di essere reso inefficace mediante sentenza.

L'annullamento avviene su domanda della parte che ha interesse affinché venga pronunciata; la legge quindi lascia la decisione in capo alla parte di mantenere in vita o meno il contratto stesso.

Per questo motivo l'azione di annullamento è prescrivibile nel termine di cinque anni dal giorno in cui è cessata la causa che ha dato luogo al vizio del negozio.

Il negozio annullabile può essere sanato anche mediante convalida, atto col quale la parte legittimata a proporre l'azione di annullamento conferma il negozio annullabile.

4.16.2.1 Annullamento per vizio del consenso

L'annullamento per vizio del consenso si ha quando si verifica una falsa rappresentazione della parte in ordine alla realtà, cioè in ordine al contratto od ai suoi presupposti.

Si tratta di un errore che – spontaneo o provocato dall'altrui azione ingannatrice (in questo caso si parla di dolo) – costituisce causa di annullamento del contratto allorché abbia inciso sul processo formativo del consenso dando origine, per l'appunto, ad una falsa o distorta rappresentazione della realtà, a causa della quale il contraente si sia determinato a stipulare.

L'errore può essere distinto in:

a) errore ostativo, che è quello che cade sulla dichiarazione o sulla sua trasmissione, dando luogo ad una inconsapevole divergenza tra volontà e dichiarazione (esempio il contraente dice 50 ed intendeva 5000). L'errore ostativo

può consistere in una falsa conoscenza o ignoranza della realtà, in una mera svista materiale od ancora in un errore di linguaggio giuridico;

- b) errore-vizio, che è quello che incide sul processo formativo della volontà. L'annullamento potrà aversi anche nell'ipotesi di violenza morale, che consiste nella minaccia di un male ingiusto e notevole posta in essere per determinare un soggetto a compiere un determinato negozio. La violenza dovrà, tuttavia, essere:
- a) di una certa entità, cioè di tale natura da far impressione sopra una persona sensata e farle temere di esporre sé o i suoi beni ad un male ingiusto e notevole;
 - b) ingiusta, cioè consistere in una lesione antiggiuridica della persona o del patrimonio;
 - c) rivolta alla persona o ai beni dello stesso contraente.

Diversa dalla violenza è il timore riverenziale, che è la soggezione psicologica che il soggetto ha verso altri per l'importanza della loro posizione nell'ambiente della famiglia, del lavoro o anche nell'ambito sociale. Da solo il timore riverenziale non è causa di annullamento del contratto (art. 1437 c.c.).

L'annullamento può aversi, da ultimo, anche per dolo che è una qualsiasi forma di raggiro che altera la volontà contrattuale della vittima.

Il dolo è causa di annullabilità del contratto quando il raggiro induce il soggetto a stipulare un contratto che altrimenti non avrebbe stipulato.

Il raggiro può essere consumato con tutti i mezzi utili, e quindi anche con la menzogna, con il silenzio, con la reticenza.

Non è annullabile il contratto che sia stato viziato dal dolo lecito, cioè dalla militante esaltazione di un bene o di un servizio.

Viceversa, il dolo incidente – cioè il dolo che incide sul contenuto del contratto – causa annullamento del contratto.

In conclusione il dolo per essere rilevante, cioè per determinare l'annullamento del contratto, deve essere:

- a) determinante: tale che senza di esso l'altra parte non avrebbe contrattato;
- b) proveniente da uno dei contraenti, ovvero qualora provenga da un terzo deve essere noto alla parte che ne ha tratto vantaggio.

4.16.2.2 Annullamento per incapacità delle parti

L'annullamento in questo caso discende dalla mancanza di attitudine dell'individuo alla cura dei propri interessi.

Sono incapaci di contrarre coloro che non hanno acquistato la legale capacità di agire (cioè quelli che non hanno compiuto i diciotto anni di età) e coloro che pur avendola acquistata l'hanno successivamente persa (gli infermi di mente che con sentenza dell'autorità giudiziaria sono stati dichiarati interdetti). Sono parzialmente privi della capacità di contrarre i minori che per l'effetto del matrimonio hanno conseguito l'emancipazione e i parziali infermi di mente che sono stati dichiarati con sentenza inabilitati: questi possono validamente compiere atti di ordinaria amministrazione, ma non possono compiere atti di straordinaria amministrazione.

Il contratto concluso dall'incapace legale di agire è annullabile su istanza di chi esercita la potestà sul minore (genitore o tutore) o sul minore emancipato (curatore) o sull'interdetto (tutore) o sull'inabilitato (curatore); ovvero dallo stesso minore o emancipato o interdetto o inabilitato una volta raggiunta la maggiore età o una volta revocata dall'autorità giudiziaria lo stato di interdizione o di inabilitazione; o ancora dagli eredi o aventi causa del minore o da qualunque interessato nel caso di interdizione legale. In ogni caso, il contratto del minore non può essere annullato se il minore ha, con raggiri, occultato la sua età.

Diversa dalla incapacità legale è l'incapacità naturale: è il caso del soggetto che pur essendo in grado di intendere sia incapace di determinarsi coerentemente all'azione.

In questo caso il contratto è annullabile, su istanza dell'incapace o dei suoi aventi causa, solamente se si prova tanto il pregiudizio per l'incapace, quanto la mala fede dell'altro contraente il quale conosceva lo stato di incapacità naturale e il pregiudizio per l'incapace o avrebbe potuto accertarli con l'ordinaria diligenza.

4.16.2.3 Effetti dell'annullamento verso terzi

L'annullamento del contratto non pregiudica i diritti dei terzi acquirenti di buona fede a titolo oneroso, salvo che l'annullamento dipenda da incapacità legale.

L'annullamento infatti cancella gli effetti contrattuali rispetto alle parti, ma non coinvolge gli acquisti derivativi a titolo oneroso dei terzi di buona fede.

Tutto ciò non viene riconosciuto se l'acquisto è a titolo gratuito e neppure nel caso di annullamento per incapacità legale.

I terzi, tuttavia, seppur in buona fede, non possono opporre il loro acquisto se questo è stato trascritto o iscritto dopo la trascrizione della domanda giudiziale di annullamento. In tal caso la sentenza di annullamento farà stato nei loro confronti. Se però la trascrizione della domanda di annullamento è eseguita dopo cinque anni dalla trascrizione del contratto invalido, la sentenza non pregiudica i diritti che i terzi di buona fede hanno acquisito in base ad un atto trascritto o iscritto prima della trascrizione della domanda giudiziale.

4.16.3 La rescissione

Con il termine rescissione, giuridicamente, si intende lo scioglimento del contratto per due specifiche cause:

- a) rescissione a causa di contratto concluso in stato di pericolo: si verifica allorché il contraente ha contratto a condizioni inique per sottrarre sé od altri al pericolo attuale di un danno grave alla persona. In questa circostanza occorre che il danno temuto attenga alla persona del contraente o di altri e cioè che consista in un pregiudizio ai fondamentali diritti di rispetto della persona (onore, integrità fisica), e che il danno sia grave, cioè vi sia un pregiudizio tale che la necessità di evitarlo assurga a motivo determinante del consenso. È ininfluenza che la situazione di pericolo derivi da cause naturali o dal fatto dell'uomo;
- b) rescissione a causa di un contratto stipulato a condizioni gravemente inique in dipendenza dello stato di bisogno di una parte: si verifica allorché il contratto è stato concluso approfittando dello stato di bisogno della parte e che il valore della prestazione eseguita o promessa dal contraente bisognoso è risultata essere il doppio del valore della controprestazione. La lesione deve risultare, pertanto, dal confronto delle prestazioni al tempo della stipulazione del contratto e deve perdurare fino al tempo della proposizione della domanda di annullamento. Quindi, la proporzione deve dipendere dallo stato di bisogno, che si identifica

in una esigenza seria ed impellente: tipico è il caso del soggetto insolvente che si vede costretto a svendere sotto costo i suoi beni pur di realizzare prontamente del denaro. Tale stato di bisogno può riguardare anche una persona diversa dal contraente. A tutto ciò deve aggiungersi l'approffittamento della controparte, da intendersi quale sfruttamento consapevole della posizione di inferiorità del contraente bisognoso.

L'azione di rescissione si prescrive in un anno a far data dalla stipulazione del contratto.

Le prestazioni già eseguite dovranno essere restituite.

Tuttavia la rescissione del contratto non pregiudica in generale i diritti dei terzi, conseguentemente, chi acquista dalla controparte può sempre opporre il suo acquisto, oneroso o gratuito, a chi agisce in rescissione.

Il contratto rescindibile non ammette convalida. La nullità della convalida comporta che il contraente non può validamente disporre del diritto alla rescissione del contratto e, in particolare, che tale diritto non può essere oggetto né di rinuncia, né di transazione.

La parte destinataria dell'azione di rescissione ha il potere di offrire una modifica del contratto che sia sufficiente a ricondurlo ad equità. La riduzione ad equità non esige una rigorosa equivalenza di valore in quanto è sufficiente che il corrispettivo sia uniformato in quanto possibile ai valori di mercato, e cioè ai prezzi normalmente praticati per beni e servizi simili tenendo conto delle particolari condizioni del contratto.

Il potere di rettifica può essere esercitato anche in mancanza della relativa azione.

4.16.4 La risoluzione per inadempimento

Con il termine risoluzione si intende l'estinzione del contratto per un ostacolo al rapporto contrattuale che ne determina lo scioglimento.

La risoluzione del contratto per inadempimento presuppone la mancata, inesatta, parziale o tardiva esecuzione di un obbligo contrattuale e la riconducibilità di tale evento al contraente.

La risoluzione può altresì chiedersi sulla base del semplice rifiuto della controparte.

La risoluzione per inadempimento può essere pronunciata solo in presenza di un inadempimento imputabile all'obbligato, quanto meno a titolo di colpa.

Peraltro l'inadempimento deve essere determinato da un impedimento oggettivo e non dall'erronea convinzione di non dover adempiere o dalla convinzione del consenso della controparte. Pertanto, non è colpevole l'inadempimento giustificato da un pregresso inadempimento dell'altra parte.

La risoluzione per inadempimento può essere:

- a) risoluzione giudiziale: quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni l'altro può a sua scelta agire in giudizio per ottenere l'adempimento o la risoluzione del contratto. All'uopo è opportuno ricordare che la domanda di risoluzione può essere proposta anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento; viceversa, la richiesta di adempimento non è più ammessa una volta che è stata domandata la risoluzione;
- b) risoluzione di diritto: si verifica quando la risoluzione si produce senza necessità di ricorrere ad una pronuncia costitutiva del giudice. In particolare, il c.c. prevede tre casi di risoluzione di diritto: la diffida ad adempiere (è la dichiarazione scritta con la quale la parte adempiente intima alla parte inadempiente di eseguire la prestazione entro un congruo termine e contemporaneamente avverte la controparte che decorso inutilmente detto termine il contratto si intenderà senz'altro risolto); la clausola risolutiva espressa (è la pattuizione con la quale parti prevedono che il contratto dovrà considerarsi automaticamente risolto se una o più obbligazioni determinate non verranno adempiute o verranno adempiute secondo modalità diverse da quelle pattuite); il termine essenziale (è quel termine che il creditore stabilisce perché venga eseguita la prestazione, trascorso inutilmente il quale non ha più interesse ad ottenerla).

La legge stabilisce la retroattività della risoluzione nel senso che se la parte inadempiente ha già ricevuto la prestazione dovrà restituirla; questa regola non trova applicazione nei confronti dei contratti ad esecuzione continuata o periodica.

Per quanto riguarda invece i terzi, il c.c. esclude gli effetti della risoluzione in capo a questi che abbiano acquistato anteriormente alla risoluzione stessa.

Nei contratti sinallagmatici, cioè in quei contratti a prestazioni corrispettive:

- a) ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la propria obbligazione se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria;
- b) ciascuna delle parti può sospendere la prestazione se le condizioni patrimoniali dell'altra sono divenute tali da mettere in pericolo evidente il conseguimento della controprestazione.

4.16.4.1 Risoluzione per impossibilità sopravvenuta

La risoluzione per impossibilità sopravvenuta si verifica allorché, per una causa non imputabile ad una delle parti, l'obbligazione si estingue ed il debitore è liberato.

Questa ipotesi di risoluzione opera di diritto.

È bene però precisare che la liberazione del debitore in questo caso si verifica solo se ricorrono l'elemento oggettivo dell'impossibilità di eseguire l'obbligazione e quello soggettivo dell'assenza di colpa nella realizzazione dell'evento che ha reso impossibile la prestazione.

È ammessa la risoluzione per impossibilità sopravvenuta del contratto preliminare.

La risoluzione è ammessa anche nel caso in cui le parti vengono a conoscenza della causa dell'impossibilità successivamente alla stipulazione del contratto definitivo.

Le norme sull'impossibilità sopravvenuta non hanno carattere cogente ed inderogabile, per cui le parti possono disporre una diversa disciplina degli effetti dell'evento che rende la prestazione impossibile. Per tale motivo, la disciplina legale non è invocabile quando le parti abbiano previsto l'assunzione contrattuale dei rischi relativi all'adempimento.

La sentenza che pronuncia la risoluzione è di mero accertamento della sussistenza dei presupposti della liberazione per impossibilità.

4.16.4.2 Risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta

Nell'ipotesi di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta si verifica un'alterazione dell'equilibrio patrimoniale fra le prestazioni, dovuta all'eccessiva onerosità sopravvenuta dell'uno o alla diminuzione del valore originario dell'altra.

L'eccessiva onerosità deve essere valutata raffrontando l'equilibrio iniziale fra le prestazioni con l'alterazione successivamente intervenuta. La sproporzione è irrilevante se interviene dopo l'adempimento della prestazione o quando il soggetto sia già inadempiente.

L'eccessiva onerosità non può essere invocata da chi vi ha dato causa con il suo comportamento inadempiente.

Può agire in risoluzione solo la parte che non ha ancora eseguito la prestazione divenuta eccessivamente onerosa e non sia inadempiente.

Non si ha eccessiva onerosità quando la sproporzione rientra nell'alea normale del contratto, inteso come rischio connaturato alla causa. Rientrano nell'alea normale le oscillazioni di valore delle prestazioni che siano originate dal fenomeno della svalutazione monetaria o dalle oscillazioni dei cambi di valuta.

L'offerta di riduzione ad equità non può essere fatta in via stragiudiziale e può essere proposta solo in primo grado. Qualora la parte che ha chiesto la risoluzione del contratto accetti la riduzione ad equità proposta dalla controparte la pronuncia del giudice ha natura dichiarativa; inoltre al giudice non può essere attribuito il potere di determinare l'ammontare dell'offerta: è quindi insufficiente un'offerta generica. Viceversa, l'offerta è sufficiente quando riconduce il negozio entro i confini dell'alea normale senza che occorra eliminare completamente la sproporzione fra le prestazioni; in ogni caso la modificazione deve tenere conto della svalutazione monetaria intervenuta tra la conclusione del contratto e la pronuncia definitiva. L'offerta è revocabile fino al momento in cui viene emanata la sentenza.

4.17 Le clausole vessatorie

Il contenuto di un contratto è rappresentato da tutto ciò che viene stabilito dalle parti per regolare i loro privati interessi.

In quest'ottica si inquadrano le condizioni generali di contratto che si possono definire come quelle clausole che un soggetto (c.d. predisponente) utilizza per regolare uniformemente i suoi rapporti contrattuali. Si tratta, in altre parole, di condizioni destinate a regolare una serie indefinita di rapporti.

Per tali ragioni, al fine di maggiormente tutelare il contraente più debole, l'art. 1341 c.c. trattando, per l'appunto, delle condizioni generali di contratto stabilisce due importanti principi:

- a) le condizioni generali di contratto sono valide nei confronti dell'altro contraente soltanto se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza;
- b) le clausole vessatorie, cioè quelle particolarmente gravose per la controparte, devono essere approvate separatamente per iscritto, affinché su di esse sia richiamata l'attenzione di chi vi aderisce.

Più specificamente si parla di clausole vessatorie per intendere quelle condizioni generali (del contratto) che rappresentano un aggravamento del contraente (c.d. aderente) rispetto alla disciplina legale del contratto.

In particolare non hanno effetto per l'aderente, senza la sua specifica approvazione per iscritto, le condizioni che stabiliscono a favore del predisponente limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

4.17.1 Individuazione delle singole clausole vessatorie

Occorre premettere che nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari le clausole aggiunte prevalgono su quelle del modulo con cui siano incompatibili, quand'anche queste ultime non siano state cancellate.

In ogni caso non hanno effetto, se non specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che ha predisposto i moduli o formulari contrattuali, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Veniamo ad esaminare le caratteristiche peculiari delle singole clausole.

- a) Clausole che limitano la responsabilità del predisponente: esonerano in tutto o in parte il predisponente dalle conseguenze dell'inadempimento. Al riguardo è importante ricordare che il requisito della specifica approvazione per iscritto rileva solo per le clausole lecite di esonero di responsabilità e precisamente, per le clausole di esonero da responsabilità del predisponente per colpa lieve che non siano contrarie all'ordine pubblico. Le clausole di esonero di responsabilità per dolo o colpa grave sono invece vietate a prescindere dalla loro specifica approvazione. Il requisito della specifica approvazione per iscritto rileva ancora per le clausole di esonero da responsabilità per il fatto degli ausiliari.
- b) Facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione. La vessatorietà della clausola deve riscontrarsi quando il predisponente si attribuisca una facoltà di recesso o di sospensione che per legge non gli compete. Si ritiene pertanto che non sia vessatoria la clausola risolutiva espressa in quanto il predisponente avrebbe comunque il diritto di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento dell'aderente. Deve, inoltre, ritenersi che la vessatorietà non sia esclusa dal fatto che eguale facoltà di recesso sia stabilita a favore dell'aderente. È controversa, invece, la vessatorietà della clausola "salvo approvazione della casa", in quanto, in questo caso, la vessatorietà sarebbe riscontrabile se tale clausola potesse intendersi come un potere di recesso dell'imprenditore; se, diversamente, la clausola venga intesa come un patto di opzione, essa potrebbe ritenersi vessatoria in quanto limitativa della libertà contrattuale con i terzi.
- c) Decadenze. Le condizioni generali che sanciscono decadenze a carico dell'aderente sono le clausole che impongono particolari oneri per l'acquisto o la conservazione di un diritto ovvero che aggravano gli oneri previsti dalla legge. Sono considerate vessatorie le clausole che stabiliscono, a pena della perdita del diritto di garanzia, l'onere dell'aderente di denunciare i vizi della cosa mediante una determinata forma ovvero che restringono ulteriormente il termine legale entro il quale la denuncia deve essere fatta.
- d) Limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni. Le limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni si riscontrano ogni qual volta l'esercizio della tutela processuale dell'a-

derente sia subordinato al previo adempimento della controprestazione o al compimento di qualsiasi altro atto sostanziale (come ad esempio: rinunzie, riconoscimenti, ecc.). Una ricorrente clausola vessatoria è quella che preclude di avvalersi dell'eccezione d'inadempimento al fine di sospendere l'esecuzione della prestazione. In realtà la vessatorietà di queste clausole deve essere giudicata secondo il loro contenuto, e non secondo la formula, quindi occorre accertare una loro eventuale limitazione di responsabilità del predisponente.

- e) Restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi. Le condizioni generali che restringono la libertà contrattuale nei rapporti coi terzi sono quelle clausole che limitano l'autonomia dell'aderente in ordine alla stipulazione di negozi, alla determinazione del loro contenuto ovvero alla scelta dei contraenti o destinatari dell'atto. Tali sono, ad esempio, i divieti di alienazione, i prezzi imposti, e cioè le clausole che impongono all'aderente di rivendere al prezzo fissato dal predisponente, i patti di non concorrenza, i patti di prelazione nonché i patti che riservano al predisponente la facoltà di prorogare o rinnovare il contratto.
- f) Proroghe o rinnovazioni tacite del contratto. Questa previsione riguarda tutte quelle clausole che sanciscono l'automatica proroga o rinnovazione del contratto in mancanza di un'apposita denuncia. Vessatorie sono anche le clausole che ampliano la previsione legislativa della proroga o rinnovazione tacita, imponendo ad esempio un termine più lungo di preavviso o una determinata forma all'atto di denuncia o disdetta. Le clausole di proroga o rinnovazione tacita del contratto sono vessatorie anche se sono stabilite nei confronti delle due parti.
- g) Clausole compromissorie e deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria. Le clausole compromissorie (cioè quelle che consentono ad arbitri la risoluzione delle eventuali controversie tra l'aderente e il predisponente o terzi) devono non solo essere fatte per iscritto ma, qualora rientrano fra le condizioni generali di contratto, devono avere la specifica approvazione dell'aderente: diversamente, esse sono vessatorie. Sono considerate clausole vessatorie anche quelle che affidano la risoluzione delle controversie ad un arbitrato libero o irrituale. Ancora, sono vessatorie le clausole che derogano alle norme sulla giurisdizione o alle

norme sulla competenza territoriale dell'autorità giudiziaria fissando un foro diverso da quello competente per legge o anche limitando la scelta tra i fori alternativamente previsti dalle norme processuali.

4.17.2 Ulteriori aspetti della disciplina delle clausole vessatorie

Le clausole considerate vessatorie sono inefficaci, anche se il contratto rimane efficace per il resto.

L'inefficacia opera soltanto a vantaggio del consumatore e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

Il riconoscimento che l'inefficacia ha fonte nella nullità del contratto consente soprattutto di escludere la validità di una preventiva rinuncia del consumatore a far valere l'inefficacia delle clausole vessatorie e di escludere la validità di una mera accettazione delle stesse.

È pacifico che l'eccezione di vessatorietà sia imprescrittibile.

Il venditore ha diritto di regresso nei confronti del fornitore per i danni che ha subito in conseguenza della declaratoria d'inefficacia delle clausole dichiarate abusive.

4.18 La nuova disciplina dei contratti con il consumatore introdotta dalla legge 6 febbraio 1996 n. 52

La legge 6 febbraio 1996 n. 52 aveva previsto l'introduzione nel nostro ordinamento della figura giuridica dei c.d. contratti del consumatore. Si trattava di una normativa speciale a tutela del consumatore che – recependo alcune importanti direttive UE – si è imposta nel nostro ordinamento al fine di garantire una maggiore protezione di determinati soggetti che, nella vita quotidiana, ricoprono una posizione contrattualmente più debole rispetto ai fornitori di beni o servizi.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 6 settembre 2005 n. 206 (comunemente denominato codice del consumo), il legislatore ha provveduto al riordino dell'intera normativa afferente ai diritti del consumatore, assicurando tanto il necessario coordinamento con la normativa comunitaria, quanto armonizzando le diverse definizioni di consumatore, professionista, produttore e venditore.

Dal punto di vista generale si definisce "consumatore" la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta.

Non sono considerati consumatori:

- Gli enti collettivi, riconosciuti o meno, forniti di autonoma soggettività giuridica;
- Le persone fisiche che esercitano un'attività imprenditoriale (imprenditori) o professionale (liberi professionisti).

In particolare, il codice del consumo ribadisce la nullità delle clausole vessatorie inserite nel contratto concluso tra consumatore e professionista che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. La nullità di siffatte clausole è rilevabile anche d'ufficio, ma esclusivamente a vantaggio del contraente debole.

Sono considerate vessatorie, fino a prova contraria, le clausole che hanno per oggetto o per effetto di:

- a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da una omissione del professionista;
- b) escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista;
- c) escludere o limitare l'opponibilità da parte del consumatore della compensazione di un debito nei confronti del professionista con un credito vantato nei confronti di quest'ultimo;
- d) prevedere un impegno definitivo del consumatore, mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata a una condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà;
- e) consentire al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto e ne recede, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest'ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere;

- f) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo;
- g) riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenerne anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto;
- h) consentire al professionista di recedere da contratti a tempo indeterminato senza ragionevole preavviso, tranne nel caso di giusta causa;
- i) stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione;
- l) prevedere l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto;
- m) consentire al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto, ovvero le caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza giustificato motivo indicato nel contratto stesso (ma per giustificato motivo, anche non indicato nel contratto, se questo ha per oggetto servizi finanziari, con facoltà di recesso del consumatore);
- n) stabilire che il prezzo dei beni o dei servizi sia determinato al momento della consegna o della prestazione;
- o) consentire al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto (in caso di servizi finanziari, il tasso di interesse e ogni altro onere può essere modificato, salva la facoltà di recesso del consumatore);
- p) riservare al professionista il potere di accertare la conformità del bene venduto o del servizio prestato a quello previsto nel contratto o conferirgli il diritto esclusivo di interpretare una clausola qualsiasi del contratto;
- q) limitare la responsabilità del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dai contratti stipulati in suo nome dai mandatari o subordinare l'adempimento delle suddette obbligazioni al rispetto di particolari formalità;

- r) limitare o escludere l'opponibilità dell'eccezione d'inadempimento da parte del consumatore;
- s) consentire al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo;
- t) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'allegazione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi;
- u) stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore;
- v) prevedere l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo come subordinati a una condizione sospensiva dipendente dalla mera volontà del professionista a fronte di un'obbligazione immediatamente efficace del consumatore. È ancora sancito l'obbligo per il professionista di redigere le clausole, ove proposte per iscritto, in modo chiaro e comprensibile; viene stabilito, in caso di dubbio sul senso di una clausola, l'interpretazione più favorevole al consumatore.

Non tutte le clausole dei contratti dei consumatori sono soggette al controllo di vessatorietà.

A tale controllo sono sottratte:

- le clausole che riproducono disposizioni di legge, ovvero disposizioni o attuative di principi contenuti in convenzioni internazionali delle quali siano parti contraenti tutti gli Stati membri dell'Unione Europea o l'Unione Europea;
- le clausole che sono state oggetto di trattativa individuale.

È riconosciuta l'esperibilità dell'azione inibitoria, consentendo alle associazioni rappresentative dei consumatori e dei professionisti ed alle Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di convenire in giudizio non solo il professionista che effettivamente utilizzi le clausole, ma anche i professionisti o le associazioni di professionisti che semplicemente ne raccomandino l'inserzione.

All'uopo è da menzionare l'articolo 140 bis d.lgs. 206/2005, recentemente

modificato dal d.l. 1/12 che prevede che con l'azione di classe (c.d. class action) possono essere tutelati:

- i diritti contrattuali di una pluralità di consumatori e utenti che versano, nei confronti di una stessa impresa, in una situazione del tutto omogenea, inclusi i diritti relativi a contratti stipulati ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c.;
- i diritti del tutto omogenei spettanti ai consumatori finali di un determinato prodotto nei confronti del relativo produttore;
- i diritti del tutto omogenei al ristoro del pregiudizio derivante agli stessi consumatori e utenti da pratiche commerciali scorrette o da comportamenti anticoncorrenziali.

Legittimato ad agire in giudizio è qualsiasi consumatore componente della classe di riferimento, il quale, individualmente o mediante un'associazione dei consumatori, può chiedere l'accertamento della responsabilità dell'impresa e la condanna al risarcimento del danno.

L'azione di classe deve essere proposta avanti al Tribunale presso cui è istituita la sezione specializzata in materia di impresa.

Da ultimo giova un confronto tra queste norme e quelle riguardanti le condizioni generali di contratto ex art. 1341 c.c. che riguardano solo una specifica tecnica di contrattazione e sono predisposte unilateralmente da una delle parti; invece, le nuove norme toccano anche clausole che abbiano formato oggetto di trattativa individuale. Sotto questo aspetto le nuove norme presentano un ambito più vasto, potendo condurre alla qualificazione di vessatorietà anche clausole che non sarebbero vessatorie per l'art. 1341 c.c. Per contro mentre per l'art. 1341 c.c. la controparte del predisponente può essere chiunque, anche una persona giuridica ed anche un imprenditore; le nuove norme, invece, trovano applicazione solo quando la controparte del predisponente sia una persona fisica, la quale sia definibile come consumatore, ossia riceva dal predisponente beni o servizi per fini personali, estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente esercitata.

In conclusione, l'art. 1341 c.c. sopravvive alle nuove norme per i contratti nei quali l'altro contraente non sia definibile come consumatore.

Le nuove norme prevalgono, invece, sull'art. 1341 c.c. quando si sia in presenza di un contratto definibile, alla stregua di esse, come contratto fra professionisti e consumatore.

L'autorità garante della concorrenza e del mercato, in base all'art. 37 bis del Codice del Consumo, introdotto dal d.l. 1/2012, convertito con modificazioni nella legge 27/2012, può accertare la vessatorietà delle clausole inserite nei contratti tra professionisti e consumatori, che si concludono mediante adesione a condizioni generali di contratto o con la sottoscrizione di moduli, modelli o formulari predisposti dai professionisti. Essa può agire d'ufficio o su denuncia.

Nel corso del procedimento, l'Autorità consulta le associazioni di categoria rappresentative a livello nazionale, le camere di commercio interessate e/o le loro unioni.

Il provvedimento dell'Autorità che accerta la vessatorietà di una clausola viene pubblicato, anche per estratto, all'interno della sezione "Clausole vessatorie" del sito dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato e su quello dell'operatore che ha adottato la clausola ritenuta vessatoria nonché mediante ogni altro mezzo ritenuto opportuno in relazione all'esigenza di informare compiutamente i consumatori.

L'Autorità può comminare sanzioni pecuniarie nel caso in cui il professionista non fornisca le informazioni richieste ovvero le stesse non siano veritiere, nonché in caso di inottemperanza del professionista all'obbligo di pubblicità del provvedimento che ha accertato la vessatorietà.

4.19 La nuova modulistica della mediazione per vendita con riferimento alla disciplina sulle clausole abusive

Da ultimo è opportuno segnalare alcuni problemi sorti nella modulistica adottata dalle agenzie immobiliari soprattutto alla luce della normativa sopra esposta in materia di clausole abusive nei contratti dei consumatori.

Invero le associazioni dei mediatori hanno adeguato le clausole racchiuse nei formulari tradizionali modificando profondamente i contenuti dell'incarico di mediazione, soprattutto allo scopo di renderli compatibili con la disciplina vigente in materia di clausole abusive (artt. 1469 bis-1469 sexies c.c.).

Le novità più importanti si vengono a racchiudere in questi principi:

- a) l'incarico di mediazione, strutturato ordinariamente a tempo determinato, è caratterizzato – nei nuovi moduli – da irrevocabilità bilaterale, prevedendosi espressamente che tanto il cliente quanto il mediatore non possano recedere prima della scadenza convenuta;
- b) l'osservanza della regola della reciprocità: non soltanto il cliente ma anche il mediatore è tenuto al pagamento di una penale nell'ipotesi in cui receda dal contratto prima della scadenza dell'incarico;
- c) clausola che regola l'esclusività: nei nuovi moduli si dichiara espressamente che tale clausola, ai sensi dell'art. 1469 ter, 4° comma c.c., costituisce una delle condizioni oggetto di trattativa individuale.

Si segnalano, da ultimo, due esempi di schemi operativi differenti predisposti, di recente, dagli agenti immobiliari:

Con un primo, si fanno sottoscrivere al cliente un unico formulario di "proposta d'acquisto immobiliare" con il quale costui "tramite il mediatore" propone irrevocabilmente di acquistare un determinato immobile. In questo modulo viene specificato il prezzo della futura vendita e le relative modalità di pagamento, si prevede la redazione – dopo la comunicazione dell'accettazione al proponente – di una scrittura privata riprodottriva di un contratto preliminare e la stipulazione di un successivo atto pubblico di vendita e viene specificato il termine entro il quale la proposta è irrevocabile ex art. 1329 c.c. In questo modulo viene, inoltre, inserita una clausola con cui il proponente si impegna unicamente a versare all'agente immobiliare una determinata somma a titolo di provvigione.

Con un secondo, anziché far sottoscrivere al cliente un unico formulario, vengono a predisporre due moduli. Il primo racchiude la proposta irrevocabile di acquisto (o di vendita) che il cliente, tramite il mediatore al quale viene consegnata, indirizza all'altra parte. Il secondo modulo, collegato al primo, documenta un incarico di mediazione (indirizzato all'agente immobiliare) che, al pari di quello descritto sopra, si esaurisce in una pura e semplice promessa di pagamento della provvigione, non accompagnata da alcun'altra clausola.

4.19.1 Moduli e formulari

I moduli più comunemente usati nell'attività di mediazione immobiliare sono l'incarico per la vendita e la proposta di acquisto.

In linea generale i moduli devono avere le caratteristiche previste dal regolamento di attuazione della l.39/89 (Decreto 21/12/90 n. 452) e le clausole in essi contenute devono essere in conformità al codice del consumo (D.l. 6/9/05 n. 206 – vedi capitolo specifico). Inoltre l'agente immobiliare dovrà consegnare ai clienti la scheda informativa sulla "Tutela dei dati personali" previsto dalla l. 675/96.

4.19.2 Incarico di mediazione

I punti principali contenuti nelle clausole dell'incarico conferito dal cliente all'agente immobiliare sono i seguenti:

- a) identificazione del venditore;
- b) descrizione dell'immobile;
- c) prezzo richiesto;
- d) condizioni di pagamento;
- e) compenso per la mediazione;
- f) durata dell'incarico;
- g) modalità;
- h) diritto di recesso;
- i) obblighi dell'agente immobiliare;
- j) clausola penale;

Passiamo ad illustrare brevemente il contenuto dei suddetti punti.

4.19.2.1 Identificazione del venditore

L'agente immobiliare dovrà raccogliere i dati identificativi dell'incaricante e soprattutto richiedere l'esibizione dei poteri relativi alla disponibilità del bene, ad esempio richiedendo il titolo di provenienza (atto notarile, denuncia di successione, etc.)

Ove si tratti di società sarà necessario che l'incaricante esibisca una visura camerale recente comprovante i poteri di disporre dell'immobile o apposita delibera della società.

Ove la documentazione comprovante i poteri di cui sopra non sia disponibile al momento della sottoscrizione dell'incarico è comunque necessario che la stessa venga esibita all'agente immobiliare prima dell'accettazione di un'eventuale proposta di acquisto formulata da un potenziale acquirente.

4.19.2.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile offerto in vendita deve essere descritto indicandone l'ubicazione, la consistenza, i dati catastali, la situazione tecnico – giuridica rispetto alla normativa urbanistica o locatizia ed ai rapporti condominiali. Ove detti dati non siano noti al momento della sottoscrizione è opportuno che vengano resi disponibili all'agente immobiliare nel più breve tempo possibile e comunque non oltre l'accettazione di un'eventuale proposta di acquisto.

4.19.2.3 Prezzo richiesto

Il prezzo di vendita dovrà essere determinato con precisione, così come dovrà essere descritta l'eventuale esistenza di un mutuo con l'indicazione dell'importo residuo dello stesso e della tipologia.

4.19.2.4 Condizioni di pagamento e termini

Elemento fondamentale in una compravendita, oltreché il prezzo della stessa, è l'indicazione della modalità di pagamento. Occorre pertanto prevedere nella scrittura la data dell'atto notarile con il saldo prezzo, nonché, ove il venditore lo richieda, anche eventuali termini per il versamento di acconti.

4.19.2.5 Compenso per il mediatore

È opportuno prevedere nel modulo l'ammontare della provvigione concordata tra il cliente e l'agente immobiliare, nonché il momento del pagamento della stessa. Infatti, fermo restando che il diritto del mediatore alla provvigione sorge, salvo accordi diversi, nel momento della conclusione del contratto preliminare, può essere concordato che la stessa venga pagata successivamente. Si ricorda che la provvigione sarà dovuta anche nel caso in cui, scaduto l'incarico, l'immobile venga venduto a

persona reperita dall'agente immobiliare in pendenza dell'incarico ed indicata per scritto al venditore stesso.

4.19.2.6 Durata

Onde facilitare la comprensione della clausola e l'operatività delle parti, le associazioni degli agenti immobiliari e dei consumatori firmatarie degli accordi in tema, hanno ritenuto opportuno che venga stabilita una data di scadenza dell'incarico (indicata in mesi sei, trattabili) escludendo il rinnovo automatico, che comporterebbe la necessità di invio di comunicazione di disdetta entro termini prefissati.

4.19.2.7 Modalità

L'incarico potrà essere conferito all'agenzia immobiliare in esclusiva o meno.

Nel rispetto della legge sulle clausole vessatorie (ora codice del consumo) affinché la clausola di esclusiva sia valida occorre che la scelta sia stata trattata dalle parti. A tal fine è stata ritenuta valida la clausola contenente nello stesso modulo le due possibilità, incarico in esclusiva o non in esclusiva, con contenuti diversi. In caso di scelta di concessione dell'incarico in esclusiva sono stati concessi al consumatore vantaggi non previsti a sensi di legge. Ad esempio, l'incarico in esclusiva prevede la gratuità delle spese vive sostenute dall'agenzia immobiliare per l'esecuzione dell'incarico e la concessione del diritto di recesso dell'incaricante anche oltre il termine di legge (vedi punto successivo).

4.19.2.8 Diritto di recesso

Ferma restando la previsione del codice del consumo per cui il venditore potrà recedere dall'incarico entro 10 giorni dalla sottoscrizione dello stesso, la previsione contenuta nella modulistica risulta più allargata in quanto prevede la possibilità di recedere anche laddove l'incarico sia stato conferito fuori dai locali dell'agenzia immobiliare e, con il pagamento di somme prefissate, anche oltre il 10° giorno, ovviamente finché l'agenzia immobiliare non abbia presentato una proposta conforme all'incarico ricevuto.

4.19.2.9 Obblighi dell'agente immobiliare

La modulistica prevede che l'agente immobiliare si dedichi con diligenza al reperimento di un acquirente con adeguata pubblicità, fornisca al cliente tutte le informazioni in suo possesso come previsto dall'art. 1759 c.c. e gli faccia pervenire le proposte ricevute ove efficaci e conformi all'incarico.

L'agente immobiliare dovrà inoltre richiedere agli acquirenti il prezzo di vendita concordato con il venditore ed assistere quindi le parti fino all'atto notarile.

4.19.2.10 Clausola penale

Nel caso di violazione degli obblighi previsti nell'incarico a carico dell'agente immobiliare questi sarà tenuto al pagamento di una penale da concordarsi nella specifica clausola.

Per contro a carico del venditore sono previste due tipologie di penali, il cui ammontare sarà comunque da concordarsi tra le parti, secondo la seguente logica:

- a) di importo inferiore, non avendo l'agente immobiliare ancora reperito l'acquirente. Ad esempio rifiuto da parte del venditore di far visitare l'immobile etc., o violazione dell'obbligo di esclusiva ove previsto;
- b) di importo superiore, avendo l'agente immobiliare già reperito un potenziale acquirente alle condizioni richieste dal venditore: ad esempio mancata conclusione dell'affare per inesatte indicazioni fornite dal venditore (ad esempio immobile locato e non libero = carenza di legittimazione a disporre del bene) nonché il rifiuto di accettare una proposta d'acquisto conforme all'incarico.

4.19.3 Proposta di acquisto

Al fine di consentire una rapida conclusione del contratto a sensi dell'art. 1326 c.c. la proposta dovrà essere formulata sempre dall'aspirante acquirente al venditore e solo per conoscenza all'agente immobiliare.

I punti principali contenuti nelle clausole della proposta sono i seguenti:

- a) identificazione del proponente;
- b) descrizione dell'immobile;
- c) prezzo offerto;

- d) conclusione del contratto;
- e) compenso di mediazione;
- f) irrevocabilità ed efficacia della proposta.

Di seguito illustriamo brevemente il contenuto dei singoli punti.

4.19.3.1 Identificazione del proponente

Si dovranno indicare con precisione i dati di colui che formula la proposta anche in quanto necessari in caso di conclusione del contratto per la registrazione dello stesso. Resta fermo il principio per cui, salvo diversi accordi, il proponente potrà indicare altra persona o ente per la definitiva intestazione in sede di rogito.

4.19.3.2 Descrizione dell'immobile

Poiché l'oggetto della vendita deve essere un bene determinato ed individuato nei suoi elementi essenziali, tali elementi caratterizzanti dovranno nella proposta essere specificatamente indicati. Quindi, è prevista l'indicazione dei dati catastali, la composizione e la destinazione del bene immobile nonché se lo stesso è libero od occupato, la presa visione del regolamento condominiale nonché una serie di informazioni fornite dal venditore (che le confermerà con l'eventuale accettazione della proposta) inerenti la conformità edilizia, urbanistica e degli impianti e l'esistenza di eventuali iscrizioni, trascrizioni, vincoli, oneri nonché la situazione relativa alle spese condominiali.

4.19.3.3 Prezzo

È prevista nel modulo l'indicazione precisa dell'ammontare del prezzo offerto con le relative modalità di pagamento.

È altresì prevista la consegna all'agenzia immobiliare di un assegno bancario non trasferibile tratto a favore del venditore con la previsione della consegna dello stesso a titolo di caparra confirmatoria a parte venditrice ad avvenuta comunicazione al proponente dell'avvenuta accettazione della sua proposta.

4.19.3.4 Conclusione del contratto

Con un'apposita clausola viene posto in particolare evidenza il fatto che una proposta si perfeziona in vincolo contrattuale allorché la stessa venga accettata da

parte venditrice ed il proponente venga portato a conoscenza per iscritto dell'accettazione, così come previsto dall'art. 1326 c.c.

In tale clausola verrà altresì indicato il termine per la stipula del rogito notarile quale atto definitivo di trasferimento del bene e pagamento del saldo prezzo, nonché l'indicazione del notaio, usualmente spettante a parte acquirente.

4.19.3.5 *Compenso di mediazione*

È stato previsto nel modulo l'inserimento della provvigione concordata tra le parti quale compenso spettante all'agente immobiliare per l'attività svolta. Come per l'incarico, fermo restando che il diritto alla provvigione matura al momento della conclusione del contratto preliminare come sopra descritto, le parti possano prevedere che il pagamento avvenga anche successivamente, ad esempio in sede di stipula dell'atto notarile.

4.19.3.6 *Irrevocabilità ed efficacia della proposta*

La proposta viene definita nel modulo come irrevocabile per un certo numero di giorni indicati in venti salvo diverso accordo.

Occorre però chiarire che tale termine decorre dal momento di efficacia della proposta.

Infatti al proponente vengono nel modulo concesse due opzioni:

- a) la proposta è immediatamente efficace e quindi l'irrevocabilità decorre dal momento della sottoscrizione;
- b) il proponente si riserva il diritto di recedere dalla proposta (gratuitamente) entro sette giorni. In tale ipotesi l'irrevocabilità della proposta decorre dall'ottavo giorno. La clausola prevede altresì che il mediatore nei primi sette giorni possa ricevere altre proposte e sottoporle per l'accettazione al venditore.

Pare opportuno evidenziare che in entrambi i moduli: a) vi è uno spazio riservato alle "note" nel quale le parti possono precisare la loro volontà; b) tutti i termini indicati sono liberamente negoziabili tra le parti; c) è previsto che le parti, in caso di eventuale controversia, abbiano la facoltà di adire lo sportello di conciliazione della Camera di commercio.

Concludiamo l'esposizione sulla modulistica evidenziando che non sono inseribili in ogni caso in un incarico di mediazione e/o proposta d'acquisto:

- a) l'obbligo di accettare, da parte dell'incaricante, proposte anche se conformi all'incarico;
- b) poteri per il mediatore di svolgere a nome e per conto dell'incaricante attività negoziali quali risolvere contratti, gestire denaro versato dall'aspirante acquirente;
- c) possibilità per il mediatore di soddisfarsi delle proprie provvigioni dalle somme a sue mani versate dall'aspirante acquirente e di spettanza del venditore.

I singoli contratti

5.1 La vendita

La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto contro il corrispettivo di un prezzo (art. 1470 c.c.). La vendita è normalmente un contratto nel quale la proprietà del bene venduto passa automaticamente dal venditore al compratore al momento del consenso fra le parti.

L'ipotesi della vendita ad effetti reali costituisce la normalità dei casi.

Vendita obbligatoria: esistono casi in cui la vendita non ha effetti reali, bensì obbligatori, in pratica il trasferimento della proprietà non avviene al momento del consenso ma in un momento successivo.

Può essere:

- a) vendita di cosa futura: il trasferimento non avviene al momento della conclusione del contratto di vendita, ma la proprietà del bene si trasferisce automaticamente in capo al compratore quando la cosa giunge ad esistenza;
- b) vendita di cosa altrui: è possibile l'immediato trasferimento della proprietà di cosa altrui al momento della vendita tra il venditore non proprietario e il terzo acquirente.

È necessario distinguere dai casi di vendita obbligatoria il contratto preliminare di vendita o promessa di vendita: le parti pur non avendo teoricamente la possibilità di stipulare immediatamente il contratto definitivo di vendita, preferiscono differirne nel tempo il momento, per esigenza di una delle parti o di entrambe. Il fatto che le parti si siano preliminarmente accordate sulle condizioni di vendita, non esclude che sia necessaria una fase successiva contrattuale di manifestazione di volontà e stipulazione dell'atto, senza la quale la proprietà della cosa rimane in capo al venditore.

La vendita di beni mobili può essere stipulata in qualsiasi forma, mentre quella di beni immobili deve essere fatta per iscritto a pena di nullità e deve essere trascritta

negli appositi registri. Questa procedura deve essere seguita anche per la vendita dei cosiddetti "beni mobili registrati" (es. le automobili).

Può accadere che un soggetto abbia venduto la stessa cosa a più persone, nel caso di:

- a) bene mobile, è preferito e rimane il definitivo proprietario, il primo al quale la cosa è stata consegnata;
- b) bene immobile o mobile registrato, viene preferito l'acquirente che per primo abbia trascritto il proprio acquisto nei pubblici registri.

5.1.1 Garanzie

Il venditore risponde per danni nel caso che la cosa risulti gravata da garanzie reali o altri vincoli, ovvero oneri o diritti di godimento di terzi, non dichiarati (artt. 1482 e 1489 c.c.). Può, infatti, accadere che il compratore subisca l'evizione del bene, in pratica che questo gli sia portato via da un terzo, avente diritto sullo stesso.

Il venditore deve garantire che la cosa venduta sia esente da vizi che la rendono inidonea all'uso o che ne diminuiscano il valore in modo apprezzabile (art. 1490 c.c.). Ma tale garanzia non è dovuta se al momento del contratto il compratore conosceva i vizi o erano facilmente riconoscibili, salvo ancora, in questo caso, che il venditore avesse espressamente dichiarato la cosa esente da vizi. In presenza di vizi della cosa il compratore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

È indispensabile conoscere i ristretti termini per denunciare i vizi e proporre l'azione:

- a) il compratore decade dal diritto di garanzia, se non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla scoperta;
- b) l'azione giudiziale per ottenere il risarcimento del danno o la riduzione del prezzo deve essere proposta entro un anno dalla consegna del bene.

5.1.2 Vendita con riserva

La vendita con riserva può essere:

- a) di proprietà: le parti possono pattuire, nelle condizioni di pagamento del prezzo, che questo debba essere pagato a rate e che la proprietà passi al com-

pratore solo al momento del pagamento dell'ultima rata. Per tutelare il venditore con patto di riservato dominio di cose mobili, è stato istituito presso le cancellerie dei tribunali un registro ove sono elencati i beni venduti a rate con tale patto, di prezzo superiore ad euro 15,49. Naturalmente per i beni immobili il patto risulterà dall'atto di vendita trascritto. Ai sensi dell'art. 1525 del c.c. le parti non possono pattuire la risoluzione del contratto per il mancato pagamento di una sola rata, se questo non sia superiore ad un ottavo del prezzo.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'acquirente, il venditore dovrà restituire le rate percepite, con diritto di risarcimento del danno e ad un equo indennizzo per l'uso della cosa operato dal compratore.

- b) di riscatto: una vendita può essere conclusa con riserva, a favore del venditore, del diritto di riottenere la proprietà della cosa venduta mediante la restituzione del prezzo, oltre alle spese sostenute dal compratore relative all'acquisto e alla manutenzione della cosa, in un termine da pattuire in non più di due anni nel caso di beni mobili e di cinque per immobili.
- c) di retrovendita: impegna il compratore, nei riguardi del venditore, a stipulare un nuovo contratto di vendita a favore del primo, a condizioni predeterminate.

5.1.3 La vendita di cosa mobile

In mancanza di patti contrari, la consegna di cosa mobile dovrà avvenire nel luogo ove si trovava al momento della vendita, ovvero presso il domicilio del venditore. In caso di discordia sulle qualità e le condizioni della cosa, le parti possono chiedere la verifica giudiziale ai sensi dell'art. 1513 del c.c. Se il compratore rifiutasse di ritirare la merce acquistata, il venditore può depositarla a spesa del compratore, liberandosi dalle sue obbligazioni.

5.1.4 Altri tipi di vendita di beni

Ulteriori tipi di vendita di beni:

- a) la vendita con riserva di gradimento: non si perfeziona sino a che il compratore, entro un certo termine pattuito, non abbia comunicato al venditore di aver trovato la cosa di proprio gradimento;

- b) la vendita a prova: è una vendita sottoposta a condizione sospensiva che la cosa abbia le qualità pattuite o sia idonea all'uso, la prova deve avvenire nel termine pattuito dal contratto;
- c) la vendita su campione e su tipo di campione può essere preso dalle parti come termine di paragone esclusivo per la qualità della merce, in tal caso qualsiasi difformità attribuisce al compratore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto;
- d) la vendita su documenti, nel caso che il depositario o il vettore, che hanno in consegna della merce, rilascino documenti che attribuiscono la possibilità di ottenere la consegna delle merci medesime a chi sia portavoce dei documenti medesimi, il venditore si libera dalla sua obbligazione di consegnare la merce rimettendo al compratore il titolo rappresentativo della stessa;
- e) vendita cif, sigla che indica le parole cost, insurance, freight. Con tale patto, nel prezzo devono intendersi compresi tanto il costo della merce, quanto quello dell'assicurazione e del trasporto;
- f) vendita fob sigla che indica le parole free on board. Con tale clausola restano a carico del venditore le spese di trasporto fino al momento del caricamento delle merci sul vettore;
- g) ai fini della validità di un contratto di compravendita è indispensabile che il prezzo sia determinato o determinabile. Se la vendita riguarda un bene che il venditore vende abitualmente e le parti non hanno determinato il prezzo, si presume che le parti intendessero riferirsi al normale prezzo praticato dal venditore. Se si tratta di prodotti aventi un prezzo di borsa o di mercato, il prezzo si desume dai listini o mercuriali del luogo in cui deve essere eseguita la consegna, se le parti hanno espressamente indicato di riferirsi al giusto prezzo, in caso contrario si ricorrerà alla determinazione fatta da un terzo.

Se le parti non hanno determinato il prezzo e non è possibile procedere alla determinazione in base ai criteri menzionati, la vendita sarà radicalmente nulla per la mancanza di uno dei requisiti essenziali del contratto.

Salvo patto contrario, il pagamento deve essere effettuato al momento della consegna del bene, nel luogo in cui essa avviene;

Nella vendita di beni immobili, è fondamentale distinguere fra:

- a) vendita a misura: nel contratto di vendita è indicata la misura dell'immobile ed il prezzo è determinato in ragione di un tanto per ogni unità di misura;
- b) vendita a corpo: il prezzo è determinato genericamente con riferimento al corpo dell'immobile e non alla sua misura.

5.2. La permuta

È il contratto avente per oggetto il reciproco trasferimento, tra due soggetti, della proprietà di cose o della titolarità di altri diritti. Differisce dalla vendita perché il corrispettivo del trasferimento non è il prezzo, ma un altro trasferimento.

Nel contratto di permuta, se uno dei soggetti subisce l'evizione dopo la stipulazione, può scegliere se riavere la cosa ceduta all'altro contraente o il controvalore della cosa espropriatogli, salvo, in ogni caso, il diritto al risarcimento del danno.

Le spese della permuta vengono di regola divise fra le parti in misura uguale.

Si applicano per quanto è possibile tutte le norme sulla vendita.

È possibile la permuta di un bene presente contro una cosa futura, in tal caso il trasferimento può essere richiesto subito, oppure può essere differito fino al momento dell'esistenza della cosa futura.

5.3 La locazione (evoluzione storica delle locazioni dal secondo dopoguerra fino ai giorni nostri)

Con l'approvazione del c.c. (r.d. 16 marzo 1942 n. 262), le locazioni vengono regolamentate dagli articoli che vanno dal 1571 al 1627. Alcuni di essi sono stati sostituiti da successive leggi. Nel c.c. il concetto della proprietà è molto rafforzato.

È significativo l'art. 1573 c.c. "Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto". In questa norma si eleva a principio di ordine pubblico la limitazione nel tempo dell'uso dell'alloggio da parte del conduttore, onde tutelare il proprietario, anche contro la sua volontà.

Negli anni immediatamente successivi al secondo dopoguerra si attenua sensibilmente questo concetto forte del diritto di proprietà. La situazione politico economica del Paese porta a far emergere le esigenze del conduttore, il quale diventa parte debole della locazione e, conseguentemente, meritevole di maggiore protezione. Per oltre venti anni un susseguirsi di leggi hanno come scopo il contenimento dei costi e la maggiore garanzia di stabilità per l'inquilino. Quindi leggi tendenti a bloccare l'affitto ed a prorogare gli sfratti: leggi tampone e di breve durata, che si accavallano nel tempo, creando una situazione confusa e di disagio. Si arriva così al 1978 con la promulgazione di una stabile normativa, ancora in vigore, anche se parzialmente abrogata. Si tratta cioè della l. 27.07.1978 n. 392, nota come "equo canone". Essa capovolge l'ottica del legislatore ante guerra. Non è più prioritario il diritto del locatore, bensì diventa tale quello del conduttore. Il diritto di proprietà non è più pieno ed assoluto, ma subisce dei vincoli, posti a garantire al conduttore l'utilizzazione dell'alloggio per un tempo determinato, tale da consentirgli stabilità ed alleviare i disagi connessi ai frequenti traslochi. La legge diventa imperativa e non lascia libertà alle parti. Così, un patto contrario ad essa, anche se consensualmente concordato, è nullo (art. 79 l. 392/78).

La l. 359 del 9 luglio 1992, nota come "patti in deroga" e quella del 9.12.1998 n. 431, se per un verso hanno liberalizzato il mercato sotto il profilo del canone, mantengono tuttavia vincoli ferrei sulla durata e, conseguentemente, sul diritto di proprietà. In definitiva, l'equo canone si dimostra sin dalle origini eccessivamente vincolistico. Ingabbia il mercato e frena le locazioni al punto tale da creare seri problemi a proprietari ed inquilini. L'illegalità e, conseguentemente il contenzioso, aumenta in maniera massiccia. La l. 359/92, tende a liberalizzare il mercato, aumentando l'offerta di alloggi e calmierando i prezzi. Nasce però come provvedimento tampone, sino all'emanazione di una nuova e più organica normativa, tale cioè da riformare "tout court" le locazioni.

Ad essa si inizia a lavorare sin dal 1995 presso il ministero dei Lavori Pubblici. Le associazioni di categoria ed i sindacati inquilini riescono ad elaborare una piattaforma comune, ripresa nel 1996 da un comitato ristretto presso la IV commissione

della Camera dei deputati e portata poi all'approvazione del Parlamento. Viene così promulgata il 9.12.1998 la legge n. 431 "disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

In conclusione, oggi le locazioni abitative sono disciplinate:

- a) dalla l. 9.12.1998 n. 431;
- b) dalla l. 27.07.1978 n. 392, per quanto non abrogato;
- c) dal c.c.

Le locazioni per uso diverso dall'abitazione non hanno subito alcuna modifica e sono regolate:

- a) dalla l. 27.07.1978 n. 392;
- b) dal c.c.

Restano regolati dal solo c.c., quindi svincolati dalle l. 392/78 e 431/98, i box auto e le locazioni abitative transitorie per uso turistico (secondo case), le locazioni di immobili classificati di categoria A1 (abitazioni signorili), A8 (ville), A9 (castelli), nonché le abitazioni tutelate dalla legge 01 giugno 1939 n. 1089 (tutela delle cose di interesse artistico).

5.3.1 Il contratto di locazione in generale

"Locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, versando un determinato corrispettivo" (art. 1571 c.c.).

La definizione ci permette di distinguere la locazione dal diverso contratto d'affitto. Nel linguaggio quotidiano infatti si usano comunemente, nel medesimo significato, i termini locazione o affitto. Dal punto di vista giuridico però vi è una sostanziale differenza poiché la locazione, come prevede l'art. 1571 c.c., può avere per oggetto qualunque bene mobile o immobile, invece l'affitto è quel contratto che ha per oggetto una cosa produttiva, sia essa mobile o immobile (art. 1615 c.c.).

Si pensi ad esempio all'affitto di terreni agricoli, o di un'azienda, considerata, giuridicamente, un complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'attività di impresa.

La locazione è un tipico contratto consensuale a titolo oneroso e ad efficacia obbligatoria. L'onerosità è quindi un requisito che vale a qualificare in maniera tipica la locazione, così come la gratuità è propria del comodato.

I requisiti fondamentali del contratto sono pertanto l'obbligatorietà, la consensualità, la sinallagmaticità, ai quali si è aggiunta la forma scritta "per la valida stipula del contratto di locazione" (art. 1 comma 4 l. 431/98), nonché l'obbligo della registrazione (art. 1 comma 346 della l. 30.12.2004: legge finanziaria per il 2005). Più semplicemente, i requisiti fondamentali richiedono un reciproco consenso tra le parti per stipulare il contratto. Tale stipula, inoltre, fa accendere reciproche obbligazioni.

Le parti del contratto abilitate alla stipula sono:

- a) locatore, cioè colui che concede in godimento un bene mobile o immobile ad un terzo. Può essere il proprietario o, in presenza di usufrutto, l'usufruttuario.
- b) conduttore cioè colui che riceve in godimento il bene e corrisponde un corrispettivo.

Le obbligazioni principali del locatore sono (art. 1575 c.c.):

- a) Consegnare al conduttore la cosa locata in buon stato di manutenzione.

Sotto questo profilo va detto che il locatore deve consegnare un immobile che sia immune da vizi tali da diminuire in modo apprezzabile l'idoneità all'uso convenuto. In caso contrario, e purché non si tratti di vizi conosciuti dal conduttore né facilmente riconoscibili (ovvero si tratti di vizi noti, ma tali da esporre a serio pericolo la salute del conduttore: art. 1580 c.c.), la controparte può domandare a sua scelta la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo. Se dai vizi della cosa sono derivati danni al conduttore, il locatore è tenuto inoltre al risarcimento, se non prova di aver ignorato senza colpa i vizi (art. 1578 c.c.). Le stesse disposizioni si osservano nel caso di vizi sopravvenuti nel corso della locazione (art. 1581 c.c.)

- b) Mantenere la cosa in stato da servirsene all'uso convenuto.

Tale obbligo consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a mantenere e conservare il bene locato nello stato esistente all'atto della stipulazione del contratto in relazione alla destinazione considerata.

L'obbligo di tale mantenimento non può invece comprendere successive modificazioni o trasformazioni che, non previste dal contratto, si rendano necessarie per lo svolgimento di una particolare attività all'interno dell'immobile.

Ciò premesso, va detto che sono a carico del conduttore soltanto le spese di piccola manutenzione, legalmente definite come "quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso" e non da vetustà o da caso fortuito (art. 1609 c.c.).

- c) Garantire il pacifico godimento durante la locazione.

Tale obbligo trova una specificazione nelle norme contenute negli artt. 1585 e 1586 c.c.

Il codice distingue a seconda che le molestie dei terzi derivino (o non) dalla pretesa di avere diritti sulla cosa. Nel primo caso, spetta al locatore tutelare il conduttore, che è tenuto ad un pronto avviso, sotto pena del risarcimento dei danni (art. 1586, comma 1 c.c.); se poi i terzi agiscono in via giudiziale, il conduttore deve essere estromesso dal processo "se non ha interesse a rimanervi" (art. 1586, comma 2 c.c.).

Nel secondo caso, ossia nel caso di "molestie di fatto" il conduttore ha facoltà di agire contro terzi in nome proprio (art. 1585, comma 2 c.c.)

Le obbligazioni principali del conduttore sono (art. 1587 c.c.):

- a) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che altrimenti può presumersi dalle circostanze.

Alla necessità di un uso diligente della cosa locata è concessa la responsabilità del conduttore per la perdita e per il deterioramento della cosa che siano avvenuti nel corso della locazione, salvo che siano dovuti a una causa a lui non imputabile, ovvero a vetustà (artt. 1588 comma 1 e 1590 comma 3 c.c.). Il conduttore è tenuto a restituire la cosa nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso, in conformità del contratto (art. 1590 c.c.) – A tal proposito si ha riguardo alla descrizione che le parti abbiano fatto della cosa e, in mancanza, si presume il buono stato locativo (art. 1590 commi 1 e 2 c.c.).

La mora nella riconsegna obbliga il conduttore, oltre al risarcimento del maggior danno, a continuare a versare il corrispettivo (ossia il canone) anche dopo la scadenza del contratto (art. 1591 c.c.).

b) Pagare il corrispettivo nei termini convenuti.

Tale corrispettivo consiste nel pagamento del canone e delle spese accessorie necessarie per il godimento dell'immobile.

5.3.2 Le locazioni di immobili adibiti ad uso abitazione

Attualmente le locazioni uso abitazione sono regolate dalla legge 09.12.1998 n. 431, nonché da quegli articoli della legge 392/78 (equo canone) non abrogati. La legge 431/98 consente la stipula dei seguenti tipi di contratto:

a) locazioni libere;

b) locazioni agevolate;

c) locazioni transitorie.

Essa, volendo disciplinare in modo innovativo ed esaustivo i contratti di locazione ad uso abitativo, ha abrogato la l. 359/92 (patti in deroga) e buona parte della legge 392/78. Ha però previsto, all'art. 14 comma 5, che i vecchi contratti di locazione stipulati anteriormente al 30.12.1998 continuino ad essere regolati, per la loro intera durata, dalle disposizioni normative vigenti prima di tale data.

Ha anche previsto un meccanismo per far confluire i vecchi contratti nel nuovo sistema normativo. Infatti, l'art. 2 comma 6 stabilisce che i contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della l. 431/98 (ossia prima del 30.12.1998) che si rinnovino tacitamente, sono disciplinati dall'art. 2 comma 1, ossia confluiscono nel contratto cosiddetto libero.

5.3.3 Esame della legge 27.07.78 n. 392. Capo I: locazioni di immobili adibiti ad uso abitazione (articoli non abrogati)

Art. 2. Disciplina della sublocazione. Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore.

Salvo patto contrario, il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

Ad essa il locatore può opporsi entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora sussistano gravi motivi.

Art. 4. Recesso del conduttore. È facoltà delle parti consentire al conduttore di recedere in qualsiasi momento dandone avviso al locatore con raccomandata, almeno sei mesi prima. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata.

Art. 5. Inadempimento del conduttore. Il mancato pagamento del canone, decorso i 20 giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Art. 6. Successione del contratto. In caso di morte del conduttore gli succedono nel contratto il coniuge, gli erede ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. In caso di separazione giudiziale o di scioglimento del matrimonio, succede al conduttore l'altro coniuge se il diritto di abitare nella casa sia stato attribuito dal giudice. In caso di separazione consensuale, succede al conduttore l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto.

(La sent. 07.04.1998 n. 404 della Corte costituzionale ha esteso i benefici anche alla convivente "more uxorio")

Art. 7. Clausola di scioglimento in caso di alienazione. Ogni clausola è nulla.

Art. 8. Spese di registrazione. Sono a carico del locatore e conduttore in parti uguali. L'imposta è pari al 2% del canone annuo.

Art. 9. Oneri accessori. Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri, nonché alla fornitura di altri servizi comuni.

Il servizio di portineria è a carico del conduttore per il 90%, il rimanente a carico del proprietario.

Art. 10. Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini. Il conduttore ha diritto al voto nelle delibere dell'assemblea dei condomini relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento.

Art. 11. Deposito cauzionale. Non può essere superiore a tre mensilità di canone. È produttivo di interessi legali, dal 1° gennaio 2014 fissati all'1%, da corrispondere annualmente al locatore.

5.3.4 Esame della legge 09.12.1998 n. 431 "disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo"

Tre sono gli elementi che caratterizzano la nuova legge: più libertà nella scelta dei contratti; agevolazioni fiscali; maggiore certezza nel rilascio dell'alloggio a fine locazione. Vediamo inoltre che nel sistema della nuova legge, la tutela del conduttore non è più limitata all'abitazione primaria e stabile del suo nucleo familiare, poiché anche le abitazioni secondarie e le esigenze abitative di natura transitoria rientrano nel suo ambito di applicazione.

Va poi detto che la possibilità di scelta tra le tre tipologie contrattuali previste dalla nuova legge (contratto libero, agevolato, transitorio) è un'assoluta novità in materia di locazioni abitative. Saranno quindi le regole del mercato, basate sulla domanda e sull'offerta, ad indirizzare i contraenti verso l'uno o l'altro modello contrattuale.

5.3.5 Il contratto di tipo "libero"

Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali si ha un rinnovo automatico per un periodo di quattro anni, salvo che il locatore non abbia una giusta causa che gli consenta di disdettare il contratto con raccomandata rr inviata al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza del primo quadriennio. Su tale raccomandata dovrà essere indicata, a pena di decadenza, la giusta causa. Essa può essere esclusivamente una delle particolari esigenze elencate nell'art. 3 comma 1 e cioè:

- a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei suoi parenti più stretti (entro il secondo grado);

- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubblicistiche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- c) quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero trattandosi di immobili all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;
- f) quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitarsi con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 l. 392/78.

Alla seconda scadenza contrattuale ciascuna delle parti può attivare la procedura per il rinnovo del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo (c.d. disdetta), comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza di tale comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

In caso di proposta di rinnovo la parte interpellata (solitamente il conduttore) deve rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni poiché, in mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

Elemento qualificante di tale tipologia contrattuale è la piena libertà per le parti di contrattare e pattuire il canone di locazione, nonché i suoi aggiornamenti annuali.

Si tratta dunque di una liberalizzazione più orientata verso il libero mercato, rispetto alla disciplina dei "patti in deroga". Infatti nel sistema della l. 359/92 era pur sempre prevista l'applicazione dell'art. 24 l. 392/78 che limitava gli aggiornamenti annuali del canone al 75% della variazione accertata dall'Istat. Tale limitazione oggi non esiste più, in quanto il suddetto art. 24 è stato abrogato. Pertanto le parti contraenti possono liberamente pattuire un aggiornamento annuale, che può essere anche in misura maggiore, facendo riferimento ad esempio al 100% dell'aumento Istat, o ad altro indice (tasso legale di sconto, ecc.).

Rimangono imperativi e non derogabili i limiti della durata quadriennale e dei rinnovi contrattuali che devono avvenire secondo le previsioni legislative. Ricordiamo infatti che, secondo l'art. 13, l. n. 431/98, "è nulla ogni pattuizione volta a derogare i limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge".

Un'altra limitazione all'autonomia privata è prevista in materia di deposito cauzionale, per il quale occorre far riferimento espressamente all'art. 9 della l. 392/78.

Resta invece possibile il recesso anticipato dal contratto, grazie a quanto sancisce l'art. 3 comma sesto "il conduttore qualora ricorrano gravi motivi può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi".

5.3.6 Il contratto di tipo "convenzionato-agevolato"

Questo tipo di contratto impedisce a proprietario ed inquilino di concordare il canone, che invece è stabilito da un accordo territoriale approntato nei comuni capoluogo di provincia ed in quelli ad alta tensione abitativa dai rappresentanti delle associazioni dei proprietari e dai sindacati inquilini, seguendo i criteri stabiliti dall'accordo nazionale, reso valido "erga omnes" con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti. Questo accordo suddivide il territorio cittadino in zone omogenee, fissa parametri ai quali comparare le caratteristiche dell'alloggio da locare, determina i prezzi del canone in mq./mese.

Il contratto dura tre anni, prorogabili di altri due se si è in assenza di giusta causa, così come previsto per il contratto libero. Alla scadenza della proroga biennale ciascuna delle parti può attivare la procedura per il rinnovo con la stessa procedura descritta per il contratto libero. L'accordo territoriale può prevedere l'aggiornamento del canone in base alla svalutazione Istat, ridotta al 75%. Non è previsto l'adeguamento del canone per lavori di manutenzione straordinaria. L'assistenza delle organizzazioni sindacali è facoltativa.

La ratio dei contratti in esame è quella di regolamentare il mercato delle locazioni con la predeterminazione di canoni calmierati accessibili a famiglie con reddito medio-basso.

La l. 431/98 si è però preoccupata di rendere i contratti in questione ugualmente interessanti anche per i locatori, introducendo alcune agevolazioni fiscali che potrebbero incentivare la stipulazione di contratti di tipo convenzionato.

Così, i comuni possono decidere per lo sconto dell'aliquota Imu. Lo Stato invece riconosce una riduzione del 30% sul 95% del reddito imponibile derivante al proprietario ai sensi dell'art. 34 del t.u. delle imposte sui redditi. Pertanto, applicando questa ulteriore detrazione, il proprietario potrà dichiarare, nell'annuale denuncia dei redditi ai fini delle imposte dirette, soltanto il 66,5% del canone di locazione percepito. Un'ulteriore riduzione del 30% la si può applicare alla tassa di registro.

L'art. 8 comma 3 l. 431/98 precisa poi che le agevolazioni previste nello stesso articolo non si applicano ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti per studenti universitari fuori sede e per i contratti stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori.

Per usufruire di detti benefici il proprietario deve indicare, nella dichiarazione dei redditi, gli estremi di registrazione del contratto di locazione, nonché l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'Imu e il comune di ubicazione dello stesso.

Anche ai conduttori è consentita una detrazione Irpef nella misura di euro 495,80 sino a euro 15.493,71 di reddito e euro 247,90 per un reddito da euro 15.493,61 a euro 30.987,41.

5.3.7 Il contratto di natura transitoria

La legge prevede due tipi di contratti: quelli di natura transitoria per soddisfare particolari esigenze sia del locatore che del conduttore ed i contratti di natura transitoria per studenti universitari fuori sede.

Il primo, contratto di natura transitoria per soddisfare particolari esigenze delle parti può avere durata variabile da uno a diciotto mesi e può essere stipulato per soddisfare esigenze transitorie del locatore o del conduttore. Il locatore dovrà confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza nel termine stabilito nel contratto. Se il locatore non adempie a questo onere, o se sono venute meno le cause della transitorietà, il contratto verrà ricondotto, su richiesta del conduttore, alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 l. 431/98 (ossia quattro anni). Il conduttore invece dovrà dimostrare la sua esigenza transitoria mediante documentazione scritta da allegare al contratto.

Per quanto riguarda l'aspetto economico del contratto, ricordiamo che il canone di locazione può essere liberamente pattuito dalle parti, tranne che per i contratti riguardanti immobili situati nei c.d. comuni "ad alta tensione abitativa". In tali casi infatti il canone deve essere definito dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalla contrattazione territoriale delle associazioni di categoria (stesse tabelle dei contratti 3 + 2). Va detto poi che nelle locazioni transitorie l'imposizione del canone "convenzionato" (nei comuni ad "alta tensione abitativa") non è compensata dalle agevolazioni fiscali. Pertanto è solo la minor durata l'unico vantaggio consentito al locatore a fronte della limitazione del corrispettivo al di sotto dei valori di mercato.

Il contratto transitorio per studenti universitari fuori sede può essere utilizzato esclusivamente qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza. Viene stipulato nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, nonché nei comuni limitrofi.

Questo contratto, che appartiene quindi al tipo "convenzionato" può avere durata variabile da sei mesi a tre anni e può essere stipulato dal singolo studen-

te o da gruppi di studenti universitari fuori sede o dalle aziende per il diritto allo studio.

Anche l'aspetto economico è di tipo "convenzionato", dovendo il canone di locazione rientrare nelle fasce di oscillazione tra i valori minimi e quelli massimi stabiliti dagli accordi locali.

La durata è stata fissata in misura non inferiore a sei mesi e non superiore a tre anni. Il contratto è però soggetto ad un rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore e non, come in tutti gli altri contratti di locazione, del locatore. Alla scadenza del successivo termine il contratto cessa invece de iure ai sensi dell'art. 1596 comma 1 c.c.

5.3.8 Locazioni di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione

Le locazioni di immobili ad uso industriale, commerciale, artigianale, di interesse turistico e di lavoro autonomo continuano ad essere regolate dagli artt. 27 e seguenti della l. 392/78 tuttora vigenti. La legge parla di immobili urbani. Nel termine "immobili" è compreso tutto ciò che è elencato nell'art. 812 c.c. e cioè "il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi e le altre costruzioni, ecc.". Pertanto sono soggetti alle disposizioni della l. 392/78 anche i contratti che hanno per oggetto della locazione le "aree nude", purché destinate alle attività elencate nello stesso articolo.

Quanto alla qualità "urbana", potrebbe sembrare escluso dalla legge tutto ciò che è esterno alla predetta area. In effetti non è così. Viene escluso ciò che rientra nelle sfere dell'attività agricola e cioè gli immobili rurali e quelli strettamente collegati.

Quanto alla durata essa deve essere di minimo sei anni (nove per gli immobili a destinazione alberghiera) e, alla scadenza, il contratto si rinnova per un periodo pari alla durata legale minima di sei anni, salvo disdetta da inviarsi con raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza (diciotto mesi nelle locazioni alberghiere). In termini di durata occorre far presente che le locazioni superiori a nove anni vanno stipulate con atto pubblico.

Peraltro va osservato che, nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, il locatore può dare disdetta alla prima scadenza (di sei o nove anni) soltanto se ha delle esigenze indicate all'art. 29 (adibire l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado oppure all'esercizio di un'attività da gestire in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado, oppure ancora demolire l'immobile ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione, ecc.).

Nel caso di particolari esigenze, qualora l'attività abbia per sua natura "carattere transitorio", cioè occasionale e comunque limitato nel tempo (es. un'esposizione) la durata può essere anche inferiore a sei anni. Vale invece la stessa durata di sei anni per le locazioni "stagionali", nel senso che il locatore deve mantenere a disposizione del conduttore l'immobile oggetto della locazione, per la medesima stagione, nei sei anni successivi alla stipula del contratto. L'unica formalità da seguire riguarda l'obbligatorietà del conduttore di comunicare al locatore, a mezzo raccomandata da recapitare anteriormente al termine della stagione in corso, la volontà di proseguire il rapporto di locazione stagionale.

Al conduttore è consentito far cessare la locazione in data anteriore alla naturale scadenza. Se il contratto lo prevede, il recesso può essere comunicato in qualsiasi momento, purché ciò avvenga con un preavviso di sei mesi. Se il contratto non prevede simile possibilità il conduttore può ugualmente recedere qualora ricorrano gravi motivi e, comunque, dando preavviso di sei mesi.

Circa i "gravi motivi", la legge non fa alcuna previsione, lasciando agli interpreti il compito di accertarli nel caso concreto.

Qualora la locazione venga stipulata per uso misto (abitativo e non) la disciplina applicabile deve tener conto dell'uso prevalente. Se invece il conduttore destina parzialmente l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto, purché ponga la domanda in via giudiziale entro tre mesi dal giorno in cui è venuto a conoscenza. Ove ciò non avvenga si avrà l'effetto della soggezione del contratto al regime dell'uso promiscuo su esposto.

Per quanto riguarda l'ipotesi della cessione del contratto l'art. 36 ammette che il contratto sia ceduto senza il consenso del locatore qualora venga insieme

ceduta l'azienda. Vediamo quindi che i rapporti locativi riguardanti gli immobili ad uso non abitativo si caratterizzano in virtù dell'intensa tutela assicurata al conduttore.

Questa maggiore tutela è evidenziata dai vari aspetti della relativa disciplina, quali: la maggior durata minima (art. 27); il controllo legale sul diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza (art. 29); i più forti poteri in materia di sublocazione e di cessione del contratto (art. 36) ed il diritto di prelazione, sia nel caso di trasferimento dell'immobile a titolo oneroso (artt. 38 e 39), sia nel caso di nuove locazioni (art. 40), purché il conduttore eserciti un'attività commerciale, artigianale o industriale con contatto diretto con il pubblico dei consumatori.

Riguardo a quest'ultimo punto ricordiamo che il conduttore che esercita un'attività commerciale o artigianale a diretto contatto con il pubblico ha il diritto di prelazione se il locatore, alla seconda scadenza, intende nuovamente locare l'immobile o se, durante la vigenza del contratto, intende venderlo.

Nel primo caso (nuova locazione) il locatore deve comunicare al conduttore, almeno sessanta giorni prima della scadenza del contratto, la propria intenzione di rilocare l'immobile. Il conduttore deve esercitare la prelazione entro trenta giorni dal ricevimento di tale comunicazione offrendo condizioni uguali a quelle richieste dal locatore.

Nel secondo caso (vendita) il locatore che intende vendere l'immobile locato deve darne comunicazione al conduttore tramite atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, specificando il prezzo richiesto e le altre condizioni alle quali la vendita dovrebbe essere conclusa, con l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. Il conduttore dovrà esercitare la prelazione entro i successivi sessanta giorni. Se il proprietario non comunica la propria intenzione di vendita, o se il prezzo richiesto in tale comunicazione è superiore a quello successivamente indicato nell'atto di vendita dell'immobile, il conduttore può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto di vendita, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni successivo avente causa.

L'art. 34 prevede poi l'obbligo di pagare al conduttore una indennità per la perdita dell'avviamento in caso di cessazione del rapporto di locazione non dovuta a

cause imputabili al conduttore (quali risoluzioni per inadempimento, disdetta, recesso o fallimento del conduttore). Tale indennità, corrispondente a diciotto mensilità dell'ultimo canone corrisposto, o a ventuno mensilità per le attività alberghiere ed è dovuta se il conduttore esercita un'attività commerciale o artigianale a diretto contatto con il pubblico.

5.3.9 Locazioni libere

Il box auto o il posto auto, se locato a titolo privato, con singolo ed autonomo contratto di locazione non collegabile con altri contratti stipulati fra il medesimo locatore ed il medesimo conduttore nel medesimo edificio, la locazione è libera e non assoggettata alla l. 392/78.

Se invece costituisce pertinenza dell'alloggio farà parte dell'unico contratto relativo all'intero immobile e sarà assoggettato alle leggi sulle locazioni.

5.4 L'affitto di fondi rustici

La disciplina che il codice civile dedica all'affitto dei fondi rustici (art. 1628 e seguenti c.c.) ha subito radicali modifiche ad opera della legislazione speciale di riforma dei contratti agrari, culminata nella l. 03.05.1982 n. 203 che ha praticamente svuotato di sostanza la normativa codicistica, limitandola ormai a regolare alcuni aspetti marginali del rapporto.

Scopo di tale provvedimento è stato quello di rafforzare la posizione dell'affittuario, quale soggetto che impiega la propria attività per incrementare la produzione agricola, nei confronti del proprietario, visto dal legislatore quale titolare di una posizione di rendita.

Si ha affitto di fondo rustico quando sia concesso in godimento temporaneamente e verso un corrispettivo determinato, un terreno avente natura di fondo suscettibile di coltivazione e quindi di reddito agrario; dunque la coltivazione della terra costituisce dato e premessa indispensabile per la configurabilità dell'affitto di fondo rustico.

Il contratto d'affitto può essere stipulato con un affittuario che non sia coltivatore diretto oppure con un affittuario coltivatore diretto (art. 1647 - 1654 c.c.). Nello

schema codicistico il contratto d'affitto a coltivatore diretto si configura come sottotipo del contratto d'affitto di fondo rustico. La l. n. 203/82 ha però invertito l'impostazione del codice e, dunque, le regole del contratto d'affitto a coltivatore diretto diventano quelle che si applicano, tramite rinvio o con alcune modifiche, all'affitto ad un non coltivatore diretto.

Per quanto riguarda il canone d'affitto, la legislazione speciale (art. 8 - 15 l. n. 203/82) ha dettato i criteri di determinazione della misura del canone massimo (cosiddetto equo canone). Ad opera di commissioni tecniche provinciali, vengono determinate le tabelle per i canoni d'equo affitto per zone agrarie omogenee sulla base del reddito catastale del fondo di cui al r.d.l. 04.04.1938 n. 589).

Va detto però che, ai sensi dell'art. 45 della l. n. 203/82, è possibile derogare alle sopra menzionate norme riguardanti il canone legale d'affitto con l'assistenza delle organizzazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Rilevante è l'apporto alla modifica dei criteri legali dell'equo canone offerto dagli accordi collettivi in deroga dell'art. 45 comma 3 l. 203/82, dai quali risulta completamente abbandonato il sistema del calcolo del canone sulla base dei redditi dominicali catastali, con ritorno al tradizionale criterio della produttività del fondo e della fissazione del canone in misura più elevata di quella desumibile dal reddito catastale o sulla base del prezzo di un determinato quantitativo prodotto per ettaro.

Per quanto riguarda poi la durata minima del contratto, si è ritenuto che la peculiare attività svolta dall'affittuario esigesse un minimo di stabilità, in quanto la provvisorietà del rapporto ostacolava la programmazione a lungo termine delle iniziative produttive. Pertanto l'art. 1 della l. n. 203/82 ha elevato a quindici anni la durata diversa da quella minima legale che può essere stabilita utilizzando la procedura degli accordi in deroga dell'art. 45.

5.5 Il mutuo

Il mutuo è un contratto in forza del quale un soggetto (di norma una banca) consegna ad un altro soggetto (mutuatario) una quantità di denaro con l'obbligo del mutuatario di restituire detta somma entro un periodo di tempo stabilito. Il mutuatario do-

vrà corrispondere, su quanto ricevuto, gli interessi nella forma e nel modo concordati con la banca.

Il pagamento è sempre rateale, con cadenza mensile o trimestrale, semestrale o annuale.

L'inadempimento contrattuale da parte del mutuatario autorizza il mutuante a richiedere la restituzione dell'intero debito residuo oltre ad interessi di mora ed eventuali spese legali.

L'ulteriore inadempienza permette alla banca di richiedere il pignoramento del bene offerto in garanzia e la successiva vendita per il recupero del credito.

Il mutuo è un contratto che si perfeziona al momento della stipula con atto pubblico.

Nelle compravendite immobiliari l'aspirante acquirente dovrebbe, prima di sottoscrivere una proposta d'acquisto, avere la certezza della concessione di un mutuo ipotecario da parte di una banca o, in alternativa, vincolare la proposta all'accettazione di un mutuo.

Il mutuo destinato all'acquisto di un immobile è sempre garantito da ipoteca a favore della banca mutuante, l'importo erogato è messo a disposizione del mutuatario per il pagamento del prezzo dovuto al venditore. Le nuove disposizioni in materia fiscale supportate dal "decreto Bersani" non consentono più che tra valore dichiarato in compravendita e importo di mutuo richiesto vi siano notevoli differenze. Eventuali differenze devono essere sempre motivate.

5.5.1 Il mutuo casa

È un contratto con il quale una delle parti (detta mutuante) consegna all'altra (detta mutuataria) una determinata quantità di denaro, che quest'ultima si impegna a restituire alle scadenze pattuite con i relativi interessi. (art. 1813 c.c.)

I mutui si dividono in due tipologie generali:

- a) mutui chirografari: privi di garanzia, prevedono solo un documento sottoscritto da debitore e creditore.
- b) mutui garantiti: con garanzia quale l'ipoteca, (mutuo ipotecario), la fideiussione (mutuo fideiussorio), il pegno (mutuo pignoratizio) o cambiali (mutuo cambiario).

Normalmente in campo immobiliare i mutui più utilizzati sono quelli ipotecari che si dividono ancora in due categorie principali:

- 1) mutui fondiari sono finanziamenti che hanno per oggetto immobili già costruiti e già in uso.

In un tempo non molto lontano, i mutui più diffusi erano quelli di durata decennale, per essere poi superati da prodotti quindicennali. Oggi si assiste a un ulteriore allungamento delle durate che vanno da un minimo di 5 anni ad un massimo di 40. L'importo erogabile è dell'80% del valore dell'immobile oggetto del mutuo ed elevabile fino al 100% qualora vengano offerte garanzie aggiuntive quali ad esempio polizze fideiussorie assicurative.

- 2) Mutui edilizi sono quelli che hanno per oggetto nuove costruzioni o ampliamenti di costruzioni esistenti.

L'ammontare del mutuo può raggiungere il 90% del costo di costruzione. Questi mutui possono essere erogati anche con il sistema di versamenti rateali durante il corso dei lavori in base a stati di avanzamento controllati.

Il contratto di mutuo può avvenire per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, e a seguito viene iscritta ipoteca volontaria sull'immobile oggetto di garanzia.

L'immobile può essere di proprietà del mutuatario o di un terzo (datore di ipoteca) che autorizza e concede l'iscrizione dell'ipoteca.

Il rimborso del mutuo avviene tramite pagamenti rateali che possono essere mensili, trimestrali o semestrali, che comprendono una quota di capitale e una di interessi. Gli interessi vengono calcolati in base a dei parametri di riferimento stabiliti in contratto a seconda della tipologia di mutuo scelta.

Nell'analisi di un mutuo sono diversi gli elementi da prendere di riferimento; il tasso e i parametri a cui esso è legato, le spese, la penale di estinzione anticipata, il tasso di mora eventualmente applicato e il taeg.

5.5.2 Il tasso

Il tasso di interesse è il compenso che si paga per il prestito di una somma di denaro generalmente espresso in una percentuale e con riferimento all'anno. Il tasso può essere:

- a) semplice quando gli interessi non si sommano al capitale dovuto per il calcolo della rata successiva.
- b) composto quando gli interessi dovuti si sommano al capitale per produrre interessi calcolati su un montante.

I mutui si dividono principalmente in mutui a tasso fisso e mutui a tasso variabile.

I parametri di riferimento sono l'euribor (*euro interbank offered rate*) e l'eurirs (*interest rate swap*).

A questi parametri gli istituti di credito aggiungono lo *spread* che costituisce il guadagno della banca sull'importo finanziato.

5.5.3 Mutuo a tasso variabile

Il tasso di interesse cambia al variare dell'euribor, pertanto subisce il cambiamento delle condizioni del mercato finanziario.

5.5.4 Mutuo a tasso fisso

Il tasso di interesse è stabilito contrattualmente e non cambia per tutta la durata del mutuo.

A questi gli istituti di credito hanno aggiunto numerosi altri prodotti per soddisfare al meglio le esigenze della clientela come ad esempio:

- a) mutui a tasso misto: che prevedono la possibilità di modificare alle scadenze e alle condizioni previste dal contratto il tasso inizialmente applicato, scegliendo tra fisso e variabile;
- b) mutui a rata costante: che prevedono una rata fissa stabilita legata però ad un tasso variabile pertanto il variare dei tassi incide sulla durata del mutuo che può pertanto aumentare o diminuire al variare del tasso di interesse;
- c) mutui a "tetto massimo": sono diversi dal tasso variabile semplice in quanto prevedono un limite massimo predeterminato oltre al quale il tasso contrattuale non potrà mai salire anche nel caso in cui i tassi di mercato dovessero superarlo;
- d) mutui a tasso bilanciato: che prevedono un tasso composto; una parte è a tasso fisso e una a tasso variabile a scelta del mutuatario.

5.5.5 Le spese di accensione del mutuo

Le spese da affrontare nell'accensione di un mutuo sono diverse e alcune cambiano al cambiare dell'istituto di credito scelto.

- a) Oneri di istruttoria bancaria: alcuni istituti applicano una percentuale sull'importo erogato, altri optano per una cifra forfettaria;
- b) perizia: è la stima da parte di un tecnico della banca dell'immobile oggetto di garanzia;
- c) assicurazione contro i danni derivanti da incendio, scoppio e fulmine; obbligatoria a favore dell'ente erogante a garanzia dell'immobile ipotecato;
- d) onorario notarile: parcella per l'iscrizione ipotecaria;
- e) imposta sostitutiva: dello 0,25% sull'importo erogato se il mutuo è destinato all'acquisto, alla ristrutturazione della prima casa e delle sue pertinenze e passa al 2% nel caso di acquisto della seconda casa.

5.5.6 Penale di estinzione anticipata

In caso di estinzione anticipata del mutuo concesso, sia parziale che totale, è dovuta una commissione calcolata in percentuale sulla somma che si vuole restituire anticipatamente. In genere questa percentuale è più alta per i mutui a tasso fisso che per quelli a tasso variabile.

5.5.7 Interessi di mora

Gli interessi di mora o moratori consentono di risarcire il creditore per il danno derivante dal ritardato pagamento della rata da parte del debitore rispetto alle scadenze pattuite. Generalmente sono concordati tra le parti e devono risultare in contratto e non sono cumulabili con gli interessi contrattuali.

Per un'analisi completa del costo del finanziamento basta poi prendere in considerazione il taeg ovvero il tasso annuo effettivo globale.

È calcolato sul prestito concesso considerando il tasso del mutuo e le componenti accessorie al finanziamento (tasso di ingresso, tasso a regime, spese di istruttoria, spese incasso rata, spese amministrative in genere).

5.6 Ipoteca

È un diritto reale di garanzia che consente al creditore, nel caso di mora del debitore, di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è costituita e di essere soddisfatto con preferenza sul ricavato dell'espropriazione. Essa attribuisce al soggetto nel cui favore l'ipoteca è iscritta il diritto di sequela, ossia la possibilità di espropriare il bene anche se esso viene alienato a un terzo acquirente. L'iscrizione dell'ipoteca conserva il suo effetto per 20 anni dalla data di iscrizione, salvo che venga rinnovata prima che scada detto termine. Nei mutui casa l'ipoteca è volontaria ossia iscritta in forza di un atto di volontà del debitore o di un terzo che la costituisce a garanzia del debito altrui (cosiddetto terzo datore di ipoteca). Tale è, ad esempio, l'ipoteca concessa sull'immobile da proprietario, a favore di una persona fisica a fronte di un mutuo concesso per acquistare o ristrutturare un immobile, o per qualsiasi altra ragione.

L'ipoteca si iscrive nell'ufficio dei registri immobiliari del luogo in cui si trova l'immobile. La data ed il numero di iscrizione determinano il grado dell'ipoteca: in altri termini l'ipoteca iscritta per prima prevale su tutte quelle iscritte successivamente sullo stesso bene.

Nel caso in cui vengano rispettati i vincoli del d.lgs. 1/9/93 n. 385 l'ipoteca si consolida in 10 giorni. In pratica, trascorso il periodo in esame, l'ipoteca non è più soggetta alla revocatoria fallimentare.

5.7 Il tasso di usura

La possibilità di fissare liberamente il valore dei tassi di interesse, siano essi fissi, variabili o misti, è condizionata dal rispetto di un limite oggettivo, fissato dalla legge. Il termine "tasso di usura" è in genere utilizzato per designare l'ottenimento di un prestito di un denaro ad un tasso di interesse molto alto.

Al fine di porre un argine al dilagare di un fenomeno eticamente scorretto, il Parlamento ha aggiornato le proprie disposizioni, stabilendo che il ministero del Tesoro debba rilevare trimestralmente il tasso effettivo globale medio degli interessi praticati

dalle banche e dagli intermediari finanziari nel corso del trimestre precedente per operazioni di prestito.

I valori medi così rilevati saranno pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale. I tassi medi determinati in tale modo ed aumentati della metà costituiscono il livello massimo oltre il quale si configura il reato di usura. Nel caso in cui si sottoscriva un contratto di mutuo con interessi superiori alla soglia definita di usura, gli interessi saranno dovuti esclusivamente nella misura prevista dalla legge.

Quindi, il ministero del Tesoro, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei Cambi, rileva trimestralmente il tasso effettivo globale medio di varie categorie di finanziamento: quello che comprende non solo gli interessi pagati, ma anche le commissioni, le remunerazioni a qualsiasi titolo e spese (escluse quelle per imposte e tasse), riferite ad anno.

Le banche e gli intermediari finanziari ed ogni altro ente autorizzato all'erogazione del credito "sono tenuti ad affiggere nella rispettiva sede e in ciascuna delle proprie dipendenze aperte al pubblico, in modo facilmente visibile, apposito avviso contenente la classificazione delle operazioni e la rilevazione dei tassi".

Nell'eventualità ciò non venga fatto ci si può rivolgere "all'Ombudsman bancario" (via delle Botteghe Oscure 46, 00186 Roma), mediante raccomandata con avviso di ricevimento.

5.8 Detraibilità dei mutui

Un ulteriore vantaggio per l'accensione del mutuo è dato dalla detrazione dall'irpef di una percentuale degli interessi passivi pagati.

Possibilità di detrarre dall'irpef il 19% degli interessi passivi pagati nell'anno e delle spese accessorie per l'accensione del mutuo (spese di istruttoria, di perizia, imposta sostitutiva, onorario notarile relativo al mutuo) fino ad un massimo di euro 4.000,00 complessivo per tutti gli intestatari del mutuo a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto.

5.9 Mediatori creditizi

Nell'ultimo decennio il mercato dei mutui ha avuto una crescita esponenziale e pertanto ha preso sempre più piede la figura del mediatore creditizio, che permette al suo cliente di ottenere un'istruttoria più snella e a condizioni migliori.

È mediatore creditizio colui che professionalmente, anche se non a titolo esclusivo, ovvero abitualmente mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari determinati con la potenziale clientela al fine della concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

I mediatori creditizi svolgono la loro attività senza essere legati ad alcuna delle parti da rapporti di collaborazione, dipendenza, o rappresentanza. Ad essi è vietato concludere contratti nonché effettuare, per conto di banche o di intermediari finanziari, l'erogazione di finanziamenti e ogni forma di pagamento o incasso di denaro contante, di altri mezzi di pagamento o titoli di credito.

Il mediatore creditizio al fine di svolgere la professione ha l'obbligo di essere iscritto ad un apposito albo.

L'albo è istituito presso la Banca d'Italia.

5.10 Banche

Dagli inizi degli anni 90 ad oggi abbiamo assistito ad una grande evoluzione dell'attività bancaria per effetto di sollecitazioni di diversa natura: l'introduzione della moneta unica; il mutato quadro regolamentare; il ritmo rapido dell'innovazione tecnologica. Nel contesto competitivo che si è delineato molte banche hanno individuato nella crescita dimensionale, nella diversificazione delle fonti di ricavo e nella razionalizzazione dei costi, le vie da percorrere per recuperare la redditività. A tal proposito, si è assistito ad un mutamento profondo che ha obbligato la banca a rivedere il suo ruolo creando una varietà di prodotti finanziari in modo da adeguarsi alla costante richiesta di mutui immobiliari.

I mutui offerti alla clientela sono proposti sia dalle classiche banche italiane rami-

ficato sul territorio, sia dalle banche specializzate nei mutui che valorizzano al meglio questo tipo di prodotto.

5.11 Il leasing

Il leasing è un contratto atipico, in quanto non regolamentato dal c.c., ma è riconosciuto e tutelato dalla legge. È un'operazione finanziaria attraverso la quale si ottiene la "disponibilità" di un bene (automobile, macchinario, immobile) che viene acquistato, secondo le scelte del richiedente, dalla società di leasing con cui si stipula il contratto. La società di leasing compra il bene scelto dal richiedente, quest'ultimo tratta sia il prezzo sia le modalità di pagamento, utilizza il bene sin dalla consegna con il versamento di un canone periodico (mensile, bimestrale o trimestrale), con la facoltà, di decidere se riscattare o meno il bene alla fine del rapporto mediante il versamento di un importo a conguaglio, detto conguaglio viene comunemente chiamato "prezzo di riscatto" che è l'opzione finale lasciata alla libera scelta dell'utilizzatore.

Nel leasing finanziario devono obbligatoriamente intervenire tre soggetti: il concedente (società di leasing), l'utilizzatore (richiedente) ed il fornitore. Il concedente è il soggetto che materialmente mette a disposizione la somma richiesta dall'utilizzatore pagando il prezzo del bene al fornitore scelto dall'utilizzatore stesso.

Il settore del leasing, confermando un trend ormai consolidato, ha continuato a crescere negli anni in maniera decisa, rivelandosi uno strumento importante per la crescita delle imprese artigiane e anche delle aziende medie e grandi.

Il leasing dà immediati vantaggi finanziari:

- a) consente di finanziare il costo del bene per intero;
- b) non intacca la capacità di credito dell'azienda utilizzatrice;
- c) permette il frazionamento dell'iva nei canoni periodici;
- d) offre la disponibilità immediata del bene senza grandi spese iniziali.

Dal punto di vista operativo il leasing offre la possibilità al cliente di usufruire di uno sconto maggiore sul prezzo d'acquisto che il fornitore riserva al cliente stesso, a fronte

del pagamento da parte della società di leasing a pronta cassa, oltre a consentire all'azienda di accedere con tempistiche veloci alle principali leggi agevolative.

I vantaggi gestionali sono relativi alla possibilità di ammortizzare velocemente i beni rispetto alle tabelle fiscali ordinarie, attraverso la detraibilità dei canoni periodici nell'arco della durata del contratto; inoltre il ricorso al leasing potenzia la competitività aziendale in relazione all'ammodernamento degli impianti, senza immobilizzare capitali propri.

Le società di leasing devono pubblicizzare i tassi d'interesse, i prezzi, le spese per le comunicazioni alla clientela e ogni altra condizione economica relativa alle operazioni ed ai servizi offerti, compresi gli interessi di mora e le valute applicate per l'imputazione degli interessi.

Nel contratto vengono precisate tutte le condizioni: modalità di pagamento dei canoni, ammontare e scadenze, importo dell'opzione d'acquisto, interessi dovuti in caso di ritardato pagamento e gli elementi accessori del contratto (coperture assicurative).

Il tasso di interesse corrisponde all'utile finanziario dell'operazione. La società di leasing deve rimanere sempre conforme a quanto prevede la l. 108/96 (legge sull'usura), ovvero il tasso d'interesse si definisce usuraio se la quota interessi supera del 50% il tasso globale medio fissato trimestralmente dal ministero del tesoro

5.11.1 Obblighi del concedente

Il concedente si impegna:

- a) ad acquistare o far costruire il bene chiesto in leasing presso il fornitore indicato dall'utilizzatore ed alle condizioni da questi pattuite;
- b) a concordare con il fornitore che la consegna del bene sia effettuata direttamente nel luogo indicato dal conduttore (si evidenzia che il concedente non è assolutamente responsabile per l'eventuale mancata o ritardata consegna del bene);
- c) a concedere in uso il bene per un determinato periodo di tempo che varia evidentemente a seconda della natura del bene (solitamente breve per i beni mobili e più lungo per i beni immobili);

- d) a versare l'importo stabilito per l'acquisto al fornitore;
- e) a consentire – alla scadenza del contratto – la possibilità per l'utilizzatore di scegliere se:
 - 1) restituire il bene a propria cura e spese;
 - 2) acquistarlo ad un prezzo prefissato;
 - 3) proseguire, eventualmente, il rapporto a fronte di un canone da determinarsi o già predeterminato in misura ridotta.

5.11.2 Obblighi dell'utilizzatore

L'utilizzatore si impegna:

- a) a ricevere il bene direttamente dal fornitore verificandone la rispondenza a quanto previsto dal contratto d'acquisto e l'assenza di vizi, sollevando il concedente da ogni responsabilità al riguardo;
- b) ad effettuare a propria cura e spese il trasporto e l'installazione del bene;
- c) a pagare al concedente – alle scadenze concordate – i canoni convenuti per tutta la durata del rapporto;
- d) a comunicare al concedente – con congruo anticipo – la sua intenzione di acquistare il bene, corrispondendo alla scadenza la relativa somma;
- e) a sollevare il locatore da qualunque rischio e responsabilità attinente il bene ed il suo godimento, anche nel caso in cui non possa essere utilizzato per qualsiasi motivo;
- f) ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria sul bene, a pagare i premi assicurativi, le imposte e le tasse, ad effettuare i controlli antinfortunistici;
- g) a curare la conservazione e la custodia del bene;
- h) a compiere tutti quegli atti che possono pregiudicare i diritti di proprietà del concedente.

5.11.3 Garanzie al contratto di leasing

Le società di leasing possono chiedere, al momento della stipula del contratto, la fidejussione di terze persone che garantiscano integralmente le obbligazioni assunte dall'utilizzatore.

Viene spesso richiesta una copertura assicurativa che può essere stipulata direttamente dall'utilizzatore con compagnie di gradimento del concedente o in alternativa stipulata direttamente dalla società di leasing ed il premio ripartito sui singoli canoni.

5.11.4 La risoluzione del contratto

Nella gran parte dei casi essa si verifica per inadempimento dell'utilizzatore al pagamento dei canoni periodici. Nel contratto è sempre riportata la clausola risolutiva espressa dove devono essere elencate, dettagliatamente, le circostanze che possono portare a questa risoluzione, per es. se vengono elevati protesti, se l'utilizzatore viene dichiarato fallito, se vengono avviate procedure esecutive ecc.

Viene intimato all'utilizzatore di restituire il bene locato ed i canoni versati rimangono acquisiti dalla società concedente, oltre al suo diritto di richiedere il risarcimento del danno.

5.11.5 Il fallimento

Il fallimento della società concedente non provoca variazioni al contratto in corso, in quanto il contratto continua ad essere efficace e l'utilizzatore può continuare a pagare i canoni ad esercitare al termine la sua opzione di riscatto.

Nell'ipotesi in cui a fallire sia l'utilizzatore, si possono avere più varianti:

- a) se è fallito prima della scadenza contrattuale, la società di leasing ha il diritto di richiedere la restituzione del bene e ammette al passivo i canoni insoluti ed il danno conseguente;
- b) se è fallito quando il contratto era ancora pendente si possono avere due risvolti:
 - 1) il curatore fallimentare decide di proseguire il rapporto in quanto il bene ha ancora un valore apprezzabile e si è ormai prossimi alla scadenza e la successiva vendita rappresenta un attivo per i creditori;
 - 2) il curatore fallimentare decide di non proseguire e di risolvere il contratto: se il leasing era di godimento il concedente ha diritto all'ammissione al passivo del credito vantato solo sui canoni scaduti; se il leasing era traslativo il conce-

dente ha diritto alla restituzione del bene ma dovrà restituire le somme incassate, salvo la richiesta del danno.

5.11.6 Tipologie di leasing

Focalizzando l'attenzione sulla sostanza economica si possono distinguere due diverse tipologie di leasing:

- a) il leasing operativo (o di puro godimento);
- b) il leasing finanziario (o traslativo).

Sarebbe però opportuno aggiungere a queste due tipologie di leasing, una terza famiglia di operazioni, il lease back, nel cui novero rientrano contratti che, per quanto piuttosto peculiari, a tutti gli effetti rappresentano un'estensione dei precedenti.

5.11.7 Il leasing operativo

Rientrano nella categoria del leasing operativo quei contratti che, generalmente, hanno per oggetto beni strumentali concessi in locazione per un periodo di tempo relativamente breve e, di norma inferiore all'ampiezza della loro vita economico tecnica. Tali rapporti, oltre a prevedere la contestuale fornitura, da parte del concedente, di servizi di manutenzione, assistenza e riparazione del cespite locato, si caratterizzano per il fatto che tutti i rischi legati all'investimento risultano essere a esclusivo carico del concedente stesso. Generalmente non sono previste clausole per l'acquisto del cespite alla fine del periodo di godimento poiché l'interesse del locatario risiede, in via pressoché esclusiva, nella possibilità di utilizzare il bene per un limitato periodo di tempo senza prendersi in carico i rischi derivanti dall'esserne proprietario. A sua volta il locatore, a fronte del mantenimento di tale rischio, ottiene in contropartita un'adeguata remunerazione idonea a compensare anche tutti i servizi contrattualmente forniti.

5.11.8 Il leasing finanziario

Rientrano invece nella categoria del leasing finanziario tutti quei contratti in cui una parte concede all'altra l'utilizzo di un bene per un definito intervallo di tempo,

trasferendole sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dello stesso come pure ogni responsabilità e obbligazione accessoria relativa alla sua manutenzione e assistenza.

Proprio in ragione della sua natura la durata del leasing è definita in modo da coprire la maggior parte della vita economica del cespite locato.

Dal punto di vista sostanziale, dunque, il leasing finanziario si configura essere una particolare forma di finanziamento per l'acquisto di un bene garantito dal mantenimento, in capo al locatore, della proprietà dello stesso sino al momento del suo eventuale riscatto da parte del locatario.

Giova rammentare, in questa sede, che per la normativa e la giurisprudenza italiana un contratto di leasing si configura essere operativo (o di godimento) oppure finanziario (o traslativo) a seconda della presenza o meno dell'opzione di riscatto da esercitarsi alla fine del periodo di godimento pattuito.

5.11.9 Il sale and lease back

Il lease-back (o retrolocazione) è un'operazione commerciale mediante la quale un'impresa, commerciale o industriale, vende un bene strumentale all'esercizio della propria attività (spesso un immobile) a una società di leasing, che, a sua volta, concede in locazione finanziaria il medesimo cespite all'impresa venditrice, con facoltà di riacquistarlo alla scadenza del contratto.

Per quanto formalmente ci si trovi al cospetto di due operazioni separate – di vendita la prima e di locazione la seconda – nella sostanza queste devono essere ricondotte a unità in quanto lo scopo ultimo perseguito dal soggetto cedente (il quale successivamente diviene locatario del bene trasferito) è quello di ottenere risorse monetarie per il finanziamento delle proprie attività. Questi, infatti, consegue un'immediata disponibilità di denaro grazie alla vendita del cespite ma, al contempo, non ne perde la disponibilità poiché, contestualmente alla vendita, lo riceve in locazione e, con il pagamento dei canoni, alla scadenza potrà eventualmente riacquistarlo esercitando la relativa opzione.

Dal canto suo la società acquirente potrà beneficiare, in termini economici, della differenza tra il prezzo pagato per l'acquisto del bene e l'importo complessivo dei predeterminati canoni dovuti a fronte della concessione in leasing dello stesso.

5.11.10 La durata

I Contratti di leasing non hanno più vincolo minimo di durata. È l'effetto dell'articolo 4-bis del DL 16/2012, convertito dalla legge 44/2012. La norma modifica l'articolo 102, comma 7, del Tuir e cancella il "prerequisito" della durata minima fiscale. Non sarà più, quindi, un obbligo di natura contrattuale da rispettare pena l'indeducibilità dei canoni in capo all'utilizzatore, ma rappresenterà esclusivamente l'arco temporale minimo entro il quale sarà possibile dedurre i canoni di leasing

La deducibilità dei canoni di locazione finanziaria era finora ammessa a condizione che la durata del contratto fosse non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento fiscale del bene. In caso di beni immobili, la deduzione era ammessa a condizione che la durata del contratto fosse compresa tra gli 11 ed i 18 anni, a seconda del coefficiente applicabile. Per gli autoveicoli – diversi da quelli utilizzati come strumentali all'attività propria dell'impresa o concessi in uso promiscuo ai dipendenti – la durata minima contrattuale era invece fissata in misura pari al periodo di ammortamento (4 anni).

La conseguenza della stipula di un contratto di leasing con durata inferiore a quella minima fiscale era l'indeducibilità assoluta dei canoni in capo al locatario. Con il progressivo allungarsi della durata minima, specialmente in campo immobiliare (inizialmente fissata in 8 anni, poi portata a 15 e infine agli attuali 18 anni), e con le crescenti restrizioni al credito, il vincolo della durata minima ha creato diversi problemi al settore del leasing, per la difficoltà di immobilizzare gli impieghi su lunghe scadenze.

Pur imponendo la deducibilità dei canoni di leasing in un periodo invariato rispetto al passato, il DL 16/2012 rende la deduzione totalmente indipendente dalla durata del contratto e dalle imputazioni dei canoni stessi a conto economico. Di conseguenza, viene eliminata la condizione della durata minima contrattuale.

Pertanto, in caso di contratto di leasing (o anche di lease-back) con durata pari o superiore a quella minima fiscale, la deduzione dei canoni seguirà la durata contrattuale (e quindi le imputazioni a conto economico). In caso di leasing con durata inferiore al minimo fiscale, le quote dei canoni eccedenti saranno riprese a tassazione durante la vita contrattuale, per essere poi dedotte in via extracontabile solo al termine del contratto, nei limiti dell'importo massimo deducibile annualmente.

5.11.11 I principi contabili internazionali

Lo las 17 (nuovo principio contabile internazionale introdotto in Italia con il d.lgs. 28 febbraio 2005, n. 38) definisce il leasing come il contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito.

La classificazione di un contratto come finanziario o operativo non dipende dalla forma giuridica dell'accordo e, in particolare, prescinde dall'effettiva titolarità del diritto di proprietà del bene oggetto della locazione; ciò che rileva è quale sia la parte contrattuale (locatore o locatario) che assume sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene.

Lo las 17 individua alcuni aspetti "sintomatici" che, applicati a casi concreti, possono aiutare a comprendere chi è, tra locatore e locatario, il soggetto che sopporta sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene.

5.11.12 Caratteristiche del leasing finanziario

Indicatori di situazioni che, singolarmente o congiuntamente, potrebbero portare a qualificare un leasing come finanziario sono:

- a) il trasferimento della proprietà del bene al locatario al termine del contratto;
- b) la presenza, per il locatario, di un'opzione di acquisto del bene a un prezzo sufficientemente inferiore al suo fair value¹ alla data di esercizio;
- c) la durata del contratto, che copre la maggior parte della vita economica del bene;
- d) il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, che risulta essere almeno pari, all'inizio del contratto, al fair value del bene locato;

Nota

⁽¹⁾ L'articolo 2426 c.c., numeri 1 e 9, prevede il costo quale criterio base per le valutazioni delle poste in bilancio. Tuttavia, la prassi contabile internazionale e, in particolare, i principi contabili internazionali (las), sono attualmente orientati, in taluni casi, all'abbandono del costo in favore del "fair value", che lo las 32 e lo las 39 definiscono come già detto, "il corrispettivo al quale un'attività può essere scambiata, o una passività estinta, tra parti consapevoli e disponibili, in un'operazione fra terzi". In sostanza, si tratta della valutazione al valore che si può definire "di mercato", tradotto dalle direttive comunitarie in "valore equo". In sostanza, il fair value costituisce una stima, al pari di tutte le valutazioni di bilancio e, quale stima, deve rispettare il principio generale che presiede alla formazione del bilancio, ovvero la rappresentazione veritiera e corretta, prevista dall'articolo 2423, comma 2, c.c. Le stime in sostanza devono essere attendibili.

- e) i beni locati sono di natura tale che solo il locatario può utilizzarli senza dover apportare loro importanti modifiche;
- f) in presenza di utili o perdite derivanti dalle variazioni del fair value del valore residuo, queste ricadono sul locatario (per esempio, sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing);
- g) il locatario ha la possibilità di prorogare il contratto per un ulteriore periodo a fronte della corresponsione di un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.

Il principio stabilisce che la valutazione dei sopra evidenziati indicatori deve essere effettuata al momento in cui ha inizio il leasing. Qualora nel corso del tempo intervenissero modifiche contrattuali di natura tale che, se presenti fin dall'inizio, ne avrebbero modificato la classificazione il leasing è considerato come un nuovo negozio per il resto della sua durata.

5.11.13 Aspetti fiscali

I canoni di locazione finanziaria rappresentano per l'utilizzatore (impresa o lavoratore autonomi) un costo deducibile in sede di dichiarazione dei redditi sia per la quota capitale che per la quota interessi.

Al fine di poter dedurre i canoni di locazione finanziaria, la legislazione tributaria stabilisce: che il bene oggetto del contratto deve essere strumentale all'attività svolta dal conduttore.

5.11.14 Leasing agevolato

È una forma particolare di finanziamento per lo sviluppo della piccola e media impresa, che beneficia di specifiche leggi regionale, nazionali e comunitarie. I vantaggi sono decisamente interessanti e meritano massima attenzione da parte dei soggetti che ne possono beneficiare.

Esempi:

- a) leasing artigiancassa (l. n. 240/81);
- b) l. 488/92

L'artigiancassa (cassa per il credito alle imprese artigiane), ha lo scopo di concedere contributi in conto interessi sui canoni per le operazioni di locazione finanziaria in favore delle imprese artigiane. Per ottenere questa agevolazione le tipologie ammissibili al contributo sono: l'impianto, l'ampliamento e l'ammmodernamento di immobili compreso l'acquisto di macchine, attrezzi strumentali nuovi e usati e automezzi nuovi intestati all'impresa.

La l. 488 è lo strumento attraverso cui il ministero dell'Industria distribuisce alle aziende italiane che vogliono realizzare investimenti "contributi a fondo perduto". Essa abbraccia quasi tutti i settori produttivi: industria dei servizi ed edilizia, turismo e commercio.

Le spese finanziate dalla legge sono l'acquisto del suolo aziendale, la realizzazione di opere murarie ed assimilate (sia costruzione ex novo che acquisto e ristrutturazioni di immobili); la realizzazione di infrastrutture specifiche aziendali; l'acquisto di macchinari, impianti ed attrezzature varie, nuovi di fabbrica; mezzi mobili non targati, strettamente necessari al ciclo di produzione.

5.11.15 Il leasing automobilistico

È una delle forme di locazione finanziaria maggiormente diffusa, molte case automobilistiche hanno costituito delle società finanziarie aventi come unico scopo la concessione di leasing automobilistico.

Un dato importante, visto che il bene viene goduto dall'utilizzatore, è quello della proprietà per la responsabilità di eventuali danni causati durante la circolazione. Recentemente, all'atto dell'iscrizione al p.r.a. del veicolo oltre al nome della società concedente è stato aggiunto anche quello dell'utilizzatore e la data di scadenza del contratto. Il c.c. cita che, in caso di sinistri derivanti dalla circolazione, il proprietario del veicolo è responsabile in solido con il conducente se non prova che la circolazione è avvenuta contro la sua volontà.

Ai fini della deducibilità fiscale la legge di stabilità ha previsto che dall'1/1/2014 la durata minima del contratto deve essere almeno pari al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente ordinario.

5.11.16 Il leasing immobiliare

Si definisce leasing immobiliare il contratto con cui la società concedente si obbliga a mettere a disposizione un bene immobile a favore di un utilizzatore il quale, dietro la corresponsione di un canone determinato in base al valore del bene ed alla durata del rapporto, al termine di quest'ultimo può acquisirne la proprietà con il versamento di un importo predeterminato al momento della stipula.

Solitamente il futuro utilizzatore procede alla stipula del contratto preliminare con il venditore e in un secondo momento, davanti al notaio per la compravendita, verrà designata come acquirente la società di leasing. Esiste anche la possibilità di procedere prima con la stipula del contratto di leasing, prevedendo l'obbligo di acquisto dell'immobile da parte della società concedente.

La durata del contratto di questo tipo di leasing è normalmente prevista tra gli otto ed i quindici anni, la legge prevede l'obbligatorietà della trascrizione dei contratti. Inoltre l'utilizzatore deve manlevare la società concedente da ogni rischio e responsabilità derivanti dall'uso dell'immobile, deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, deve adeguare gli impianti alle eventuali variazioni e vi è l'obbligo di un'assicurazione che tuteli la responsabilità civile (perché il proprietario è responsabile dei danni cagionati dalla rovina dell'immobile). In caso di eventuale risoluzione del contratto, per inadempimento dell'utilizzatore, la società concedente ha diritto a trattenere i canoni versati, alla restituzione del bene ed al risarcimento del danno.

Una particolarità del leasing immobiliare è portata dal fatto che il più delle volte il bene immobile, con il passare del tempo, non si deprezza ma, anzi, può aumentare di valore. Nel leasing per immobile da costruire l'utilizzatore provvede ad individuare l'area sulla quale l'immobile dovrà essere costruito e a trattare direttamente con il venditore le condizioni di acquisto, dopodiché presenta la sua richiesta di leasing alla società concedente, accompagnandola da un progetto di massima dell'immobile. La società concedente può stipulare immediatamente il contratto di locazione finanziaria con cui concede in leasing l'immobile indicato dall'utilizzatore, oppure, stipulare un contratto con il quale si impegna ad acquistare l'area, a realizzare l'immobile perfezionando il contratto di locazione una volta che il bene è stato costruito; in entrambi

i casi la responsabilità della costruzione è sempre dell'utilizzatore. Per quanto concerne il contratto di appalto esso viene demandato all'utilizzatore che provvede direttamente alla sua stipulazione, questo perché si vuole evitare che la società concedente venga coinvolta in aspetti di natura civile e penale che la legge pone a carico dell'appaltante. Viene a tal fine rilasciato un apposito mandato senza rappresentanza affinché l'utilizzatore proceda, in nome proprio, alla realizzazione dell'opera nell'area di proprietà della concedente, perfezionando tutti i contratti necessari. Una volta terminata l'opera è previsto che sia l'utilizzatore a far effettuare tutti i collaudi, ad ottenere tutte le licenze ed autorizzazioni necessarie prima di destinare il bene all'uso previsto. Nel leasing immobiliare il canone pagato dall'utilizzatore non rappresenta il controvalore al godimento del bene bensì un rimborso del capitale investito dal concedente per l'acquisto e la realizzazione del bene, oltre agli interessi maturati per la dilazione del pagamento concessa.

Ai fini della deducibilità fiscale la legge di stabilità ha previsto che dall'1/1/2014 la durata minima del contratto deve essere non inferiore a 12 anni (indipendentemente dal settore di attività in cui opera l'impresa).

5.12 Il franchising

Il franchising vede agire nel mercato due figure distinte, l'affiliante e l'affiliato unite, però, dalla volontà di collaborare per agire sul mercato con successo.

Il franchising è stato definito a lungo come un contratto atipico in quanto era inesistente, nell'ordinamento giuridico, una disciplina legislativa per il contratto di affiliazione commerciale.

L'iter legislativo del testo che disciplina le norme sull'affiliazione commerciale è giunto finalmente al termine con l'entrata in vigore della l. 6 maggio 2004 n. 129: "Norme per la disciplina dell'affiliazione commerciale".

Art. 1 (definizioni)

- 1) L'affiliazione commerciale ("franchising") è il contratto fra due soggetti giuridici, economicamente e giuridicamente indipendenti, in base al quale una

parte concede la disponibilità all'altra, dietro corrispettivo, di un insieme di diritti di proprietà industriale o intellettuale relativi a marchi, denominazioni commerciali, insegne, modelli di utilità, disegni, diritti di autore, know-how, brevetti, assistenza o consulenza tecnica e commerciale, inserendo l'affiliato in un sistema costituito da una pluralità di affiliati distribuiti sul territorio, allo scopo di commercializzare determinati beni o servizi.

- 2) Il contratto di affiliazione commerciale può essere utilizzato in ogni settore di attività economica.
- 3) Nel contratto di affiliazione commerciale si intende:
 - a) per know-how, un patrimonio di conoscenze pratiche non brevettate derivanti da esperienze e da prove eseguite dall'affiliante, patrimonio che è segreto, sostanziale ed individuato;
Per segreto, si intende che non è generalmente noto né facilmente accessibile. Per sostanziale, che il know-how comprende conoscenze indispensabili all'affiliato per l'uso, per la vendita o la rivendita, la gestione o l'organizzazione dei beni o servizi contrattuali. Per individuato, che il know how deve essere descritto in modo sufficientemente esauriente, tale da consentire di verificare se risponde ai criteri di segretezza e di sostanzialità;
 - b) per diritto di ingresso, una cifra fissa che l'affiliato versa al momento della stipula del contratto di affiliazione commerciale;
 - c) per royalties, una percentuale che l'affiliante richiede all'affiliato commisurata al giro d'affari del medesimo o in quota fissa, da versarsi anche in quote fisse periodiche;
 - d) per beni dell'affiliante, i beni prodotti dall'affiliante o secondo le sue istruzioni e contrassegnati dal nome dell'affiliante.

Art. 2 (ambito di applicazione della legge)

- 1) Le disposizioni relative al contratto di affiliazione commerciale, come definito all'articolo 1, si applicano anche al contratto di affiliazione commerciale principale col quale un'impresa concede all'altra, giuridicamente ed

economicamente indipendente dalla prima, dietro corrispettivo, diretto o indiretto, il diritto di sfruttare un'affiliazione commerciale allo scopo di stipulare accordi di affiliazione commerciale con terzi, nonché al contratto col quale l'affiliato, in un'area di sua disponibilità, allestisce uno spazio dedicato esclusivamente allo svolgimento dell'attività commerciale di cui al comma 1 dell'articolo 1.

Art. 3 (forma e contenuto del contratto)

Il contratto di affiliazione commerciale deve essere redatto per iscritto a pena di nullità.

- 1) Per la costituzione di una rete di affiliazione commerciale l'affiliante deve aver sperimentato, sul mercato la propria formula commerciale.
- 2) Qualora il contratto sia a tempo determinato, l'affiliante dovrà comunque garantire all'affiliato una durata minima sufficiente all'ammortamento dell'investimento e comunque non inferiore a tre anni, fatta salva l'ipotesi di risoluzione anticipata per inadempienza di una delle parti.
- 3) Il contratto deve inoltre espressamente indicare:
 - a) l'ammontare degli investimenti e delle eventuali spese di ingresso che l'affiliato deve sostenere prima dell'inizio dell'attività;
 - b) le modalità di calcolo e di pagamento delle royalties, e l'eventuale indicazione di un incasso minimo da realizzare da parte dell'affiliato;
 - a) l'ambito di eventuale esclusiva territoriale sia in relazione ad altri affiliati, sia in relazione a canali ed unità di vendita direttamente gestiti dall'affiliante;
 - d) la specifica del know-how fornito dall'affiliante all'affiliato;
 - e) le eventuali modalità di riconoscimento dell'apporto di know-how da parte dell'affiliato;
 - f) le caratteristiche dei servizi offerti dall'affiliante in termini di assistenza tecnica e commerciale, progettazione ed allestimento, formazione;
 - g) le condizioni di rinnovo, risoluzione o eventuale cessione del contratto stesso.

Art. 4 (obblighi dell'affiliante)

Almeno trenta giorni prima della sottoscrizione di un contratto di affiliazione commerciale l'affiliante deve consegnare all'aspirante affiliato copia completa del contratto da sottoscrivere, corredato dei seguenti allegati, ad eccezione di quelli per i quali sussistano obiettive e specifiche esigenze di riservatezza, che comunque dovranno essere citati nel contratto:

- a) principali dati relativi all'affiliante, tra cui ragione e capitale sociale e, previa richiesta dell'aspirante affiliato, copia del suo bilancio degli ultimi tre anni o dalla data di inizio della sua attività, qualora esso sia avvenuto da meno di tre anni;
- b) l'indicazione dei marchi utilizzati nel sistema, con gli estremi della relativa registrazione o del deposito, o della licenza concessa all'affiliante dal terzo, che abbia eventualmente la proprietà degli stessi, o la documentazione comprovante l'uso concreto del marchio;
- c) una sintetica illustrazione degli elementi caratterizzanti l'attività oggetto dell'affiliazione commerciale;
- d) una lista degli affiliati al momento operanti nel sistema e dei punti vendita diretti dell'affiliante;
- e) l'indicazione della variazione, anno per anno, del numero degli affiliati con relativa ubicazione negli ultimi tre anni o dalla data di inizio dell'attività dell'affiliante, qualora esso sia avvenuto da meno di tre anni;
- f) la descrizione sintetica degli eventuali procedimenti giudiziari o arbitrali, promossi nei confronti dell'affiliante e che si siano conclusi negli ultimi tre anni, relativamente al sistema di affiliazione commerciale in esame, sia da affiliati sia da terzi privati o da pubbliche autorità nel rispetto delle vigenti norme della privacy.

Art. 5 (obblighi dell'affiliato)

L'affiliato non può trasferire la sede, qualora sia indicata nel contratto, senza il preventivo consenso dell'affiliante, se non per causa di forza maggiore.

L'affiliato si impegna ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori e di-

pendenti, anche dopo lo scioglimento del contratto, la massima riservatezza in ordine al contenuto dell'attività oggetto dell'affiliazione commerciale.

Art. 6 (obblighi precontrattuali di comportamento)

L'affiliante deve tenere, in qualsiasi momento, nei confronti dell'aspirante affiliato, un comportamento ispirato a lealtà, correttezza e buona fede e deve tempestivamente fornire, all'aspirante affiliato, ogni dato e informazione che lo stesso ritenga necessari o utili ai fini della stipulazione del contratto di affiliazione commerciale, a meno che non si tratti di informazioni oggettivamente riservate o la cui divulgazione costituirebbe violazione di diritti di terzi.

L'affiliante deve motivare all'aspirante affiliato l'eventuale mancata comunicazione delle informazioni e dei dati dallo stesso richiesti.

L'aspirante affiliato deve tenere, in qualsiasi momento nei confronti dell'affiliante, un comportamento improntato a lealtà, correttezza e buona fede e deve fornire, tempestivamente ed in modo esatto e completo, all'affiliante ogni informazione e dato la cui conoscenza risulti necessaria o opportuna ai fini della stipulazione del contratto di affiliazione commerciale, anche se non espressamente richiesti dall'affiliante.

Art. 7 (conciliazione)

Per le controversie relative ai contratti di affiliazione commerciale le parti possono convenire che, prima di adire l'autorità giudiziaria o ricorrere all'arbitrato, dovrà essere fatto un tentativo di conciliazione presso la Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nel cui territorio ha sede l'affiliato. Al procedimento di conciliazione si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 del d.lgs 12 gennaio 2003, n. 5.

Art. 8 (annullamento del contratto)

Se una parte ha fornito false informazioni, l'altra parte può chiedere l'annullamento del contratto ai sensi dell'articolo 1439 del c.c. nonché il risarcimento del danno, se dovuto.

Art. 9 (norme transitorie e finali)

Le disposizioni della presente legge si applicano a tutti i contratti di affiliazione commerciale in corso nel territorio dello Stato alla data di entrata in vigore della legge stessa.

Gli accordi di affiliazione commerciale anteriori alla data di entrata in vigore della legge se non stipulati a norma dell'articolo 3, comma 1, devono essere formalizzati per iscritto secondo le disposizioni della legge entro un anno dalla predetta data. Entro lo stesso termine devono essere adeguati alle disposizioni della legge i contratti anteriori stipulati per iscritto.

Camera di Commercio di Torino

Camera di Commercio di Torino

La proprietà e i diritti reali

6.1 L'oggetto del diritto di proprietà e dei diritti reali

Dal punto di vista giuridico oggetti tanto del diritto di proprietà, quanto dei diritti reali, sono le cose.

Le cose, che possono formare oggetto di diritti, devono rispondere a due requisiti: devono essere, dapprima, capaci di arrecare utilità agli uomini e, in secondo luogo, devono essere suscettibili di appropriazione.

In sostanza le cose si distinguono in due grandi categorie:

- a) cose in senso non giuridico: le quali non presentano alcun interesse economico e quindi come tali non possono formare oggetto di rapporti giuridici (ad esempio il sole, l'aria);
- b) cose in senso giuridico: che potendo formare oggetto di diritti costituiscono, appunto, la categoria dei beni.

La distinzione più importante è tra beni mobili e beni immobili. I beni immobili, a loro volta, si distinguono in due sottocategorie:

- c) beni immobili per natura: cioè tutti quei beni che non possono essere spostati da un luogo all'altro senza che venga alterata la loro struttura e destinazione (il suolo, le sorgenti, i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici, ecc.);
- d) beni immobili per determinazione di legge: cioè tutti quei beni che, per se stessi, non sarebbero da considerare "immobili", ma vengono reputati tali dalla legge (i mulini, i bagni, gli altri edifici galleggianti).

A contrario sono beni mobili tutti gli altri beni, cioè tutti quelli che non rientrano nelle categorie di immobili sopra indicati. È importante ricordare che sono sottoposti al regime immobiliare i diritti reali che riguardano beni immobili, mentre a tutti gli altri diritti si applicano le norme riferite ai beni mobili.

Recentemente sta prendendo sempre più piede la distinzione tra beni produttivi e beni di consumo.

Sono beni produttivi quelli destinati ad un procedimento diretto alla trasformazione di altre cose (c.d. materie prime) e, quindi, alla produzione di nuove cose.

Sono beni di consumo, viceversa, quelli utilizzati per il soddisfacimento immediato di interessi e bisogni.

6.2 Altre sottocategorie di beni

La dottrina formula le seguenti distinzioni di beni, siano essi mobili o immobili:

- a) cose fungibili o infungibili: ovvero quelle che per loro natura possono essere permutate con altre, come ad esempio il grano, il danaro; diversamente dalle cose infungibili che per la loro natura, oppure per la volontà delle parti stesse, non possono essere indifferentemente sostituite con altre;
- b) cose consumabili o inconsumabili: ovvero tutte quelle cose che utilizzate si consumano tanto fisicamente (è il caso del cibo) oppure economicamente (è il caso del denaro); diversamente le cose inconsumabili che si prestano ad una utilizzazione continuata senza che per questo restino distrutte o alterate (è il caso di un fondo);
- c) cose divisibili o indivisibili: a seconda che siano o meno frazionabili in parti omogenee continuando a conservare la natura, l'essenza e la funzione del tutto;
- d) cose generiche o specifiche: ovvero tutte quelle cose che appartengono ad un genere senza ulteriore specificazione (come ad esempio un albero); diversamente da quelle cose che sono individuate attraverso caratteri propri (come ad esempio un albero di pero);
- e) cose presenti o future: ovvero tutte quelle cose che esistono nella loro autonoma individuazione ed attitudine ad adempiere alla funzione sociale loro propria; diversamente dalle cose che non sono ancora venute ad esistenza.

6.3 I frutti

Secondo l'insegnamento della dottrina più autorevole i frutti sono il prodotto che deriva da un bene-capitale che si raccoglie periodicamente non alterando con ciò la destinazione della cosa madre.

I frutti si distinguono in:

- a) frutti naturali: sono quelli che traggono la loro esistenza, per forza naturale, da un altro bene indipendentemente dall'opera dell'uomo. Essi diventano beni autonomi allorquando si separano.

I frutti naturali appartengono al proprietario della cosa che li produce (art. 821 c.c.); la loro proprietà può essere attribuita ad altri dalla legge (è il caso dell'usufruttuario) o in virtù di un atto negoziale; possono essere oggetto di disposizione, come beni futuri, indipendentemente dalla cosa-madre, anche prima della separazione;

- b) frutti civili: sono quelli che si inquadrano nel concetto di reddito inteso come corrispettivo della utilità che una cosa arreca ad un'altra. Essi debbono presentare il carattere della periodicità e si acquistano col decorso del tempo in ragione della durata del diritto.

I frutti naturali dopo la loro separazione si presentano come oggetto di un diritto reale; prima sono considerati beni futuri su cui come tali non possono essere imposti diritti reali che necessitano per loro natura di un potere immediato sulla cosa.

I frutti civili sono sempre oggetto di un diritto di credito.

6.4 Le universalità di beni mobili

Le universalità di beni mobili constano di una pluralità di cose che rivestono la qualità di individualità socialmente e giuridicamente apprezzabile, la cui unità appare soggettivamente collegata dalla volontà del loro proprietario.

Le universalità si caratterizzano per avere questi elementi:

- a) pluralità di cose mobili;
- b) destinazione unitaria: le cose pur avendo ciascuna un proprio distinto valore economico, devono assolvere una funzione comune;
- c) appartenenza al medesimo soggetto.

Secondo il dettato dell'art. 816 2° comma c.c., le singole cose che compongono l'universalità non perdono la loro autonomia, per cui possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

Dalle ipotesi di universalità di cose mobili finora esaminate si distinguono le universalità di diritto che si identificano in una pluralità di rapporti giuridici rivolti ad unità dalla volontà del legislatore che, a determinati effetti, fa di una pluralità di elementi diversi tra loro, un aggregato ideale, suscettibile di considerazioni e trattamento unitari.

Esempi tipici sono l'eredità e l'azienda.

6.5 Le pertinenze

Il vincolo pertinenziale si riscontra nella relazione di strumentalità e complementarità funzionale tra due cose.

Questo vincolo richiede la presenza tanto di un elemento oggettivo, consistente nella destinazione di un bene al servizio o all'ordinamento di un altro, quanto di un elemento soggettivo, rappresentato dalla rispondenza di tale destinazione all'effettiva volontà dell'avente diritto di creare il suddetto vincolo.

Il vincolo dà luogo ad una nuova utilità, giuridicamente rilevante, che deve venire ad esistenza per il solo fatto della destinazione; conseguentemente l'utilità deve essere oggettivamente arrecata dalla cosa accessoria a quella principale e non al proprietario.

La destinazione deve essere attuale ed effettiva, e non meramente potenziale.

Esso si configura quale atto giuridico reale di disposizione.

La dottrina individua le più comuni pertinenze in queste figure:

- a) pertinenze del fondo: in agricoltura, gli animali mansueti addetti alla coltivazione; gli strumenti rurali, gli utensili, le sementi, ecc.;
- b) pertinenze industriali: in attività industriali, gli strumenti necessari ai cantieri, alle fucine, ai mulini; le suppellettili dell'albergo; le cabine, gli ombrelloni, le sedie di uno stabilimento balneare, ecc.;
- c) pertinenze relative agli immobili urbani: le serrature e le chiavi; gli ascensori e i montacarichi; le pompe antincendio, ecc.

6.5.1 Regime giuridico delle pertinenze

A seguito di tutto ciò si suole dire, con altre parole, che la pertinenza viene a formare con la cosa principale una unità in senso economico; ecco il motivo per cui l'art. 818 c.c. stabilisce che la pertinenza è sottoposta allo stesso regime giuridico della cosa principale, senza, tuttavia, escludere che possa formare oggetto di autonomi rapporti.

Così ad esempio in una compravendita di un bene ci si riferisce anche alle pertinenze, pur se di queste non si fa cenno nel negozio giuridico, purché le parti non abbiano manifestato una diversa volontà.

Non è necessario che la pertinenza appartenga al proprietario della cosa principale, tuttavia per il principio dettato dall'art. 819 c.c. il terzo proprietario della pertinenza ben può rivendicare la propria cosa contro il proprietario della cosa principale.

Ancora è da sottolineare che quanto all'usucapione (cioè quell'istituto giuridico in virtù del quale, per effetto del possesso protratto per un certo tempo, si produce l'acquisto della proprietà o dei diritti reali di godimento), il possesso della cosa principale si estende anche alla pertinenza, mentre non è possibile, almeno finché dura la destinazione, un'usucapione separata della sola pertinenza.

Il rapporto di pertinenza ha termine con il venir meno della destinazione ovvero con il perimento della cosa principale o di quella accessoria o con l'inidoneità di quest'ultima ad adempiere alla sua funzione.

6.5.2 Un caso particolare di pertinenza

Un caso particolare di pertinenze è rappresentato dagli spazi adibiti a parcheggio previsti in tutte le costruzioni dal 1967 in poi che secondo la legge 28.2.1967 n. 47 all'art. 26 potevano essere oggetto di autonomi atti di disposizione.

All'uopo la giurisprudenza della Corte di cassazione ha, viceversa, ritenuto di non condividere siffatta interpretazione, per cui seppur la legge parli di pertinenze, si ritiene che siano nulle le clausole contrattuali con le quali si dispone in maniera autonoma dell'immobile urbano e del parcheggio ad esso connesso.

L'art. 26 succitato è stato abrogato dal t.u. edilizio previsto nel d.P.R. 6.6.2001 n. 380.

Per quanto riguarda, infine, le nuove costruzioni e le loro aree di pertinenza, gli spazi per parcheggio a loro riservati, non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (art. 41 sexies, l. 17-8-1942 n. 1150 come modificato dall'art. 12, l. 28.11.2005 n. 246, legge di semplificazione per il 2005).

6.6 Caratteristiche fondamentali dei diritti reali

La peculiarità dei diritti reali consiste, in senso generale, nell'essere dei diritti soggettivi che creano in capo al titolare un potere immediato e assoluto sulla cosa.

I diritti reali presentano, più in particolare, queste caratteristiche:

- a) tipicità: i diritti reali sono solo quelli previsti dalla legge; in sostanza si vuol dire che essi rappresentano un numero chiuso (c.d. numerus clausus), nel senso che i privati non hanno la possibilità di creare diritti reali diversi da quelli disciplinati dalla legge, ciò a differenza dai diritti di credito;
- b) immediatezza: non occorre la cooperazione di altri per far sì che il titolare del diritto reale ottenga la diretta soddisfazione dell'interesse attraverso la cosa;
- c) assolutezza: il titolare del diritto reale ha la possibilità di far valere tale diritto nei confronti di tutti; al contrario su tutti incombe indistintamente il dovere negativo di astenersi da qualsiasi atto che possa arrecare una limitazione all'esercizio da parte del suo titolare di esercitare tale diritto reale;
- d) diritto di seguito: il diritto reale segue la cosa cui è collegato e non la persona del titolare, cioè comporta il potere di perseguire la cosa presso qualunque soggetto si trovi.

6.6.1 Categorie di diritti reali

Dal punto di vista strutturale i diritti reali si distinguono in:

- a) la proprietà: rappresenta la più ampia sfera di facoltà che l'ordinamento riconosce ai soggetti sulle cose;
- b) i diritti reali su cosa altrui: rappresentano tutti quei casi in cui si vengono ad eser-

citare dei diritti reali limitati su cose di cui altri è proprietario e che si distinguono, al loro interno, in:

- 1) diritti reali di godimento: limitano il potere di godimento del proprietario della cosa; in particolare essi sono: la superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e le servitù;
- 2) diritti reali di garanzia: vengono a creare un vincolo giuridico cui è assoggettata la cosa per garanzia a vantaggio di un creditore; essi presentano due caratteri peculiari: l'accessorietà ad un diritto di credito e la durata minima in quanto vengono ad esaurirsi allorché si esaurisce la funzione di garanzia cui essi sono rivolti. I diritti reali di garanzia sono il pegno e l'ipoteca.

6.7 La proprietà

La proprietà rappresenta il diritto più ampio di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo.

La proprietà racchiude pertanto due diritti particolari:

- a) il diritto di godere: il diritto di decidere se, come e quando utilizzare la cosa nell'ambito della destinazione assegnata dal legislatore e a seconda della natura assegnata alla cosa stessa;
- b) il potere di disporre della cosa: il potere riconosciuto al proprietario di compiere atti giuridici di disposizione sulla cosa.

Il diritto di proprietà racchiude, pertanto, in sé questi caratteri:

- a) pienezza: la proprietà costituisce un diritto che consente al proprietario ogni lecita utilizzazione del bene;
- b) elasticità: anche quando i poteri del proprietario sono limitati, il diritto di proprietà rimane potenzialmente integro;
- c) autonomia e indipendenza: il diritto di proprietà non presuppone mai l'esistenza di un parallelo diritto altrui di portata maggiore;
- d) esclusività: intesa tanto come potere di escludere chiunque altro dal godimento del bene, quanto come impossibilità di coesistenza sulla stessa cosa di più diritti di proprietà;

- e) perpetuità: non esistono limiti temporali al diritto di proprietà;
- f) imprescrittibilità: la proprietà non si perde per non uso, bensì solo per usucapione.

6.7.1 I limiti al diritto di proprietà

L'ordinamento giuridico pone limiti all'esercizio del diritto del proprietario.

Limiti che possono essere posti nell'interesse pubblico, ovvero nell'interesse privato.

I limiti posti nell'interesse pubblico sono quelli che assoggettano a controllo i modi di utilizzazione dei beni così da assicurarne la funzione sociale. Questi limiti sono rivolti a salvaguardare più efficacemente il territorio, le acque, i boschi, ecc.

Da qui l'emanazione di varie leggi volte ad arrestare il fenomeno di degradazione dell'ambiente. In particolare si ricorda la legge 8 luglio 1986 n. 349 che ha istituito il "ministero dell'Ambiente" con il compito di assicurare, in un quadro organico, la promozione, la conservazione ed il recupero delle condizioni ambientali conformi agli interessi fondamentali della collettività ed alla qualità della vita, nonché la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale nazionale e la difesa delle risorse naturali dall'inquinamento.

Altra legge, non meno importante, è la n. 183 del 18 maggio 1989 rubricata "norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", con la quale si è dato vita ad una organizzazione centrale e locale volta a programmare gli interventi per la difesa del suolo in senso proprio, nonché il risanamento e la disciplina delle acque e la tutela degli aspetti ambientali ad essi connessi.

Diverso è il discorso per quanto riguarda i limiti posti nell'interesse privato.

Questi limiti concernono la proprietà immobiliare e regolano i rapporti tra proprietà vicine.

In particolare essi riguardano:

- a) distanze nelle costruzioni: l'intera materia è disciplinata dai regolamenti comunali, in difetto vige il principio generale che impone la distanza dalle costruzioni in tre metri;
- b) luci: vengono contemperate tanto le esigenze del proprietario dell'immobile di ricevere aria e luce, quanto l'esigenza del proprietario vicino di non essere

esposto alle curiosità altrui; si ricorda che le finestre si distinguono in luci (che danno solo passaggio alla luce ed all'aria e possono essere aperte senza osservare le distanze legali) e vedute o prospetti (che permettono di affacciarsi e che prevedono determinate distanze);

- c) acque private: appartengono al proprietario del suolo su cui esistono, tuttavia tutte le acque sotterranee e superficiali appartengono al demanio dello Stato, ad eccezione delle acque piovane non ancora convogliate in corso d'acqua o in vasi o cisterne;
- d) stillicidio: il proprietario deve costruire in maniera che le acque piovane scolino sul proprio terreno.

Un discorso a parte deve essere fatto per il divieto degli atti di emulazione e per il divieto di immissioni.

Il divieto degli atti di emulazione si inquadra nel concetto più ampio di limiti all'esercizio del diritto del proprietario.

Si tratta di tutti quegli atti che non hanno altro scopo che quello di nuocere o arrecare molestia ad altri.

Affinché si riscontri tale figura occorre la concomitanza di due elementi: il primo oggettivo rappresentato dall'assenza di utilità per il proprietario, il secondo soggettivo rappresentato dall'intenzione di nuocere o arrecare molestia ad altri.

Diversamente il divieto di immissioni (ad esempio di fumo, di calore, di rumore, ecc.) si inquadra nel divieto di ogni "facere in alienum" nell'ambito della normale tollerabilità. Per questo motivo si distingue tra immissioni tollerabili, che sono lecite e pertanto al proprietario del fondo che subisce l'immissione non è dovuto alcunché e immissioni intollerabili, che determinano in capo al soggetto danneggiato la tutela inibitoria e risarcitoria.

6.7.2 Modi di acquisto della proprietà a titolo originario

Secondo l'insegnamento dominante in dottrina i modi di acquisto della proprietà si distinguono in:

- a) modi di acquisto a titolo originario: identifica tutti quei fatti giuridici che hanno per effetto l'acquisto della proprietà di una cosa indipendentemente da un egual

diritto di un precedente titolare, ma come diritto che nasce nel patrimonio dell'attuale titolare (così, ad esempio, il cacciatore diventa proprietario della cacciagione che cattura);

- b) modi di acquisto a titolo derivativo: identifica tutti quei fatti giuridici che hanno per effetto l'acquisto del diritto di proprietà in dipendenza dal suo trasferimento dal precedente proprietario (come ad esempio in una compravendita). Questo modo d'acquisto determina due caratteristiche fondamentali:
- a) nessuno può trasferire ad altri diritti o maggiori diritti di quanto egli stesso abbia;
 - b) la risoluzione o la dichiarazione di nullità che colpisce l'acquisto del dante causa si ripercuote sul patrimonio dell'avente causa, facendo venir meno il suo acquisto.

Sono modi di acquisto a titolo derivativo i contratti traslativi della proprietà, i trasferimenti coattivi (esempio: espropriazione), la successione a causa di morte. I modi di acquisto a titolo originario sono:

- a) occupazione: è la presa di possesso di cose mobili che non sono di proprietà di nessuno, ovvero delle cose abbandonate;
- b) invenzione: è il ritrovamento delle cose smarrite che devono essere riconsegnate al proprietario o, se questi è ignoto, al sindaco del luogo ove vengono rinvenute;
- c) accessione: una proprietà preesistente attira nella sua orbita altre cose che prima erano estranee e ciò a prescindere dalla volontà del soggetto che può diventare proprietario delle nuove cose anche senza saperlo;
- d) unione o commistione: si verifica quando due o più cose mobili appartenenti a diversi proprietari vengono ad unirsi in modo tale da formare un sol tutto e non è possibile separarle senza danno;
- e) specificazione: si ha quando si crea, mediante il lavoro, una nuova cosa con materia appartenente ad altri

6.7.3 Modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo

I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo sono individuati nei contratti traslativi di proprietà (come ad esempio nella compravendita), nei trasferimenti coat-

tivi (come ad esempio le espropriazione per pubblica utilità) e nelle successioni a titolo di eredità o di legato.

6.7.4 Le azioni a difesa della proprietà

L'ordinamento riconosce al proprietario determinate azioni volte a tutelarla da turbative che possono essere messe in atto da terzi. All'uopo si distinguono due categorie di azioni:

- a) azioni a difesa della proprietà, dette azioni petitorie, disciplinate negli artt. 948-951 c.c. che sono utilizzabili dal proprietario in quanto tale;
- b) azioni a difesa del possesso, dette azioni possessorie, disciplinate negli artt. 1168-1170 c.c. che possono essere utilizzate dal possessore, anche se non proprietario.

Esaminando più da vicino.

Azioni petitorie: la caratteristica di queste azioni è data dalla circostanza che esse mirano ad accertare ed affermare la titolarità del diritto di proprietà da chi lo contesti sia direttamente (ad esempio negandola), ovvero indirettamente (cioè vantando diritti reali limitati sul bene).

Azioni petitorie sono:

- a) l'azione di rivendicazione (art. 948 c.c.): azione con cui il proprietario rivendica la cosa propria da chiunque la possiede o la detiene senza titolo; la funzione di questa azione è quella di assicurare al proprietario, allorché sia accertata la sua titolarità, il pieno ed assoluto godimento sul bene oggetto del suo diritto; questa azione, pertanto, mira tanto ad accertare la titolarità del diritto di proprietà, quanto a recuperare al proprietario il bene;
- b) l'azione negatoria (art. 949 c.c.): azione con cui il proprietario tende a far dichiarare l'inesistenza dei diritti affermati da altri sulla cosa quando ha motivo di temere pregiudizio, ovvero a far cessare le turbative o le molestie che altri arrechi al suo diritto; il presupposto di questa azione consiste pertanto nel contrastare l'affermazione, da parte di un terzo, di un diritto reale limitato sul bene, ovvero le molestie o turbative di un fatto arrecate da un terzo;
- c) l'azione di regolamento di confini (art. 950 c.c.): azione mediante la quale il

proprietario di un fondo chiede che venga stabilito giudizialmente il confine con il fondo limitrofo, allorché esso sia incerto; in questo caso – a differenza dell'azione di rivendita – non si discute di una contestazione sul titolo di proprietà, bensì l'azione mira a risolvere una lite sulla sola estensione del diritto di proprietà;

- d) l'azione di apposizione di termini (art. 951 c.c.): azione attraverso la quale ciascun proprietario limitrofo può chiedere – allorquando sia certo obiettivamente il confine dei fondi – che venga ad apporsi o a ripristinare, i segni materiali e tangibili di tale confine, che precedentemente mancavano o erano divenuti irricognoscibili; qualora venga a mancare questa certezza, questa azione si trasforma automaticamente in un'azione di regolamento di confini.

6.8 Il possesso e le azioni possessorie

Secondo il dettato dell'art. 1140 c.c. il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di un altro diritto reale.

La dottrina più accreditata distingue la proprietà dal possesso in questo: la proprietà è una situazione di diritto, mentre il possesso è una situazione di fatto.

Di regola il proprietario è anche possessore: ha il diritto sulla cosa e, di fatto, lo esercita. Ma può accadere che il proprietario non possieda la cosa e che altri, non proprietario, ne abbia il possesso: è il caso del furto.

Oggetto del possesso sono le cose: tutto ciò che può formare oggetto di proprietà può, in linea generale, essere oggetto di possesso.

Il possesso della cosa si può acquistare in modo originario, cioè senza alcun rapporto tra precedente e nuovo possessore; ovvero in modo derivativo, cioè per trasmissione del possesso dal precedente ad un nuovo possessore.

Viceversa la perdita del possesso può avvenire o con lo smarrimento della cosa, o con l'abbandono, ovvero con l'appropriazione da parte del detentore.

6.9 L'usucapione

L'usucapione si definisce come il mezzo in virtù del quale, per effetto del possesso protratto per un certo tempo e, talora, di altri requisiti, si produce l'acquisto della proprietà e dei diritti reali di godimento.

L'usucapione costituisce un modo di acquisto a titolo originario della proprietà e dei diritti reali di godimento.

I requisiti richiesti ai fini dell'usucapione ordinaria sono:

- a) cosa idonea: l'acquisto della proprietà per usucapione può aver luogo solo con riferimento a beni suscettibili di proprietà privata; quindi non sono usucapibili i beni demaniali, ovvero quelli appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato, nonché i beni adibiti al culto;
- b) possesso del bene: il possesso del bene deve essere pacifico e manifesto, in modo tale da consentire agli eventuali interessati di far valere le loro ragioni; pertanto il possesso acquistato in modo violento o clandestino non fa acquistare il bene per usucapione se non dal momento in cui la violenza o la clandestinità è cessata;
- c) tempo: la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui diritti medesimi, nonché le universalità di beni mobili o di diritti reali di godimento sopra i medesimi, si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni; un termine di quindici anni è previsto relativamente alla proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati come montani dalla legge; mentre per i beni mobili registrati è previsto un termine di dieci anni; per i beni mobili in caso di acquisto in mala fede è previsto un termine di venti anni.

I requisiti richiesti ai fini dell'usucapione abbreviata sono (oltre ai requisiti previsti per l'usucapione ordinaria):

- a) la buona fede dell'acquirente;
- b) un titolo idoneo al trasferimento della proprietà;
- c) in alcuni casi la trascrizione.

Dal punto di vista temporale, l'usucapione abbreviata avviene:

- a) per i beni immobili: nel termine di dieci anni decorrenti dalla data della trascrizione;

- b) per le universalità di mobili: nel termine di dieci anni;
- c) per i mobili registrati: nel termine di tre anni, decorrenti dalla data della trascrizione;
- d) per i fondi rustici: nel termine di cinque anni decorrenti dalla data della trascrizione.

Per quanto riguarda i beni mobili:

- a) se vi è il titolo astrattamente idoneo e la buona fede: l'acquisto è immediato e non per usucapione;
- b) se manca il titolo, l'usucapione si realizza decorsi dieci anni se il possesso sia stato acquistato in buona fede, ovvero in venti anni se il possessore è in mala fede.

L'usucapione assorbe le disposizioni generali dettate in tema di prescrizione; per effetto di tale richiamo si ha che:

- a) la disciplina legale dell'usucapione è inderogabile;
- b) gli effetti dell'usucapione sono disponibili e rinunziabili;
- c) l'usucapione, una volta maturata, può essere fatta valere dai terzi interessati;
- d) in materia di usucapione vigono le cause di sospensione e di interruzione previste per la prescrizione.

6.10 Nozione di detenzione

Dal possesso si distingue la semplice detenzione che consiste nell'aver la cosa nella propria materiale disponibilità; non si perde il possesso per il fatto di aver perso la detenzione della cosa fino a quando permane la possibilità di recuperarla e sempre che la cosa non sia entrata nella materiale disponibilità di altro soggetto. Perciò non si perde il possesso di una cosa smarrita; si perde, viceversa, il possesso di una cosa rubata, della quale diventa possessore il ladro.

Si può detenere la cosa altrui:

- a) nel proprio interesse: è il caso del conduttore;
- b) nell'interesse altrui: è il caso del lavoratore che detiene gli strumenti di lavoro appartenenti al datore di lavoro;
- c) per ragioni di ospitalità.

6.11 Le azioni a difesa del possesso

Il possessore, sia o meno proprietario, che sia stato da altri spogliato del possesso della cosa ovvero che sia stato molestato nel suo possesso, può rivolgersi al giudice ed ottenere un provvedimento che ordini la reintegrazione del possesso o la cessazione delle molestie.

Vediamo più da vicino queste singole azioni.

6.11.1 L'azione di reintegrazione

Questo tipo di azione ha carattere assoluto e incondizionato nei confronti di chiunque tenti di spogliare o molestare il possessore.

Quindi il possessore è tutelato in quanto tale e ciò a prescindere dalla buona o dalla mala fede e, soprattutto, dal fatto di essere contemporaneamente proprietario o titolare di altro diritto reale sulla cosa.

In sostanza con tale azione il possessore, spogliato nel possesso, chiede entro l'anno dal sofferto spoglio, di essere reintegrato in esso.

Il presupposto di tale azione è che lo spoglio sia stato violento o clandestino, cioè che vi sia stata l'arbitraria privazione del possesso compiuta consapevolmente da un soggetto, con violenza (da intendersi qualsiasi azione che altera lo stato di fatto in cui si trova il possessore, in contrasto con la volontà anche solo presunta di lui), ovvero con clandestinità (da intendersi allorquando lo spoglio è avvenuto all'insaputa del possessore o del detentore, il quale si accorga o comunque venga a conoscenza del comportamento dello spogliato in un momento posteriore, dovendo la clandestinità dello spoglio essere stabilita esclusivamente in rapporto al soggetto passivo dello spoglio stesso). È legittimato ad agire con questa azione tanto il possessore, quanto il detentore qualificato che abbia un proprio interesse contro l'autore materiale dello spoglio, ovvero contro chi abbia organizzato o solamente istigato lo spoglio.

6.11.2 L'azione di manutenzione

Con l'azione di manutenzione il possessore (ma non anche il detentore) di un bene immobile, di un diritto reale sopra un immobile o di una universalità di

mobili chiede che vengano a cessare le molestie o le turbative arrecate al suo possessore.

Le molestie o turbative vanno intese come qualunque attività che arrechi al possessore un apprezzabile disturbo: attività che possono consistere tanto in attentati materiali (ad esempio: taglio degli alberi), quanto in atti giuridici (ad esempio: inosservanza delle distanze legali nelle costruzioni).

Come per lo spoglio occorre la consapevolezza che il proprio atto arreca pregiudizio al possesso altrui.

Anche l'azione di manutenzione è soggetta al termine di decadenza di un anno che decorre dalla molestia.

Infine, è utile ricordare che poiché l'azione di manutenzione è esperibile solo dal possessore e tale non è l'inquilino, costui non è legittimato ad agire nel caso di spoglio violento o clandestino.

6.11.3 La denuncia di nuova opera

La denuncia di nuova opera e quella successiva di danno temuto vengono definite azioni di enunciazione; anch'esse tendono a conservare uno stato di fatto, ma la loro peculiarità è quella cautelare, in quanto hanno lo scopo di prevenire un danno o un pregiudizio che potrebbe verificarsi da una nuova opera o dalla cosa altrui, in attesa che successivamente si accerti il diritto alla proibizione.

In particolare, con la denuncia di nuova opera il proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento o il possessore, denuncia un'opera da altri intrapresa e non terminata (se non è trascorso un anno dal suo inizio) quando abbia ragione di temere che da essa possa derivare danno alla cosa che forma oggetto del suo diritto o possesso.

In questo caso il giudice può vietare o permettere la continuazione dell'opera, stabilendo le opportune cautele.

6.11.4 La denuncia di danno temuto

La denuncia di danno temuto è, viceversa, quell'azione che viene riconosciuta in capo al proprietario, al titolare di un diritto reale di godimento o al possessore nel

caso in cui vi sia pericolo di un danno grave e prossimo derivante da qualsiasi edificio, albero o altra cosa (non quindi da una persona), senza che ricorra l'ipotesi di nuova opera.

In questo caso il giudice dispone idonea garanzia per i danni eventuali.

6.12 I diritti reali di godimento

I diritti reali di godimento sono quelli che limitano il potere di godimento del proprietario della cosa, cioè il potere di trarre dalla cosa l'utilità che essa può dare.

Essi sono: la superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e le servitù.

6.12.1 La superficie

La superficie consiste sia nel diritto di costruire, al di sopra del suolo altrui, un'opera, di cui il superficiario, quando l'abbia realizzata, acquista la proprietà, sia nel diritto di mantenere una costruzione già esistente, di cui il superficiario acquista la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo, che resta al concedente.

Il diritto di superficie può essere costituito, come ogni altro diritto reale, tanto per atto tra vivi, sia a titolo oneroso che a gratuito, richiede la forma scritta ad substantiam ed è oggetto di trascrizione, quanto per testamento.

L'estinzione della superficie o per decorso del termine (se fu costituita a termine) o per altra ragione dà luogo all'acquisto della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Salvo patto contrario, il perimento della costruzione non estingue il diritto di superficie; perciò il superficiario può ricostruire sul suolo in base al diritto di superficie concessogli.

6.12.2 L'enfiteusi

L'enfiteusi è quel diritto reale di godimento su cose altrui che attribuisce al titolare lo stesso potere di godimento del fondo che spetta al proprietario, salvo l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al proprietario concedente un canone periodico.

Il diritto dell'enfiteuta si estingue per non uso.

L'enfiteusi può essere perpetua o a tempo, ma non può avere una durata inferiore a venti anni.

L'enfiteusi può essere costituita mediante titolo (contratto, testamento) o per usucapione; può essere regolata dal titolo stesso anche in modo diverso dalla legge, tuttavia non si possono derogare ad alcune norme: in particolare, come ad esempio, il divieto di subenfiteusi, quella succitata della durata inferiore a venti anni, la possibilità dell'enfiteuta di poter disporre del proprio diritto.

Tra i principi inderogabili della disciplina dell'istituto ha particolare importanza quello che si riferisce al potere di affrancazione attribuito all'enfiteuta.

Per effetto dell'esercizio di tale potere l'enfiteuta diventa proprietario del fondo mediante il pagamento di una somma corrispondente a quindici volte il canone annuo.

L'affrancazione è un diritto potestativo: se il concedente si rifiuta di aderire alla dichiarazione di affrancazione fatta dall'enfiteuta, costui può rivolgersi al giudice ed ottenere una sentenza che pronuncia l'affrancazione.

Inverso al diritto di affrancazione è il diritto alla devoluzione che spetta al concedente.

Anch'esso è un diritto potestativo riconosciuto al proprietario il quale, in caso di inadempimento degli obblighi fondamentali da parte dell'enfiteuta, può ottenere la liberazione del fondo, chiedendo al giudice una sentenza costitutiva che pronunci la caducazione dell'enfiteusi, con conseguente consolidamento, a favore del concedente, del dominio utile e del dominio diretto.

6.12.3 L'usufrutto

L'usufrutto consiste nel diritto riconosciuto all'usufruttuario di godere e di usare della cosa altrui, traendo da essa tutte le utilità che può dare, con l'obbligo di non mutarne la destinazione economica.

L'usufrutto è un diritto reale di godimento su cosa altrui a contenuto generale, subordinato alla sua temporaneità (in quanto ha durata temporanea) e all'obbligo di rispettare la destinazione economica del bene.

Quando su un bene è costituito il diritto di usufrutto a favore di una persona, la situazione nella quale viene a trovarsi il proprietario, spogliato di ogni utilità eco-

nomica fino all'estinzione dell'usufrutto, si designa con l'espressione di "nuda proprietà".

L'usufrutto non può eccedere in nessun caso la vita dell'usufruttuario, se si tratta di persona fisica; i trent'anni se si tratta di persona giuridica.

L'usufrutto non è trasmissibile agli eredi; in caso di sua cessione, il diritto si estingue nel cessionario alla morte del cedente (primo usufruttuario).

È vietata la possibilità che venga disposto che alla morte del legatario primo usufruttuario, l'usufrutto passi ad altri soggetti (c.d. legato di usufrutto successivo); è altresì vietato al donante di riservare l'usufrutto dei beni donati a suo vantaggio e, dopo di lui, ad altri soggetti, in ordine successivo.

L'usufrutto si costituisce:

- a) per legge: è il caso dell'usufrutto legale, cioè allorché è la legge stessa a determinarne la costituzione in capo ad un determinato soggetto (esempio usufrutto legale dei genitori);
- b) per contratto: i contratti che costituiscono usufrutto richiedono, a pena di nullità, la forma scritta e sono soggetti a trascrizione;
- c) per testamento: si tratta di un'attribuzione a titolo particolare;
- d) per usucapione.

In capo all'usufruttuario si riconoscono questi diritti:

- a) il diritto di conseguire il possesso della cosa senza che sia necessaria la collaborazione del nudo proprietario o di altri soggetti;
- b) il diritto di far suoi i frutti, tanto naturali che civili, della cosa per tutta la durata dell'usufrutto;
- c) il diritto di cedere il proprio usufrutto per un certo tempo o per tutta la sua durata;
- d) il diritto di concedere ipoteca sull'usufrutto;
- e) il diritto di locare il bene;
- f) il diritto ad una indennità per i miglioramenti apportati al fondo che va calcolata nella misura della minor somma tra l'importo della spesa e il risultato utile conseguito; egli, inoltre, può portar via, alla cessazione dell'usufrutto, quelle addizioni la cui rimozione non muti la destinazione economica del bene.

L'usufruttuario è tenuto:

- a) a rispettare la destinazione economica della cosa;
- b) a restituire la cosa al termine dell'usufrutto;
- c) a fare a sue spese l'inventario dei beni e prestare idonea cauzione per prendere possesso della cosa;
- d) a usare la diligenza del buon padre di famiglia;
- e) a sostenere le spese e gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione ordinaria del bene;
- f) a denunciare al proprietario le usurpazioni commesse da terzi sul fondo ed a sopportare – unitamente al proprietario – le spese di lite che riguardano sia la proprietà che l'usufrutto.

L'usufrutto si estingue per:

- a) morte dell'usufruttuario, ovvero con il decorso di trent'anni se l'usufruttuario è persona giuridica;
- b) prescrizione, a seguito di non uso ventennale;
- c) consolidazione, allorché vi è la riunione nella stessa persona dell'usufruttuario e del nudo proprietario;
- d) totale perimento del bene;
- e) abuso del diritto da parte dell'usufruttuario;
- f) rinuncia da parte dell'usufruttuario;
- g) scadenza del termine.

6.12.4 L'uso

L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene e, se fruttifero, di raccogliere i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

Questo diritto ha carattere personalissimo e, quindi, non può essere ceduto o locato.

6.12.5 L'abitazione

Attribuisce al titolare soltanto il diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi o della sua famiglia.

Tanto l'uso che l'abitazione sono tipi limitati di usufrutto.

Entrambi i diritti hanno carattere personalissimo e, quindi, non possono essere ceduti o locati; essi si estinguono con la morte del titolare, pertanto non possono formare oggetto di disposizioni testamentarie.

6.12.6 Le servitù prediali

La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo (che prende il nome di fondo servente) per l'utilità di un altro fondo (che prende il nome di fondo dominante), appartenente a diverso proprietario.

Il concetto di fondo non deve essere inteso esclusivamente quale fondo rustico, ben potendo riguardare anche gli immobili urbani, con esclusione dei beni mobili e incorporali.

L'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante e può essere anche rivolta ad un edificio da costruire o ad un fondo da acquistare, essendo possibile costituire servitù anche su un bene futuro.

Nelle servitù prediali si riscontrano queste peculiarità:

- a) vicinanza tra i fondi: non occorre che i due fondi siano necessariamente confinanti, ma devono essere sufficientemente vicini da consentire l'esercizio della servitù a favore dell'uno ed a carico dell'altro;
- b) predialità: la servitù, per essere tale, deve essere posta a vantaggio di un fondo; per questo motivo non può mai essere costituita una servitù a vantaggio di una persona;
- c) utilità: occorre che la servitù arrechi un vantaggio, anche non economico, che si traduca in una migliore utilizzazione del fondo; questa utilità può consistere tanto in una maggiore comodità o amenità del fondo dominante, quanto può concretizzarsi nella migliore destinazione industriale del fondo dominante stesso;
- d) non occorre la sua attualità, ben potendo essere futura.

I caratteri generali delle servitù si possono così individuare:

- a) appartenenza dei due fondi a diversi proprietari: i due fondi devono appartenere a diversi proprietari;
- b) unilateralità: essendo la servitù un peso posto a carico di uno soltanto dei fondi

- ed a favore soltanto dell'altro ne consegue che il fondo non può essere al tempo stesso dominante e servente rispetto alla stessa servitù;
- c) indivisibilità: la servitù, per sua natura, non può essere divisa; conseguentemente se il fondo dominante o servente viene diviso, il diritto di servitù continua a gravare su ogni parte del fondo servente ed a vantaggio di ogni parte del fondo dominante, senza frazionarsi;
 - d) inseparabilità: la servitù diventa una qualità del fondo dominante; pertanto essa è per sua natura inseparabile dal fondo dominante, cosicché la servitù stessa non può essere trasferita e, viceversa, se si trasferisce il fondo, si trasferisce necessariamente la servitù;
 - e) ambulatorietà attiva e passiva: dato che la servitù è inseparabile dal fondo cui accede, il soggetto attivo e quello passivo di essa mutano con il trasferimento del fondo;
 - f) impossibilità di consistere in un fare: la servitù può consistere solo nel sopportare una data attività del proprietario del fondo servente, e non potrà mai consistere in un fare;
 - g) normale onerosità: la costituzione di una servitù è generalmente concessa dal proprietario del fondo servente dietro corrispettivo, rappresentando un aumento di valore per il fondo dominante;
 - h) inipotecabilità: la servitù non può essere oggetto di ipoteca, a differenza ad esempio, del diritto di superficie e del diritto dell'enfiteuta.

Le servitù si sogliono classificare in:

- a) attive e passive: a seconda che le si guardi dal punto di vista del fondo dominante o del fondo servente;
- b) apparenti o non apparenti: sono apparenti le servitù al cui esercizio sono destinate opere visibili ed apparenti, cioè opere, naturali o artificiali, destinate obiettivamente all'esercizio della servitù e tali da rilevare, per la loro struttura e funzionalità, l'esistenza della servitù sul fondo servente; non apparenti sono, invece, le servitù per le quali non vengono richieste delle opere di tale natura; è importante tale distinzione ai fini dei modi di costituzione della servitù, nonché per l'usucapione che è riconosciuta solo per le servitù apparenti;

- c) positive e negative: sono positive quelle che necessitano per il loro esercizio un comportamento attivo del proprietario del fondo dominante; negative sono quelle che comportano, viceversa, soltanto un non fare a carico del proprietario del fondo servente;
- d) temporanee e perpetue: con riferimento alla loro durata;
- e) volontarie e coattive: a seconda che siano costituite per volontà delle parti, oppure per legge.

6.12.6.1 Le servitù coattive

La servitù coattiva si ha quando la legge, in conseguenza della situazione nella quale si trova un fondo, viene a riconoscere al suo proprietario il diritto potestativo ad ottenere l'imposizione della servitù sul fondo altrui dietro versamento di una indennità.

È il caso della servitù di acquedotto coattivo, che consiste nel diritto di far passare acque proprie attraverso fondi altrui; ovvero della servitù di passaggio coattivo, che consiste nel diritto al passaggio sul fondo vicino per accedere alla via pubblica; od ancora alla servitù di somministrazione coattiva di appoggio o di infissione di chiusa o di passaggio coattivo di elettrodotti o di linee teleferiche.

In tutti questi casi il fondamento risiede nell'esigenza di tutelare un interesse che la legge giuridica fa prevalere sull'interesse del proprietario che la deve subire: si dice, pertanto, che in questi casi queste servitù sono destinate a soddisfare una necessità, piuttosto che una utilità del fondo dominante.

Da ciò ne deriva che queste servitù non sorgano ipso jure, necessitando una sentenza costitutiva che stabilisce le modalità di esercizio e che determina l'indennità dovuta; ovvero un contratto tra i proprietari dei fondi dominante e servente.

6.12.6.2 Le servitù volontarie

Le servitù volontarie sono quelle che si costituiscono per volontà dei privati.

Le parti, nell'esercizio dell'autonomia privata, possono dare il contenuto più ampio a tali servitù.

Pertanto si possono costituire per a) contratto: trattandosi di un diritto reale immo-

biliare è valido solo se stipulato per iscritto ed è soggetto a trascrizione; è normalmente oneroso, con effetti reali e a prestazioni corrispettive; b) testamento: la servitù può essere disposta a vantaggio di un fondo lasciato per testamento, ovvero a carico dello stesso; tanto l'accettazione di eredità, quanto l'acquisto di un legato che importino l'acquisto di una servitù sono soggette a trascrizione. Le servitù apparenti possono essere costituite per:

- a) usucapione: ventennale in base al possesso continuato per venti anni di un immobile per l'esercizio di un potere di fatto corrispondente ad una servitù apparente; ovvero decennale in base al possesso continuato per dieci anni da parte di chi abbia acquistato in buona fede un diritto reale su un immobile da chi non è proprietario, in forza di un titolo idoneo debitamente trascritto;
- b) destinazione del padre di famiglia: essa ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. In tal caso, se i due fondi cessano di appartenere allo stesso proprietario per una qualsiasi causa, si costituisce ipso jure una servitù corrispondente allo stato di fatto preesistente, sui fondi ormai appartenenti a due diversi proprietari, a favore dell'uno ed a carico dell'altro.

6.12.6.3 Esercizio delle servitù

L'esercizio delle servitù è regolato dal titolo; se manca il titolo, dalla legge.

Principio di carattere generale è che il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne, cioè tutte le facoltà accessorie che siano necessarie per esercitare la servitù, anche se non espressamente indicate nel titolo.

Prende il nome di modo, o modalità di esercizio della servitù, l'elemento che determina come la servitù deve essere esercitata, ad esempio, per una servitù di passaggio il modo può essere a piedi, con un camion.

Comunque la servitù deve essere esercitata soddisfacendo il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente. All'uopo è fatto divieto, rispettivamente, al proprietario del fondo dominante di aggravare e a quello servente di diminuire l'esercizio della servitù.

Quanto poi alle spese necessarie per l'uso e per la conservazione della servitù queste sono a carico del proprietario del fondo dominante.

6.12.6.4 Estinzione delle servitù

Le servitù si possono estinguere per:

- a) confusione: quando la stessa persona diventa proprietario del fondo dominante e di quello servente;
- b) abbandono del fondo servente: allorché il proprietario del fondo servente rinuncia alla proprietà del fondo a favore del proprietario del fondo dominante;
- c) prescrizione: quando non si usa la servitù per venti anni;
- d) impossibilità d'uso o mancanza di utilità della servitù: se decorre il termine ventennale;
- e) scadenza del termine e verificarsi della condizione risolutiva previsti nel titolo;
- f) rinuncia del proprietario del fondo dominante;
- g) totale perimento del fondo dominante o servente: se il perimento è parziale, la servitù si riduce in proporzione alla utilizzabilità residua;
- h) sentenza per le servitù coattive: se si accerta il venir meno della situazione di fatto che ha determinato la costituzione della servitù.

6.12.6.5 Tutela della servitù

Il titolare del diritto di servitù può esercitare a tutela della propria situazione giuridica le seguenti azioni:

- a) azione confessoria: con cui il titolare della servitù chiede che sia accertata, nei confronti di chi la contesta o ne ostacola l'esercizio, l'esistenza del suo diritto e che pertanto siano fatti cessare gli eventuali impedimenti o le eventuali turbative all'esercizio della servitù; si tratta di una azione di accertamento a cui ben può essere aggiunta quella di condanna al risarcimento del danno e alla riduzione in pristino;
- b) azione di risarcimento danni;
- c) azione di mero accertamento del diritto di servitù;
- d) azioni possessorie, ammissibili solo a tutela delle servitù negative.

6.13 I diritti reali di garanzia

I diritti reali di garanzia sono quei diritti che assicurano al creditore la possibilità di sottoporre ad esecuzione forzata un bene del debitore o del terzo, vincolato a tale scopo, con preferenza rispetto ad altri eventuali creditori.

Questi diritti presentano le seguenti caratteristiche:

- a) accessorialità: se manca o si estingue l'obbligazione garantita viene meno o si estingue anche la garanzia;
- b) specialità: si vengono a costituire soltanto su beni determinati;
- c) indivisibilità: si estendono sull'intero bene che è oggetto di garanzia e sulle sue parti;
- d) determinatezza: la garanzia viene costituita e svolge la sua funzione soltanto per determinati crediti.

6.13.1 Il pegno

Il pegno è un diritto reale di garanzia: un diritto concesso dal debitore (o da un terzo) su cosa mobile a garanzia di un credito.

Il pegno si perfeziona solo con la consegna materiale della cosa, cioè con lo spossamento del debitore e con la concreta appropriazione da parte del creditore.

Per questo motivo oggetto del pegno possono essere solo beni mobili, universalità di mobili, crediti ed altri diritti aventi per oggetto beni mobili che siano infungibili.

Il pegno si costituisce mediante contratto tra il creditore ed il debitore. Si tratta di un contratto reale, perché si perfeziona con la consegna della cosa e richiede la forma scritta con data certa allorché il credito garantito supera euro 2,58.

La costituzione del pegno produce i seguenti effetti:

- a) il creditore acquista il possesso della cosa: all'uopo egli può esercitare le azioni possessorie e l'azione di rivendicazione; può ritenere i frutti, imputandoli prima alle spese, poi, agli interessi e quindi al capitale; non può usare della cosa meno che non abbia il consenso da parte del debitore; ha l'obbligo di custodire la cosa nello stato in cui si trovava al momento della costituzione del pegno;
- b) il creditore ha diritto di prelazione: se il debitore non adempie, il creditore può

- far vendere la cosa secondo le modalità dei pubblici incanti ed ha diritto di conseguire il pagamento, con preferenza rispetto agli altri creditori, sul prezzo ricavato dalla vendita;
- c) il creditore può domandare al giudice l'assegnazione in pagamento del bene pignorato fino alla concorrenza del credito

6.13.1.1 Il pegno irregolare

Si tratta del pegno su cose fungibili.

In questo caso il creditore non è tenuto a conservare e restituire la cosa data in pegno, bensì soltanto a restituire lo stesso genere corrispondente.

Un caso pratico di pegno irregolare è il c.d. deposito cauzionale, avente lo scopo di garantire un'obbligazione attraverso la consegna di una somma di denaro da restituirsi se, ed in quanto, l'obbligazione sarà adempiuta; si ammette che possa essere costituito anche per un debito eventuale, nascente da future responsabilità in cui si dovesse incorrere.

6.13.1.2 Il pegno su credito

Il pegno su credito costituisce il trasferimento del diritto di prelazione sul ricavato del credito pignorato senza che sia trasferita anche la titolarità del credito stesso.

Esso si costituisce per mezzo di un contratto, avente forma scritta, che necessita di notificazione al debitore del credito dato in pegno o da questi accettato.

Finché il pegno non si estingue, il debitore del credito dato in pegno non può pagare il creditore salvo che, nel frattempo, il credito stesso venga a scadere.

6.13.2 L'ipoteca

È un diritto reale di garanzia che viene concesso dal debitore (o da un terzo) su un bene a garanzia di un credito, che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato.

Oggetto di ipoteca sono:

- a) i beni immobili con le loro pertinenze;
- b) i beni mobili registrati (automobili, navi, aerei);

- c) il diritto di superficie, il diritto dell'enfiteuta, quello del concedente sul fondo enfiteutico e l'usufrutto;
- d) le rendite dello Stato;
- e) la quota di un bene indiviso

Il diritto di ipoteca si costituisce mediante iscrizione nell'apposito registro presso l'ufficio dei registri immobiliari che ha competenza territoriale nel luogo ove si trova il bene.

Il diritto di ipoteca è imprescrittibile, ma l'effetto dell'iscrizione è limitato a vent'anni, decorsi i quali l'ipoteca si cancella. Pertanto il creditore deve provvedere a rinnovare l'iscrizione, affinché l'ipoteca conservi i suoi effetti ed il suo grado per altri venti anni. Viceversa, se la rinnovazione viene chiesta dopo la scadenza dei venti anni, l'ipoteca si considera di nuova iscrizione e perde il grado che aveva precedentemente.

La legge distingue tra ipoteca legale, giudiziale e volontaria.

6.13.2.1 L'ipoteca legale

L'ipoteca legale è quella prevista espressamente dalla legge che attribuisce a determinati creditori, in vista della causa del credito, meritevole di particolari protezioni, il diritto di ottenere unilateralmente, e perciò senza o anche contro la volontà del debitore, l'iscrizione dell'ipoteca sui beni del debitore medesimo.

L'ipoteca legale è prevista dalla legge nei seguenti ed unici casi:

- a) all'alienante sull'immobile alienato, a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal contratto;
- b) al coerede, al socio e ad ogni altro condividente, a garanzia del pagamento dei conguagli, sugli immobili assegnati agli altri condividenti;
- c) allo Stato, sui beni del condannato, a garanzia del pagamento delle spese di giustizia.

6.13.2.2 L'ipoteca giudiziale

È un tipo particolare di ipoteca concessa dalla legge a chi ha ottenuto una sentenza di condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di un'altra obbligazione o al risarcimento dei danni (da liquidarsi successivamente).

In questo caso il creditore, presentando al conservatore dei registri immobiliari copia autentica della sentenza ha diritto di ottenere l'iscrizione dell'ipoteca su un qualsiasi bene immobile appartenente al debitore, senza bisogno che risulti il consenso di quest'ultimo ed anzi anche ove questi si opponga.

Il creditore ha diritto all'iscrizione di ipoteca giudiziale anche se la condanna del debitore al pagamento di una somma di denaro risulta da un provvedimento giudiziale diversa da una sentenza, come ad esempio un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ovvero da un lodo arbitrale o da una sentenza straniera.

6.13.2.3 L'ipoteca volontaria

L'ipoteca volontaria può essere iscritta in forza di un contratto o anche di una dichiarazione unilaterale di volontà del concedente, ma non in forza di testamento e ciò per non dar modo al debitore di alterare la situazione dei suoi creditori con riferimento all'epoca in cui cesserà di vivere, corredando preferenza all'uno in danno di altri.

Nell'atto, che deve avere la forma scritta ad substantiam, devono essere contenute le indicazioni idonee ad individuare l'immobile su cui si concede ipoteca.

Legittimato alla concessione è il proprietario del bene.

È ammessa tanto l'ipoteca su cosa altrui che ha efficacia obbligatoria: chi l'ha concessa è tenuto a procurare al creditore l'acquisto del diritto di ipoteca, e, cioè, ad acquistare la cosa, ma l'iscrizione può essere validamente presa solo quando il bene è entrato nel patrimonio del costituente; quanto l'ipoteca su cosa futura: in questo caso l'ipoteca può essere validamente iscritta solo quando la cosa sia venuta ad esistenza, in quanto prima di quel momento il negozio ha soltanto efficacia obbligatoria essendo tenuto il concedente a fare in modo che la cosa venga ad esistenza affinché l'ipoteca vi possa essere iscritta.

6.13.2.4 L'ordine delle ipoteche

L'ordine di preferenze fra varie ipoteche iscritte sullo stesse bene è determinato dalla data di iscrizione, e non dalla data del titolo. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine, che è definito grado dell'ipoteca.

È ammessa la cessione di grado tra creditori ipotecari, purché essa non leda gli altri eventuali creditori ipotecari: la cessione deve essere annotata nel registro e l'annotazione ha efficacia costitutiva, in quanto la trasmissione non ha effetto fino a quando la stessa non è eseguita.

Sono, infine, previste anche delle ipotesi di surroghe ipotecarie:

- a) surroga per pagamento: si ha quando un creditore di grado posteriore estingue, col pagamento, il credito di chi ha una ipoteca anteriore, surrogandosi ope legis nei suoi diritti;
- b) surroga ipotecaria del creditore perdente: si attua per evitare le conseguenze del comportamento di un creditore che, avendo più ipoteche sui beni del debitore, si soddisfa sui beni su cui altri creditori hanno ipoteche, ma di grado successivo; in questo caso i creditori "perdenti" (così qualificati perché non rimangono soddisfatti) si surrogano nell'ipoteca su beni non escussi, iscritta a favore del creditore che già sia stato soddisfatto.

6.13.2.5 Il terzo acquirente del bene ipotecato

Avendo l'ipoteca natura di diritto reale, essa ha efficacia anche nei confronti di chi acquista l'immobile dopo l'iscrizione.

Tuttavia il terzo acquirente non solo non è obbligato con tutti i suoi beni verso i creditori, i quali possono soltanto fare espropriare il bene ipotecato, anche dopo il trasferimento, ma gli è consentito (in quanto egli è esposto all'espropriazione del bene soltanto per averlo acquistato nonostante che vi fosse ipoteca) di evitare l'espropriazione esercitando a sua scelta una delle seguenti facoltà:

- a) pagare i crediti iscritti;
- b) rilasciare i beni ipotecati, in modo che l'espropriazione non avvenga contro di lui, ma contro l'amministratore dei beni stessi che verrà nominato dal tribunale;
- c) liberare l'immobile dalle ipoteche mediante uno speciale procedimento (c.d. purgazione delle ipoteche) nel quale egli offrirà ai creditori il prezzo stipulato per l'acquisto o il valore da lui stesso dichiarato, se si tratta di beni pervenutigli a titolo gratuito.

Diversa dalla figura sopradescritta è quella del terzo datore di ipoteca.

Invero terzo datore di ipoteca è colui che concede ipoteca sui propri beni, a garanzia del debito di un altro.

Il terzo, sia che subisca l'espropriazione, sia che preferisca pagare il debito, ha il diritto di regresso verso il debitore e contro i fideiussori del debitore.

Il terzo datore di ipoteca si differenzia dal fideiussore nel fatto che mentre quest'ultimo, essendosi obbligato personalmente, risponde in caso di inadempimento del debitore garantito, con tutto il suo patrimonio presente e futuro, il terzo datore, invece, non essendosi obbligato personalmente, risponde solo con il bene ipotecato e non anche con tutto il suo patrimonio.

6.13.2.6 Estinzione dell'ipoteca

L'estinzione dell'ipoteca va distinta dall'estinzione degli effetti dell'iscrizione che avviene decorsi venti anni se non si procede alla rinnovazione.

L'ipoteca si estingue o per l'estinzione del credito garantito o per cause proprie, come ad esempio perimento del bene ipotecato, rinuncia del creditore.

Dato il carattere accessorio dell'ipoteca, se si estingue il credito per prescrizione, si estingue anche l'ipoteca e se ne può ottenere la cancellazione.

6.14 La comunione

La comunione indica una contitolarità di diritti riscontrabili tutte le volte in cui uno stesso diritto appartiene, nella sua interezza, a due o più persone (c.d. comunisti), le quali sono tutte contitolari del diritto stesso.

La comunione deve essere ben distinta dalle persone giuridiche: invero nella comunione il medesimo diritto compete pro quota ad una pluralità di persone, negli enti personificati il bene appartiene ad un unico soggetto, cioè alla persona giuridica stessa.

La comunione si distingue per la circostanza che il medesimo diritto compete nel contempo a più persone nella sua interezza.

Dal momento che la comunione interviene solo ed esclusivamente quando la pro-

prietà è indivisa, ciascun "comunista" avrà diritto ad una quota ideale; tale quota non è riferita ad una parte del bene materialmente e separatamente considerata, ma indica l'entità della compartecipazione al bene comune.

Le quote dei partecipanti alla comunione si presumono eguali, anche se nulla impedisce alle parti di fissare quote di partecipazione differenti.

Si distinguono tre tipi di comunioni:

- a) comunione volontaria: è quella nascente da una libera scelta dei soggetti interessati (ad esempio due o più persone acquistano in comunione un alloggio);
- b) comunione incidentale: è quella nascente dalla volontà della legge (ad esempio più coeredi i quali si trovano, loro malgrado, ad essere contitolari del medesimo bene);
- c) comunione coattiva o forzosa: è quella nascente non solo dalla legge, ma risulta insuscettibile di scioglimento (ad esempio la comunione forzosa delle parti comuni di un condominio).

6.14.1 Uso della cosa comune

Il principio di carattere generale è quello che ciascun contitolare può utilizzare liberamente la cosa comune.

Questo principio è sottoposto a due limitazioni:

- a) non impedire anche agli altri contitolari di utilizzare il bene in comunione;
- b) non mutare la destinazione economica del bene in comunione.

Ciascun partecipante ha altresì la facoltà di disporre liberamente del suo diritto, cedendo o anche solo ipotecando.

6.14.2 Gestione e disposizione della cosa comune

La gestione della cosa comune è esercitata congiuntamente da tutti i comunisti: infatti tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune.

Le delibere della maggioranza dei partecipanti sono obbligatorie per la minoranza dissenziente. La maggioranza è calcolata secondo il valore delle quote e non alla stregua del numero dei partecipanti.

In particolare è sufficiente la maggioranza semplice per le deliberazioni aventi ad oggetto:

- a) gli atti di ordinaria amministrazione, ossia gli atti tendenti a conservare la cosa comune o anche a migliorarne il godimento;
- b) la eventuale approvazione di un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune;
- c) la nomina di un amministratore.

Viceversa è necessaria una maggioranza qualificata (cioè due terzi del valore complessivo della cosa comune) per compiere atti eccedenti l'ordinaria amministrazione.

Per tali atti sono previsti due limiti:

- a) non devono mai essere pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti;
- b) se dispongono di innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, non devono importare una spesa eccessivamente gravosa.

Necessitano, infine, del consenso di tutti i partecipanti:

- a) gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sulla cosa comune;
- b) le locazioni ultranovennali.

Le spese deliberate a maggioranza, e più in generale quelle necessarie per la conservazione ed il godimento della cosa comune gravano sui partecipanti alla comunione in proporzione delle rispettive quote, restando in ogni caso salva la facoltà di ciascuno di essi di liberarsene rinunciando alla propria posizione di contitolare del diritto comune (c.d. abbandono liberatorio).

6.14.3 Scioglimento della comunione

Ciascun partecipante può in qualsiasi momento chiedere lo scioglimento della comunione, salvo che si tratti di beni che, se divisi, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinati.

L'autorità giudiziaria può in ogni caso stabilire una congrua dilazione, non superiore a cinque anni, se l'immediato scioglimento può pregiudicare gli interessi degli altri.

La divisione può avvenire o in forza di un vero e proprio contratto (di divisione) o, in mancanza di accordo tra le parti, in virtù di una decisione del giudice sulla base dei criteri previsti in generale in materia di divisione della comunione ereditaria.

In linea generale la divisione avviene in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti. In caso contrario i beni non divisibili devono essere compresi per intero nella porzione spettante ad uno dei partecipanti, con addebito dell'eccedenza a favore degli altri; oppure venduti all'incanto con successiva ripartizione del ricavato tra i vari partecipanti.

6.15 La multiproprietà

In linea generale l'espressione "multiproprietà" indica l'attribuzione ad un soggetto, da parte del proprietario di un bene (di solito si tratta di immobili in zone turistiche) di un diritto di utilizzazione di una singola unità ricompresa nel complesso, limitatamente ad una o più settimane all'anno, ma in perpetuo o per parecchi anni.

A ciascuno è attribuito il diritto (trasmissibile) di godere di quella frazione immobiliare in modo esclusivo, ma per periodi di tempo limitati, a turno con altri proprietari della medesima frazione immobiliare, sulla quale viene impresso un duplice vincolo: di destinazione (turistica) e di indivisibilità.

Dal punto di vista legislativo, il d.lgs. 9 novembre 1998 n. 47 che, per la prima volta veniva a disciplinare l'intera materia prevedendo il contratto di acquisto del diritto di multiproprietà, è stato abrogato dal d. lgs 6 settembre 2005 n. 206 recante il codice del consumo.

Gli artt. 69 e segg. di detto codice disciplinano i contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento ripartito di beni immobili: essi sono contratti della durata di almeno tre anni con i quali, verso il pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce (o promette di trasferire o costruire) un diritto reale (o un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più beni immobili), per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana.

Il venditore è obbligato a predisporre e consegnare ad ogni persona che chiede informazioni un documento informativo, i cui elementi non possono essere modificati

se non da circostanze indipendenti dalla sua volontà; tuttavia, dopo la consegna del documento, le parti possono accordarsi per modificarli.

Il contratto deve essere redatto per iscritto a pena di nullità.

L'acquirente può recedere entro dieci giorni senza specificare i motivi e senza pagare alcuna penalità.

Dalla c.d. multiproprietà immobiliare c.d. tradizionale, deve essere distinta quella alberghiera e quella azionaria.

Con la multiproprietà alberghiera il bene-unità immobiliare del quale si attribuisce il godimento periodico rientra in un complesso alberghiero formalmente intestato a più proprietari però è indiviso o ad una società cui appartengano gli acquirenti in multiproprietà.

Gli acquirenti possono godere per il periodo stabilito di una camera d'albergo e dei relativi servizi alberghieri, a meno che ne permettano l'utilizzazione all'azienda alberghiera, in cambio di una parte del corrispettivo ricavato dalla locazione a terzi.

Con la multiproprietà azionaria il complesso immobiliare risulta intestato ad una società per azioni, il cui capitale è costituito, oltre che da azioni ordinarie, anche da azioni privilegiate il cui possesso conferisce un diritto di godimento periodico su una determinata unità immobiliare.

Tecnicamente in questa ipotesi non si verifica un caso di multiproprietà, in quanto l'immobile rimane in proprietà della sola società. Il socio in multiproprietà non acquista il bene, ma la qualità di socio, con tutti i rischi che questa qualità comporta (ad esempio il fallimento della società stessa).

La legge di riforma del condominio, di cui meglio infra, ha introdotto una importante novità con espresso riferimento all'assemblea disponendo che quando il numero dei condomini partecipanti è superiore a sessanta, ogni condomino deve designare un proprio rappresentante all'assemblea per le parti comuni e per la nomina dell'amministratore del supercondominio. In mancanza, ciascun partecipante può rivolgersi all'autorità giudiziaria per la nomina del rappresentante. Se invece uno o più condomini non hanno nominato il proprio rappresentante, ciascun dei rappresentanti già nominati ha la facoltà di inviare al condominio (cioè all'amministratore) una diffida a provvedere all'incombente entro un termine congruo. Se

il condomino inadempiente non nomina il rappresentante, sarà l'autorità giudiziaria a provvedere.

6.16 Il condominio degli edifici

Il condominio degli edifici è la figura più importante di comunione. La peculiarità di siffatta comunione è riscontrabile nella presenza in capo al condomino di una duplice figura:

- a) proprietario esclusivo del suo appartamento;
- b) comproprietario, in virtù di una comunione forzosa, di alcune parti dell'edificio, come ad esempio il suolo su cui l'edificio si poggia, le fondamenta, le scale, i muri perimetrali, i tetti, ecc.

La comunione si differenzia, comunque, dal condominio degli edifici per questi aspetti:

- a) indivisibilità: la comunione è divisibile, ciascun comunista può chiedere in ogni momento lo scioglimento della comunione; diversamente le parti comuni di un edificio non sono soggette a divisione;
- b) presenza di un vincolo di destinazione: nella comunione le eventuali innovazioni possono essere dirette all'impiego che si ritiene più proficuo; nel condominio degli edifici le innovazioni devono essere indirizzate al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni: invero il condomino, nel proprio appartamento, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, ovvero che possano pregiudicare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio stesso;
- c) presenza di un'articolata e complessa organizzazione di gestione delle cose e dei servizi comuni: la comunione è organizzata in maniera più embrionale; viceversa, per il condominio degli edifici è prevista, se i condomini sono più di otto, la obbligatorietà di un amministratore e se, i condomini sono più di dieci, è necessario un regolamento di condominio;
- d) preminenza dell'interesse collettivo sugli interessi individuali: nella comunione la maggioranza viene calcolata solo in base al valore delle quote, viceversa nel

condominio degli edifici la maggioranza viene calcolata non solo in relazione alle quote, bensì anche al numero dei partecipanti.

Con la legge n. 220/2012 entra in vigore a partire dal 18 giugno 2013 la riforma della normativa sul condominio negli edifici.

Venendo ad individuare le caratteristiche peculiari della riforma si può, sinteticamente, enunciare le seguenti caratteristiche:

– Assemblea

Se i condomini sono più di 20, il delegato non può rappresentare più di un 1/5 del valore proporzionale (200 millesimi). Inoltre all'amministratore del condominio non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'assemblea.

In seconda convocazione le delibere ordinarie della vita di condominio e l'approvazione dei bilanci devono essere approvate con il voto di almeno un terzo dei condomini con almeno un terzo dei millesimi.

Nel caso di decisioni di carattere straordinario (ad esempio l'abbattimento di una barriera architettonica) occorre una maggioranza di 500 millesimi, mentre per le innovazioni è richiesta una maggioranza qualificata.

– Amministratore

Aumentano le responsabilità e l'amministratore può essere sempre licenziato dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.

Inoltre la revoca può essere disposta dal Tribunale, su ricorso di ciascun condomino, se vi sono sospetti di gravi irregolarità, come ad esempio il mancato rendiconto della gestione annuale, l'omessa convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o la mancata apertura e utilizzo del conto corrente condominiale. È possibile inoltre la nomina, quale amministratore, di una società.

La figura dell'amministratore "professionista" diventa obbligatoria allorché il condominio abbia più di otto proprietari.

– Animali domestici

I regolamenti condominiali non possono vietare la detenzione degli animali.

Camera di Commercio di Torino

Il trasferimento d'azienda

7.1 L'azienda

L'azienda viene definita come il complesso dei beni, mobili e immobili, materiali e immateriali, organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa così come definita dall'art. 2555 c.c. L'azienda, infatti, non può essere considerata un singolo bene, bensì un complesso di beni tra loro coordinati per lo svolgimento di un'attività imprenditoriale; si sostanzia, dunque, in un aggregato di beni, mobili o immobili, materiali o immateriali, i quali conservano la loro individualità, ma che, da un punto di vista giuridico, subiscono un'unificazione in vista della unitarietà della loro destinazione economica. Qualora tale destinazione comune venisse a mancare, l'azienda perderebbe la sua connotazione di entità unica e assumerebbe le vesti di una semplice pluralità di beni. Questa destinazione comune dei diversi beni costituenti l'azienda in funzione di uno scopo unitario è opera dell'imprenditore, il quale non necessariamente deve essere proprietario dei beni aziendali, ma è sufficiente che egli ne possa disporre vantando un titolo giuridico quale la proprietà o anche solo dei diritti reali di godimento che gli consenta di utilizzarli per l'esercizio dell'impresa. L'imprenditore infatti viene definito dall'art. 2082 c.c. come colui che esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi. Un'attività viene definita professionale quando è svolta con sistematicità e non saltuariamente; questo non esclude però che l'esercizio possa anche essere discontinuo; l'attività stagionale esercitata in maniera organizzata è infatti anch'essa attività d'impresa.

Quindi perché si possa identificare l'azienda occorre la presenza congiunta dei due elementi e cioè il complesso dei beni e l'organizzazione.

7.2 Il complesso dei beni aziendali e l'organizzazione

I beni che costituiscono l'azienda possono essere mobili o immobili, materiali o immateriali. Tra quelli materiali possiamo elencare a titolo esemplificativo gli impianti, le attrezzature, i macchinari, i locali in cui viene esercitata l'attività, le merci; tra quelli immateriali vi possono essere brevetti, marchi. L'organizzazione si articola nella direzione e coordinamento delle persone impiegate e nell'organizzazione del complesso dei beni aziendali.

7.3 L'avviamento

Il collegamento dei beni facenti parte dell'azienda in funzione di un comune scopo produttivo, genera di per sé un valore economico autonomo aggiuntivo rispetto al valore dei singoli beni. Tale valore viene definito "avviamento" e rappresenta, in definitiva, la capacità dell'azienda a produrre utili in misura superiore a quella ordinaria. Esso si compone, sostanzialmente, sia di un elemento soggettivo identificabile nella capacità dell'imprenditore, sia di elementi oggettivi determinati dagli stessi elementi dell'azienda quali la clientela, i fornitori e talvolta anche dal luogo dove questa è ubicata.

Da quanto sopra, emerge che l'avviamento è strettamente correlato al complesso aziendale cui si riferisce ed esso viene incluso nel corrispettivo pagato per l'acquisizione dell'azienda o di un suo ramo. Una volta determinato il prezzo di acquisto dell'azienda, l'avviamento altro non è che la differenza tra il prezzo pagato e il valore corrente attribuito agli altri elementi patrimoniali dell'attivo e del passivo.

7.4 Trasferimento d'azienda o di ramo d'azienda

Si ha cessione d'azienda quando l'insieme dei beni ceduti costituisce un complesso idoneo all'esercizio di un'attività d'impresa. Per ramo d'azienda si intende invece una parte dell'intera azienda, costituita anch'essa da un complesso di beni organizzati, a sua volta idonei all'esercizio di un'attività d'impresa; per l'azienda che

possiede ad esempio due negozi, si può parlare di cessione di ramo d'azienda quando ne viene ceduto uno solo. Non sempre è facile stabilire se un complesso di beni costituisce un'azienda o un ramo d'azienda, infatti per aversi cessione di ramo d'azienda non è sufficiente che i beni ceduti abbiano fatto parte di un'azienda, ma è necessario che essi costituiscano un complesso idoneo all'esercizio di un'attività produttiva, anche se diversa da quella del cedente. Si ha cessione d'azienda anche quando le parti trasferiscono separatamente, con più atti, i diversi elementi che compongono un complesso aziendale, inoltre s'intendono trasferiti anche quegli elementi che le parti non abbiano espressamente e specificamente escluso dalla cessione.

7.5 Modalità di trasferimento dell'azienda

Il c.c. regola la circolazione dell'azienda, al fine di mantenerne la potenzialità produttiva, e di assicurare la tutela dei creditori e dei contraenti dell'alienante, in ordine ai rapporti contratti nell'esercizio o per l'esercizio dell'azienda. Secondo la normativa il trasferimento può attuarsi "per atto inter vivos" in forme diverse, quali: la vendita (art. 2558 c.c.), la concessione in usufrutto (art. 2561 c.c.) e l'affitto (art. 2562 c.c.). Queste sono le forme di trasferimento espressamente prese in considerazione dal codice; l'azienda, però, può trasferirsi anche per donazione, permuta e conferimento in società. In ogni caso, "per atto inter vivos", il cessionario acquista l'azienda a titolo derivativo, ma non così la qualità di imprenditore, che viene acquistata a titolo originario: da ciò consegue che il cessionario non esercita la stessa impresa che ha acquistato, bensì esercita un'impresa nuova ad essa corrispondente.

Nelle ipotesi di usufrutto e di affitto si parla di successione nell'impresa infatti sia l'usufruttuario che il conduttore devono gestire l'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da osservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte. Per le ipotesi di "trasferimento mortis causa" dell'azienda, il c.c. non prevede disposizioni particolari, in quanto si prevede l'applicazione delle regole generali sulle successioni. Nell'ipotesi in cui l'erede decida di continuare l'esercizio dell'impresa, sulla base dell'azienda acquisita per eredità, tutti i preesistenti rapporti passano in capo ad esso in qualità di erede. Invece,

nell'ipotesi in cui l'erede decida di non continuare l'impresa e la aliena a terzi, si applicano le norme relative ai trasferimenti "inter vivos".

7.6 Forma del trasferimento d'azienda

L'art. 2556 c.c. dispone che per le imprese soggette a registrazione i contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà o il godimento dell'azienda devono essere provati per iscritto, salva l'osservanza delle forme stabilite dalla legge per il trasferimento dei singoli beni che compongono l'azienda o per la particolare natura del contratto. La cd. legge Mancino del 1993 ha introdotto il secondo comma dell'articolo disponendo che i contratti di cessione d'azienda, in forma pubblica o scrittura autenticata, devono essere depositati per l'iscrizione nel registro delle imprese entro 30 giorni dalla stipula a cura del notaio rogante o autenticante. In conseguenza di questa nuova normativa una parte della dottrina, si è pronunciata per la necessità della forma scritta per atto pubblico o scrittura autenticata ai fini della validità del negozio stesso. Nel caso in cui l'azienda comprenda beni per il cui trasferimento siano richieste forme particolari (es. immobili o beni mobili registrati) o per la particolare natura del contratto (es. il conferimento in società di capitali o la donazione d'azienda), la forma è necessaria per la validità dell'atto pena la nullità del contratto.

7.7 Effetti della cessione d'azienda

Alcuni articoli del codice civile si occupano degli effetti che si producono a seguito della stipula di un contratto di cessione d'azienda relativamente agli obblighi e impegni sia tra le parti che nei confronti dei terzi. Andiamo quindi a verificare analiticamente quali sono gli effetti che produce.

7.8 Divieto di concorrenza

L'art. 2557 c.c. vieta al cedente per un periodo di cinque anni, di iniziare una nuova impresa che "per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare

la clientela". La violazione del divieto di concorrenza non richiede il verificarsi di un danno effettivo o di una effettiva concorrenza, essendo sufficiente un danno potenziale per conseguire la risoluzione del contratto o l'inibitoria; l'accertamento di tale violazione non è correlato necessariamente alla verifica concreta del danno, il quale, comunque, se accertato, dà luogo alla condanna al risarcimento dell'autore di esso.

Le parti in ogni caso possono derogare alla norma in questione e prevedere limitazioni al patto di non concorrenza (fino ad escluderlo) ovvero possono prevedere limiti più ampi, purché il patto non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Resta comunque fermo il limite tassativo di cinque anni dalla data del trasferimento nel senso che non è possibile pattuire un limite temporale più ampio. Resta inteso che l'alienante può comunque continuare l'esercizio di un'impresa (ovvero dell'impresa stessa nel caso di cessione di ramo d'azienda) già in essere al momento del trasferimento, in quanto l'articolo del codice civile si riferisce esplicitamente all'inizio di una nuova impresa e non al proseguimento di un'attività già esistente. Il patto di non concorrenza può applicarsi anche nell'ipotesi di cessione di quote sociali pur con delle limitazioni da verificare caso per caso.

7.9 Successione nei contratti

La normativa prevede che se non è pattuito diversamente, l'acquirente subentra in tutti i contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda che non abbiano carattere personale. Il subentro è quindi automatico a prescindere dalla volontà delle parti al fine di salvaguardare il valore dell'azienda (si pensi al valore che può assumere in un contratto di cessione d'azienda il contratto di locazione dell'immobile ove viene esercitata l'attività sociale) e la norma costituisce infatti una deroga alla regola prevista dall'art. 1406 c.c. in materia di cessione del contratto, in quanto non prevede l'obbligo del consenso del terzo contraente. Il comma secondo dell'art. 2558 c.c. tuttavia consente al terzo contraente di recedere, entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, purché in presenza di giusta causa e con la possibilità di responsabilità da parte dell'alienante. Le parti possono comunque escludere il subentro in taluni contratti ad eccezione dei contratti di lavoro come infra meglio precisato.

7.10 Crediti e debiti relativi all'azienda ceduta

Relativamente ai crediti e ai debiti dell'azienda ceduta, occorre osservare che la maggior parte delle scritture di cessione prevedono l'esclusione della cessione dei debiti e dei crediti, rimanendo quindi essi a carico e a favore dell'alienante, salvo alcune casistiche che approfondiremo. Se così non fosse previsto dalla scrittura di cessione, l'art. 2559 del codice civile dispone che la cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta, anche in mancanza di notifica al debitore o di una sua accettazione, ha effetto, nei confronti dei terzi, dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese. Tuttavia il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante. A questo punto occorre rimarcare l'importanza della forma della scrittura di cessione e il rispetto degli adempimenti formali (atto pubblico o scrittura autenticata depositata dal notaio presso il registro delle imprese) anche se tale inadempimento può non inficiare la validità del contratto di cessione, essa non può validamente essere opposta ai terzi che agiscono in buona fede.

Quindi alla cessione viene applicato l'art. 2559 del c.c. ed è necessario che le parti pattuiscano espressamente nel contratto i crediti che si vogliono escludere dalla cessione, così come è necessario che il cedente dichiari nell'atto per quali crediti ceduti presta garanzia.

Per quanto attiene invece alla cessione dei debiti, ritroviamo la trattazione dell'argomento nell'art. 2560 c.c. nel quale è previsto la liberazione del cedente dai debiti dell'azienda ceduta solamente a seguito della preventiva accettazione da parte del creditore richiamandosi al principio generale dell'accollo di cui all'art. 1273 c.c., per cui deve intendersi che l'adesione del creditore alla cessione importa la liberazione del debitore originario solo se il creditore dichiara espressamente di liberarlo. L'acquirente dell'azienda risponde comunque, eventualmente in solido con il cedente se questo non è stato "liberato" dai creditori, esclusivamente dei debiti risultanti dai libri contabili obbligatori. L'inesistenza dei libri contabili, dovuta a qualsiasi ragione, compresa la loro non obbligatorietà per lo specifico tipo di impresa, rende impossibile l'elemento costitutivo della responsabilità del cessionario per i debiti relativi all'azienda e conseguentemente preclude il sorgere della medesima responsabilità.

In materia di debiti per imposte è previsto che l'acquirente è solidalmente responsabile con il cedente per il pagamento delle sanzioni riferibili alle violazioni commesse nell'anno in cui è avvenuta la cessione e nei due precedenti, nonché per quelle già irrogate e contestate nel medesimo periodo anche se relative a violazioni perpetrate in epoca anteriore. L'obbligazione dell'acquirente è limitata al debito risultante, alla data del trasferimento, dagli atti degli uffici e degli enti preposti all'accertamento dei tributi di loro competenza, i quali, su istanza dell'interessato, sono obbligati a rilasciare un certificato di esistenza di contestazioni in corso e di quelle già definite per cui i debiti non sono stati soddisfatti. Il rilascio di certificazione negativa ovvero il mancato rilascio entro quaranta giorni dalla richiesta ha un effetto liberatorio nei confronti dell'acquirente.

7.11 Il rapporto di lavoro nella cessione d'azienda

In caso di cessione d'azienda il rapporto di lavoro continua con l'acquirente ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano.

La cessione viene inquadrata nella fattispecie più generale del trasferimento d'azienda che opera in caso di vendita, ma anche di affitto o concessione di usufrutto di un'azienda. Ciò si verifica quando il complesso dei beni economici e produttivi dell'azienda è trasferito da un soggetto ad un altro, in maniera che venga consentita la continuazione di un'attività imprenditoriale.

Per quanto riguarda la continuità dei rapporti di lavoro instaurati, il trasferimento d'azienda non costituisce giustificato motivo di licenziamento, per cui tutti i rapporti di lavoro continuano con il soggetto acquirente, con la conservazione da parte del lavoratore di tutti i diritti inerenti.

Inoltre l'art. 2112 c.c. stabilisce, a garanzia dei lavoratori trasferiti, l'obbligazione solidale dell'alienante e dell'acquirente per tutti i crediti maturati dai lavoratori. Tuttavia è facoltà dei lavoratori liberare l'alienante dalle sue obbligazioni in materia, purché la rinuncia venga sottoscritta in una delle sedi istituzionali, ovvero in sede sindacale, con l'osservanza delle procedure illustrate.

Vi sono poi delle procedure particolari da seguire nel caso di trasferimento di

azienda con più di 15 dipendenti che prevedono il coinvolgimento delle rappresentanze sindacale unitarie delle associazioni di categoria.

7.12 Gli effetti del trasferimento

Al momento della stipulazione dell'atto con il quale avviene il trasferimento dell'azienda, si rende necessario risolvere una serie di problemi quali:

- 1) la successione nei contratti;
- 2) la responsabilità del cedente;
- 3) la responsabilità del cessionario;
- 4) i crediti pregressi;
- 5) i debiti pregressi.

7.13 La successione nei contratti

Il principio in materia di successione dei contratti è il seguente:

- a) con l'atto di trasferimento il subentrante è chiamato a succedere al precedente titolare in tutti i rapporti intervenuti in precedenza;
- b) una deroga è ammessa nel caso che si sia addivenuto ad una diversa pattuizione oppure
- c) nel caso di contratti con carattere personale.

Il terzo, invece:

- a) ha la possibilità di recedere dal contratto quando sussiste una giusta causa di recesso;
- b) la decisione deve essere presa entro tre mesi dal ricevimento della notizia dell'avvenuto trasferimento dell'azienda.

Per ciò che concerne il contratto di locazione dell'immobile in cui l'attività imprenditoriale viene esercitata, il conduttore può sublocare l'immobile oppure cedere il contratto di locazione, anche senza avere, preventivamente, ottenuto il consenso espresso del locatore. Condizione perché l'operazione sia ammessa è che l'azienda venga ceduta oppure locata.

All'indirizzo del locatore deve essere inviata una raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si notifica il trasferimento: egli ha la possibilità di opporsi in presenza di gravi motivi non oltre il trentesimo giorno successivo al ricevimento della comunicazione

7.14 I crediti pregressi

La cessione dei crediti relativi all'azienda ceduta ha effetto anche in mancanza di notifica al debitore o di sua accettazione.

Nel caso di trasferimento d'azienda, il subentrante diventa il titolare dei rapporti relativi all'insieme dei beni (e, quindi, anche dei crediti), che costituiscono parte integrante della stessa, senza che sia necessario specificare il contenuto del contratto.

Nei confronti dei terzi, la cessione dei crediti manifesta i suoi effetti a partire dal momento dell'iscrizione del trasferimento nel registro delle imprese.

Tuttavia il debitore ceduto è liberato se paga in buona fede all'alienante.

7.15 I debiti pregressi

Venditore. L'art. 2560 c.c. dispone che il venditore non è liberato dai debiti relativi all'azienda ceduta, sorti in epoca antecedente al trasferimento, a meno che i creditori non abbiano manifestato il loro consenso.

La disposizione, la cui ratio è quella di consentire al creditore di rifiutare il consenso qualora ritenga di essere lesa da un'attenuazione delle garanzie in precedenza offerte dall'alienante, si riferisce esclusivamente ai debiti che sono sorti in epoca anteriore alla stipulazione del contratto: l'alienante non risponde, dunque, dei debiti che sorgono dopo l'avvenuta cessione.

Acquirente. Sempre l'art. 2560 2° comma c.c. dispone che, nel trasferimento di un'azienda commerciale, l'acquirente è chiamato a rispondere del pagamento dei debiti che sono sorti in epoca anteriore al subentro a condizione che gli stessi risultino nei libri contabili obbligatori: la prova contabile documentale rappresenta una tutela nei confronti di manovre fraudolente del cedente.

7.16 Effetti dell'esistenza di debiti

L'art. 2560 c.c. non concede, dunque, una liberazione di responsabilità, ma rende le parti coobbligate nell'onorare i rapporti pregressi. La norma opera nei confronti di debiti quali:

- a) clausole penali;
- b) inadempimenti contrattuali;
- c) inadempimenti tributari.

Il creditore può, così, rivolgersi nei confronti del venditore dell'azienda, il quale, a sua volta, può rivolgersi in via di regresso nei confronti dell'acquirente.

Se le ragioni vengono fatte valere nei confronti del subentrante, egli non può attivare il regresso verso il cedente a meno che il debito non sia stato considerato al momento della quantificazione del prezzo.

Le pattuizioni che considerano o escludono l'esperibilità del regresso tra le parti devono essere oggetto di un'esplicita pattuizione contenuta nel contratto di cessione.

È ammessa la clausola con la quale le parti convengono che il compratore si impegni ad effettuare il pagamento dei debiti contratti dal venditore anche se queste poste non risultano dalle scritture contabili obbligatorie.

Dobbiamo, infine, ricordare che la procedura fallimentare è estesa anche nei confronti del venditore dell'azienda, relativamente a quei debiti che sono sorti in epoca anteriore al trasferimento, qualora i creditori non abbiano manifestato il loro consenso alla liberazione della responsabilità del cedente (art. 10 legge fallimentare).

7.17 Responsabilità per il pagamento dei debiti

La responsabilità del compratore: condizioni. Perché il compratore dell'azienda abbia la responsabilità per il pagamento dei debiti, gli stessi devono essere:

- a) inerenti all'azienda;
- b) sorti in epoca precedente all'acquisto dell'azienda;
- c) annotati nelle scritture obbligatorie.

La responsabilità del compratore: ipotesi di non attribuzione. Al compratore non può essere attribuita alcuna responsabilità nelle ipotesi di:

- a) omessa annotazione del debito;
- b) omessa tenuta della contabilità;
- c) irregolarità sostanziale della contabilità;
- d) annotazione del debito nei soli libri non obbligatori.

Mezzo di prova legale della conoscenza del debito. Il legislatore ha ritenuto importante introdurre un mezzo di prova legale della conoscenza del debito:

- a) prendendo come riferimento le sole scritture contabili;
- b) escludendo altri tipi di ricerca o di prova.

Debiti di lavoro. Nel caso di trasferimento di azienda con più di 15 dipendenti, l'alienante e l'acquirente sono obbligati a darne comunicazione scritta almeno 25 giorni prima della data convenuta alle rappresentanze sindacali costituite in base all'art. 47 legge 428/1990 nelle unità produttive interessate, nonché le rispettive associazioni di categoria aderenti alle confederazioni maggiormente rappresentative sul piano nazionale.

La comunicazione informativa deve indicare:

- 1) i motivi del trasferimento d'azienda;
- 2) le conseguenze che dall'operazione derivano per i lavoratori con riferimento agli aspetti giuridici, economici e sociali;
- 3) le eventuali misure previste nei confronti dei lavoratori.

Le rappresentanze sindacali aziendali o i sindacati di categoria, entro sette giorni dal ricevimento della nota informativa, possono chiedere, per iscritto, un esame congiunto dell'operazione. Tale obbligo deve essere rispettato entro, al massimo, sette giorni dalla data di ricevimento della richiesta, pena l'addebito di "condotta antisindacale". La consultazione si intende, comunque, esaurita quando sono passati dieci giorni dall'inizio senza che le parti abbiano trovato un accordo.

Il compratore è obbligato ad applicare i trattamenti economici e normativi previsti dai contratti collettivi, anche se di carattere aziendale, in vigore al momento del trasferimento dell'azienda e sino alla loro scadenza, salvo il caso in cui siano so-

stituiti da altri contratti collettivi applicabili all'impresa dell'acquirente. Secondo l'art. 2112 c.c., in caso di trasferimento d'azienda:

- 1) il contratto di lavoro continua con l'acquirente;
- 2) il dipendente conserva i diritti acquisiti fino al momento in cui è avvenuta la cessione;
- 3) l'acquirente è obbligato in solido con l'alienante per tutti i crediti che il dipendente aveva al momento della cessione purché il primo ne abbia avuto conoscenza.

Relativamente alle due prime condizioni, la regola subisce una deroga qualora il venditore abbia dato disdetta in tempo utile.

Le fonti attraverso le quali si viene a conoscenza del rapporto di lavoro (fatto che attiva la responsabilità del compratore) sono le seguenti:

- 1) i libri contabili (anche se non obbligatori);
- 2) il libro unico del lavoro;
- 3) la conoscenza del debito da parte dell'acquirente.

Le obbligazioni sorte successivamente alla stipulazione del contratto restano soltanto acquisite dall'acquirente dell'azienda.

A titolo di indennità di anzianità, per la parte maturata dopo l'avvenuta stipulazione del contratto, il subentrante è l'unico responsabile, mentre per quella imputabile al periodo anteriore sussiste il regime di coobbligazione tra le parti.

Pur se l'operazione di trasferimento non costituisce motivo di licenziamento, è da segnalare che l'alienante è titolare della facoltà di esercitare il recesso secondo la normativa in materia di licenziamenti.

Particolari condizioni sono previste per le aziende che si trovano in situazioni di difficoltà economica, finanziaria e patrimoniale.

Debiti tributari – Responsabilità dell'acquirente. Il successore in un'azienda commerciale o industriale è obbligato nei confronti dell'amministrazione finanziaria in solido con la parte cedente per il pagamento delle somme dovute a titolo di:

- a) tributo;
- b) sopratassa;
- c) pena pecuniaria; alle seguenti condizioni:

- 1) tali obbligazioni devono trarre la propria origine da violazioni attinenti l'azienda che è stata trasferita;
- 2) le violazioni di cui al punto precedente devono essere state commesse nell'anno in cui è avvenuto il trasferimento e nei due precedenti.

Il subentrante può, comunque, chiedere all'intendenza di finanza pagandone le spese, il rilascio di un certificato comprovante o meno l'esistenza di eventuali contestazioni, siano esse già definite oppure ancora in corso ma per le quali il pagamento del debito non sia ancora avvenuto.

Questo documento, qualora non contenga alcun rilievo, libera il nuovo titolare dell'azienda da qualsiasi forma di responsabilità fiscale con il cedente.

La limitazione della responsabilità non sussiste qualora il trasferimento dell'azienda avvenga allo scopo di eludere l'amministrazione finanziaria.

7.18 Imposte indirette

L'acquirente è sempre chiamato in causa in qualità di coobbligato per il pagamento delle somme dovute all'erario, poiché queste sono sempre un debito relativo all'azienda ceduta. Se consideriamo, inoltre, l'art. 2758 c.c., secondo il quale il credito erariale per i tributi indiretti è assistito da privilegio sui beni mobili ai quali l'imposta si riferisce, il principio riceve un rafforzamento.

Questa garanzia si estende anche nei confronti del cessionario e del committente per i crediti previsti dal d.P.R. 1972/633, sui beni oggetto della cessione o sui servizi oggetto della prestazione.

7.19 Imposte dirette

L'art. 66 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 dispone che per le somme relative a imposte dirette, pene pecuniarie, soprattasse e interessi dovuti, l'esattore, in caso di cessione d'azienda, ha la possibilità di operare il pignoramento dei beni mobili e delle merci, al fine di recuperare le somme di cui sopra.

L'anno (o l'esercizio) di riferimento per i reati in questione è quello in cui è stata effettuata la cessione e quello anteriore.

La procedura è attivabile nei confronti di tutti i precedenti titolari a condizione che i redditi derivanti dall'azienda ceduta abbiano concorso alla formazione della materia imponibile.

La responsabilità dell'acquirente è limitata ai beni che costituiscono l'azienda ceduta e soltanto relativamente al reddito d'impresa e non con riferimento alla posizione di sostituto d'imposta (ritenute d'acconto).

La dichiarazione di fallimento può essere attivata nei confronti del debitore d'imposta e dei responsabili solidali indicati dall'art. 34 del d.P.R. 1973/602. Il cessionario dell'azienda non è indicato tra questi, anche se la sua posizione economica è influenzata negativamente dai diritti erariali vantati sui beni costituenti l'azienda i quali, quindi, vengono attratti a formare l'attivo del fallimento.

7.20 Il divieto di concorrenza

L'art. 2557 c.c. recita così: "chi aliena l'azienda deve astenersi, per un periodo di cinque anni dal trasferimento, dall'iniziare una nuova impresa che per l'oggetto, l'ubicazione o altre circostanze sia idonea a sviare la clientela dell'azienda ceduta.

Il patto di astenersi dalla concorrenza in limiti più ampi di quelli previsti dal comma precedente è valido, purché non impedisca ogni attività professionale dell'alienante. Esso non può eccedere la durata di cinque anni dal trasferimento.

Se nel patto è indicata una durata maggiore o la durata non è stabilita, il divieto di concorrenza vale per il periodo di cinque anni dal trasferimento.

Nel caso di usufrutto o di affitto dell'azienda, il divieto di concorrenza disposto dal primo comma vale nei confronti del proprietario o del locatore per la durata dell'usufrutto o dell'affitto.

Le disposizioni di questo articolo si applicano alle aziende agricole solo per le attività ad esse connesse, quando rispetto a queste sia possibile uno sviamento di clientela". La regola di cui sopra non viene applicata nei seguenti casi:

- 1) per la cessione di quote all'interno di una società di persone;
- 2) per il socio rimasto unico proprietario dell'azienda (anche in caso di recesso da parte dell'altro socio).

7.21 Cessione d'azienda ed imposte sui redditi

La cessione d'azienda a titolo oneroso può generare una plusvalenza ovvero una minusvalenza, a seconda che la differenza tra il corrispettivo pattuito per la cessione, al netto degli oneri accessori di diretta imputazione (quali spese notarili, perizie tecniche estimative, provvigioni dovute ad intermediari, ecc.), ed il valore netto dei beni componenti l'azienda sia rispettivamente positiva o negativa.

Nel caso in cui la cessione generi una plusvalenza tassabile essa rientra nella categoria dei redditi d'impresa, eccetto alcuni casi particolari. Le plusvalenze così determinatesi risultano tassabili solo ai fini irpef ed ired, non ai fini irap dalla cui base imponibile sono escluse. Nel nuovo Tuir il riferimento normativo è costituito dall'art. 86, 2° comma. Se, invece, a seguito della cessione dell'azienda, si genera una minusvalenza, questa costituirà un componente negativo di reddito, deducibile in sede di determinazione del reddito d'impresa.

Nell'individuazione del momento impositivo trova applicazione il principio della competenza, secondo il quale la plusvalenza si considera conseguita alla data di stipulazione dell'atto ovvero alla data, se diversa, in cui verifica l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà, indipendentemente dalla percezione del corrispettivo da parte del cessionario.

La cessione d'azienda può essere assoggettata a diversi regimi di tassazione. Per l'individuazione del regime applicabile si devono prendere in considerazione due elementi fondamentali:

- a) la natura del soggetto cedente;
- b) il periodo di possesso dell'azienda.

È anche importante individuare se l'azienda ceduta dal contribuente sia l'unica azienda da questo posseduta ovvero se esso possieda più aziende.

Prima di esaminare i singoli casi concreti è importante precisare che i regimi di tassazione sono:

- a) regime normale: la plusvalenza realizzata concorre alla formazione dell'esercizio per l'intero,
- b) regime normale differito: il contribuente, una volta determinata la plusvalenza

realizzata, può optare per la tassazione della stessa in quote costanti nell'esercizio di realizzo e (al massimo) nei successivi quattro esercizi,

- c) regime di tassazione separata: su opzione dell'imprenditore, la plusvalenza non concorre alla formazione del reddito dell'esercizio in cui è stata realizzata, ma viene tassata separatamente applicando alla plusvalenza realizzata un'aliquota pari alla semisomma dell'aliquota media del biennio precedente. In questo caso è comunque dovuto un acconto pari al 20% della plusvalenza nell'esercizio di realizzo. La cessione dell'unica azienda da parte dell'imprenditore individuale comporta il venir meno dell'attività d'impresa con notevoli riflessi sui profili di tassazione della plusvalenza, non potendo esso usufruire della rateizzazione della plusvalenza in quote costanti, stante l'insussistenza di redditi d'impresa.

Si possono pertanto avere i seguenti casi:

nel caso di possesso dell'azienda ceduta per più di cinque anni:

- a) se il cedente è un imprenditore individuale che cede l'unica azienda posseduta esso potrà usufruire del:
- regime normale
 - regime di tassazione separata;
- b) se il cedente è un imprenditore individuale che cede una tra più aziende possedute esso potrà usufruire del:
- regime normale;
 - regime normale differito;
 - regime di tassazione separata;
- c) se il cedente è una società, indipendentemente dal fatto che ceda l'unica azienda posseduta ovvero una tra più aziende possedute, esso potrà usufruire del:
- regime normale;
 - regime normale differito;

nel caso di possesso dell'azienda ceduta da meno di cinque e da più di tre anni:

- a) se il cedente è un imprenditore individuale che cede l'unica azienda posseduta esso potrà usufruire del:

- regime normale;
- b) se il cedente è un imprenditore individuale che cede una tra più aziende possedute esso potrà usufruire del:
 - regime normale;
 - regime normale differito;
- d) se il cedente è una società, indipendentemente dal fatto che ceda l'unica azienda posseduta ovvero una tra più aziende possedute, esso potrà usufruire del:
 - regime normale;
 - regime normale differito;

nel caso di possesso dell'azienda ceduta da meno di tre anni:

- a) se il cedente è un imprenditore individuale che cede l'unica azienda posseduta esso potrà usufruire del:
 - regime normale;
- b) se il cedente è un imprenditore individuale che cede una tra più aziende possedute esso potrà usufruire del:
 - regime normale;
- c) se il cedente è una società, indipendentemente dal fatto che ceda l'unica azienda posseduta ovvero una tra più aziende possedute, esso potrà usufruire del:
 - regime normale.

Il regime normale differito permette al contribuente, rateizzando l'imposizione della plusvalenza, di sfruttare aliquote progressive più favorevoli, se il cedente è una persona fisica o una società di persone.

Nel caso in cui il cedente sia una società di capitali, essendo l'imposizione fiscale strutturata su aliquote proporzionali, l'unico vantaggio è di ordine finanziario, legato al pagamento rateale delle imposte. Il regime di tassazione separata permette infine di evitare che il contribuente persona fisica abbia un carico fiscale eccessivamente gravoso nel periodo d'imposta in cui si è realizzata la plusvalenza a seguito della progressività delle aliquote. L'utilizzo dell'aliquota media del biennio anteriore permette infatti di applicare alla plusvalenza un carico fiscale "simile" a quello deter-

minato dal livello di reddito normalmente detraibile dall'azienda in attività, ovvero dal coacervo di redditi insistenti sulla persona fisica, sempre in condizioni di normalità.

7.21.1 *L'iva*

L'art. 2, comma 3, lett. b) del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 esclude dal campo di applicazione dell'iva le operazioni che hanno per oggetto il trasferimento di aziende. Accade quindi che beni oggettivamente imponibili, come immobilizzazioni immateriali, merci, materie prime, ecc., venendo ceduti unitariamente all'azienda di cui fanno parte, non sono imponibili ai fini iva.

7.21.2 *L'imposta di registro*

L'esclusione dal campo di applicazione dell'iva comporta, per il principio di alternatività tra le due imposte, l'applicazione dell'imposta di registro. Nel caso in cui la cessione comprenda beni immobili saranno applicate anche le imposte ipotecarie e catastali.

La base imponibile è costituita dal valore corrente dell'azienda, che può essere diverso dal prezzo pattuito.

L'imposta è calcolata applicando alla base imponibile l'aliquota prevista dalla legge. L'aliquota normalmente applicabile è quella del 3%. Qualora l'azienda sia composta anche da beni che scontano una diversa aliquota, come accade per gli immobili, troveranno applicazione le aliquote riguardanti i diversi beni. Le passività insistenti sull'azienda verranno dedotte dalle singole categorie di beni proporzionalmente al valore di ciascun bene.

Cedente e cessionario sono solidalmente responsabili per il pagamento dell'imposta, fatta salva la preventiva escussione del cedente.

La tutela dei diritti

8.1 La pubblicità

La pubblicità di alcuni fatti giuridici è determinata dalla necessità che tali fatti siano liberamente conoscibili da ogni persona. Essa è quindi lo strumento utile per permettere a tutti i soggetti di conoscere l'esistenza ed il contenuto di alcuni fatti (fra gli altri: il contenuto di alcuni atti e contratti, oppure lo stato e le vicende delle persone, siano esse persone fisiche che giuridiche), che ben possono essere rilevanti per i propri interessi, per il tramite della consultazione di determinati pubblici registri previsti da disposizioni di legge.

A seconda degli effetti che, di caso in caso, le singole forme di pubblicità sono determinate ad ottenere, si possono distinguere tre tipologie di pubblicità:

- a) la pubblicità notizia: è finalizzata soltanto a rendere alcuni fatti conoscibili alla collettività e rappresenta pertanto un onere per i soggetti direttamente interessati: in caso di omissione (salva l'eventuale applicazione di sanzioni) il rapporto giuridico non ne riceve pregiudizio e rimane sia valido che opponibile ai terzi. Un esempio ne sono i registri di stato civile;
- b) la pubblicità dichiarativa: è finalizzata a rendere determinati atti e fatti opponibili a tutti i soggetti ed anch'essa rappresenta comunque non un obbligo bensì un mero onere per i soggetti interessati: di conseguenza, nel caso in cui non si proceda ad effettuare la pubblicazione nei modi previsti, l'atto è del tutto valido e vincolante per le parti, ma non è opponibile ad alcuni terzi. Ne costituisce esempio la trascrizione nei pubblici registri immobiliari.
- c) la pubblicità costitutiva: in quest'ultima fattispecie, la pubblicità è uno degli elementi essenziali del rapporto che deve sorgere: pertanto, in caso d'omissione, l'atto non produrrà alcun effetto fra le parti, né tanto meno sarà opponibile ai terzi. Ne costituisce esempio l'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.

8.2 Le forme di pubblicità e la natura dei beni

Si noti come, a seconda della specifica natura del bene che, di caso in caso, è oggetto del rapporto giuridico in questione, variano le modalità con le quali rendere pubbliche le varie situazioni giuridicamente rilevanti.

Pertanto, si noti che:

- a) per quanto riguarda i rapporti che hanno ad oggetto i beni mobili esiste il principio per cui il possesso materiale del bene costituisce di per sé il fondamento del diritto su di esso (cd. "possesso vale titolo"): l'apprensione del bene e l'effettivo possesso su di esso sono idonei a costituire in capo al possessore la titolarità del diritto sul bene medesimo;
- b) per i beni mobili registrati, è disposta la pubblicazione degli atti relativi a tali beni in appositi registri: è il caso della compravendita di autoveicoli.

Infine, per i beni immobili, la legge dispone la trascrizione degli atti aventi ad oggetto detti beni nei pubblici registri immobiliari.

Data l'estrema rilevanza per tutti i soggetti (anche dettata da evidenti motivazioni d'ordine economico), pur se in maniera ancora più accentuata per gli agenti d'affari in mediazione, nei seguenti paragrafi saranno esaminate le forme di pubblicità che si eseguono appunto presso i pubblici registri immobiliari.

8.3 Le finalità della pubblicità nei registri immobiliari

In sintesi, come si esplicherà meglio nel proseguimento dell'esposizione, i fini della pubblicità cd. immobiliare sono, sinteticamente, i seguenti:

- a) rendere opponibili a tutti i terzi gli atti ed i negozi soggetti a trascrizione;
- b) risolvere i conflitti fra eventuali soggetti acquirenti dello stesso bene immobile (o diritto su di esso) dal medesimo precedente titolare;
- c) efficacia costitutiva delle ipoteche sui beni immobili e dell'usucapione abbreviata sugli immobili;
- d) rendere conoscibili ai terzi gli atti giuridici (nell'ipotesi, le sentenze) accertanti l'intercorsa estinzione di diritti reali per l'effetto della prescrizione (è il caso, per

esempio, della estinzione del diritto di usufrutto a tempo determinato per il raggiungimento del termine originariamente previsto) ovvero per l'effetto dell'usucapione (cd. prescrizione acquisitiva).

8.4 La trascrizione in particolare

Come anticipato nei paragrafi precedenti, la trascrizione è una forma di pubblicità relativa agli immobili volta a permettere la conoscibilità degli atti che incidono sulla consistenza e sulla circolazione di tali beni. Sua funzione è quella di ridurre i rischi per chi acquista un immobile, in un sistema di mercato liberista tendente ad agevolare la circolazione di tutti i beni, mettendo per l'appunto gli acquirenti in condizione di conoscere la situazione giuridica degli immobili stessi.

Riferendosi alla distinzione inizialmente proposta fra le varie forme di pubblicità, si noti che la trascrizione ha nel nostro ordinamento natura dichiarativa (e non costitutiva) e non costituisce un obbligo per le parti stipulanti, bensì semplicemente un onere: la mancata trascrizione di un atto non costituisce un vizio, ma mette l'acquirente del diritto in oggetto nella condizione di rischiare di vedersi defraudato dell'acquisto in caso di eventuali frodi ordite dal suo dante causa. Data la propria natura di onere, la trascrizione non è soggetta a termini di prescrizione o di decadenza e può quindi esser effettuata in qualsiasi momento (salve eventuali sanzioni), ma, anche in caso di "tardiva" trascrizione, ha efficacia soltanto *ex nunc*: cioè soltanto a partire dal momento in cui si trascrive.

L'obbligo di effettuare la trascrizione dell'atto (nei casi previsti dalla legge che tra poco saranno esaminati) sussiste al contrario in capo al pubblico ufficiale rogante l'atto: nel caso più comunemente frequente, il notaio curerà la trascrizione del contratto di compravendita di un immobile entro il termine di trenta giorni dalla stipulazione.

Per quanto riguarda l'operatività della trascrizione, si noti che essa si applica soltanto nei casi di acquisto di un diritto a titolo derivativo e non per quelli a titolo originario: in ipotesi di contrasti fra acquirenti a vario titolo si dovranno applicare altre regole, fra cui le disposizioni dell'usucapione.

Per raggiungere gli scopi appena esaminati, la legge – per precisione l'art. 2643 c.c. – individua a priori quali atti sono soggetti a trascrizione e cioè:

- a) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano determinati diritti reali di godimento su beni immobili, i contratti che costituiscono la comunione dei predetti diritti, nonché gli atti di rinuncia ai diritti summenzionati;
- b) i contratti che conferiscono diritti di godimento su beni immobili, se superano una certa durata (sono i casi dei contratti di locazione, ovvero di società o di associazione, ovvero gli atti costitutivi di consorzi con i quali avvenga il conferimento del godimento di beni immobili od altri diritti reali immobiliari);
- c) le sentenze costitutive, modificative o di trasferimento di diritti reali, le transazioni che hanno per oggetto i diritti summenzionati, i provvedimenti giudiziari con i quali nell'esecuzione forzata (salvo specifiche eccezioni previste dalla legge) vengano trasferiti la proprietà o altri diritti reali sugli immobili, nonché gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico.

Le previsioni di cui all'art. 2643 c.c. hanno natura tassativa per quel che concerne il tipo di effetto prodotto dal singolo atto, a prescindere da quale sia la forma ovvero la natura dell'atto che vi ha dato origine: ciò in forza del disposto dell'art. 2645 c.c., le cui previsioni espressamente assoggettano all'obbligo di trascrizione qualsiasi altro atto o provvedimento che sia idoneo a produrre taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643 c.c.

Un ipotesi particolare è altresì quella introdotta con la l. n. 30 del 28 Febbraio 1997 che, introducendo nel codice civile vigente l'art. 2645-bis, ha reso soggetti a trascrizione i contratti preliminari.

Sono infatti soggetti a trascrizione i preliminari aventi ad oggetto la successiva conclusione di contratti che trasferiscano la proprietà di beni immobili, che costituiscono, trasferiscono o modificano determinati diritti reali di godimento su beni immobili, ovvero che costituiscano la comunione dei predetti diritti, anche se condizionati o relativi ad edifici da costruirsi od in corso di costruzione, qualora risultino da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata ovvero accertata giudizialmente.

I benefici per l'aspirante acquirente del bene immobile ovvero di altro diritto reale su detto bene appaiono evidenti.

Qualora infatti il promettente venditore non si renda disponibile e/o rifiuti di stipulare l'atto notarile traslativo del diritto, l'aspirante acquirente si vedrà costretto a promuovere una causa per l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto ad effetti reali, ai sensi dell'art. 2932 c.c. otterrà dal giudice ordinario una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto che il promettente venditore si è rifiutato di concludere.

Se il promettente venditore inadempiente avesse però alienato l'immobile ad un terzo e questi, in perfetta buona fede, avesse trascritto il proprio acquisto prima della trascrizione della domanda giudiziale (nei modi che saranno esaminati nei paragrafi seguenti) da parte dell'aspirante venditore, i diritti di quest'ultimo verrebbero defraudati: egli potrebbe ancora richiedere il risarcimento del danno patito nei confronti del promettente venditore inadempiente, ma non potrà ottenere l'acquisto della proprietà dell'immobile, trasferita definitivamente al terzo.

Qualora invece sia stato regolarmente trascritto il contratto preliminare prima dell'alienazione dell'immobile al terzo, l'aspirante acquirente avrà la possibilità di pretendere il trasferimento coattivo giudiziale in forma specifica della titolarità dell'immobile, così prevalendo anche nei confronti dell'acquisto del terzo.

Si noti altresì che l'effetto della trascrizione del contratto preliminare è però soggetto a termini tassativi: esso cessa se entro un anno dalla data convenuta fra le parti per la conclusione del contratto definitivo, ed in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione medesima, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo (ovvero di altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare o della domanda giudiziale per l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre di cui al medesimo preliminare): in tal caso, spirati detti termini, si considera come se la trascrizione del preliminare non avesse mai avuto alcun effetto.

8.5 La trascrizione ed i suoi effetti

La legge (per precisione all'art. 2644 c.c.) a proposito dell'efficacia e dei benefici della trascrizione prevede che:

- a) gli atti soggetti a trascrizione e non trascritti tempestivamente non sono opponibili a chi abbia acquistato e trascritto tempestivamente il suo titolo;
- b) una volta eseguita, la trascrizione non ha effetto contro chi ha trascritto altra successiva iscrizione o trascrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

Pertanto, se una persona trasferisce a più soggetti lo stesso diritto immobiliare, mediante vari atti dispositivi, si risolveranno le controversie tra i vari aventi causa dal medesimo alienante applicando il principio della priorità della trascrizione.

Ulteriormente, l'art. 2650 c.c. dispone che nei casi in cui un atto di acquisto è soggetto all'obbligo di trascrizione, le successive trascrizioni od iscrizioni a carico dell'acquirente non producono alcun effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. Pertanto, non avrà efficacia la trascrizione operata contro un determinato soggetto, se il diritto di quest'ultimo non risulta precedentemente trascritto. La c.d. continuità delle trascrizioni è la risposta alla necessità di rendere conoscibile a tutti gli interessati la consistenza e la titolarità dei diritti reali.

In altri casi particolari la trascrizione produce l'effetto, legato sostanzialmente alla natura degli atti da trasciversi, di meglio tutelare determinati interessi della collettività. Ne costituiscono esempio, fra l'altro, la trascrizione degli atti di divisione, avente lo scopo di tutelare i soggetti terzi che potrebbero vantare crediti e/o diritti sull'immobile oggetto della comunione; oppure, ancora, la trascrizione degli atti di costituzione di un fondo patrimoniale o di convenzioni matrimoniali fra coniugi, con cui si rendono pubblici i mutamenti del regime patrimoniale di una famiglia evidenziando l'esclusione di dati beni dall'originaria comunione legale; ulteriormente, ne costituisce esempio la trascrizione di una domanda giudiziale, con l'effetto per cui la successiva sentenza di accoglimento di tal domanda avrà efficacia retroattiva a partire dal momento della trascrizione della domanda stessa, con l'evidente beneficio di fornire uno strumento di tutela anticipata del diritto che si ritiene leso.

8.6 Le modalità della trascrizione

La trascrizione va eseguita presso l'ufficio territorialmente competente per la tenuta dei registri immobiliari nella cui circoscrizione è sito l'immobile oggetto dell'atto da trasciversi.

Qualora un bene risulti esser ricompreso in più d'una circoscrizione e quindi riportato in più registri (ciò accade qualora l'immobile sia posto a cavallo dei confini fra varie circoscrizioni e pertanto con frazioni di esso rientranti nella competenza delle rispettive circoscrizioni) la trascrizione sarà da effettuarsi presso ognuno degli uffici per quanto di competenza.

L'Ufficio suddetto (originariamente denominato conservatoria dei registri immobiliari e di recente riorganizzato nell'agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare), responsabile per la tenuta dei registri relativi, è il luogo ove effettuare le trascrizioni degli atti relativi ad immobili di cui ai paragrafi che precedono. In quasi tutte le regioni (con l'eccezione delle province autonome di Bolzano e Trento, ove al contrario esiste un sistema tavolare, in virtù del quale la pubblicità immobiliare avviene secondo un criterio reale: le trascrizioni vengono annotate infatti in riferimento al bene stesso) i registri sono tenuti secondo un protocollo personale: ogni trascrizione è rubricata e catalogata soltanto facendo riferimento alle persone che compiono i negozi trascritti. Al fine di individuare un determinato atto di disposizione, così come per ricostruire lo stato giuridico attuale di un immobile, si rende quindi indispensabile conoscere i dati personali dei titolari (anche precedenti), in quanto soltanto in relazione al nominativo di essi risulterà iscritto (e rintracciabile) l'immobile.

Camera di Commercio di Torino

Elementi di diritto di famiglia

9.1 Introduzione

Da un punto di vista strettamente giuridico la famiglia rappresenta quell'unione di alcune persone legate tra loro da uno stretto vincolo di solidarietà che fa nascere un insieme di diritti, di obblighi, di collaborazione e di mantenimento.

Le persone che fanno parte di una famiglia sono legate tra loro da particolari legami che si identificano in:

- a) coniugio: è il rapporto sussistente tra i coniugi (marito e moglie);
- b) parentela: rappresenta il vincolo di sangue che unisce le persone discendenti le une dalle altre (ad esempio: padre, figlio);
- c) affinità: rappresenta il vincolo di sangue che unisce una persona ai parenti del suo coniuge (ad esempio: cognati, nuore).

I diritti nascenti dal rapporto familiare sono irrinunciabili, indisponibili, imprescrittibili.

9.2 Il matrimonio

Il matrimonio è tutelato costituzionalmente: l'art. 29 della Costituzione, infatti, considera la famiglia come una società naturale fondata sul matrimonio.

Secondo la cassazione la funzione del matrimonio è da rinvenirsi nella costituzione di una comunione di vita spirituale e materiale tra i coniugi (cass. 7.10.1975 n. 3177).

Pertanto il matrimonio rappresenta al tempo stesso tanto l'atto con il quale si viene a "costituire" lo stato coniugale, quanto la causa che fa nascere la comunione di vita spirituale e materiale tra i coniugi.

Il matrimonio può essere:

- a) canonico: è quello celebrato innanzi ad un ministro del culto cattolico, senza alcun effetto civile per l'ordinamento;

- b) civile: è quello celebrato avanti all'ufficiale dello stato civile;
- c) concordatario: è quello celebrato innanzi al ministro del culto e viene trascritto sui registri dello stato civile, acquisendo in siffatto modo effetti civili.

Con il matrimonio la legge disciplina i rapporti personali e patrimoniali tra i coniugi. Invero:

- a) l'art. 143 c.c. stabilisce che il marito e la moglie acquistano gli stessi diritti e assumono gli stessi doveri;
- b) dal matrimonio scaturisce l'obbligo reciproco dei coniugi alla coabitazione, alla fedeltà, all'assistenza e collaborazione e alla contribuzione;
- c) l'art. 144 c.c. stabilisce che i coniugi concordano tra loro l'indirizzo della vita familiare, riconoscendo a ciascuno il potere di attuare l'indirizzo concordato. I rapporti patrimoniali della famiglia rappresentano la disciplina dei diritti e dei doveri dei coniugi in ordine all'acquisto e alla gestione dei beni.

9.3 Comunione legale dei beni

Qualora i coniugi nulla hanno disposto per regolamentare il regime patrimoniale della famiglia, la legge fa presumere che essi abbiano scelto il regime della comunione legale disciplinata dagli artt. 159 e segg. c.c., che attribuisce ai medesimi uguali poteri di gestione e uguali diritti sugli acquisti.

Ai sensi dell'art. 177 c.c. costituiscono oggetto della comunione:

- a) gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme o separatamente durante il matrimonio, ad esclusione di quelli relativi ai beni personali;
- b) le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio; se si tratta di aziende di proprietà di uno dei coniugi anteriormente al matrimonio, ma gestite da entrambi, la comunione concernerà solo gli utili e gli incrementi;
- c) i frutti dei beni propri di ciascun coniuge, percepiti e non consumati allo scioglimento della comunione;
- d) i proventi dell'attività separata di ciascun coniuge se non sono stati consumati allo scioglimento della comunione;
- e) i beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi costituita dopo il ma-

trrimonio, nonché gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente al matrimonio.

Viceversa non sono in comunione, rimanendo comunque di proprietà esclusiva di ciascun coniuge:

- a) i beni acquistati dal coniuge prima del matrimonio;
- b) i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazioni o successione, sempreché non specificato che essi siano attribuiti alla comunione;
- c) i beni di uso strettamente personale di ciascun coniuge, ed i loro accessori;
- d) i beni necessari per l'esercizio della professione del coniuge, tranne quelli destinati alla conduzione di un'azienda facente parte della comunione;
- e) i beni ottenuti a titolo di risarcimento danni, nonché la pensione attinente alla perdita parziale o totale della capacità lavorativa;
- f) i beni acquisiti con il prezzo ricavato dal trasferimento dei beni personali o con il loro scambio, sempreché espressamente dichiarato all'atto di acquisto.

L'amministrazione del patrimonio in comunione spetta ad entrambi i coniugi. In particolare:

- a) gli atti di ordinaria amministrazione possono essere compiuti da ciascun coniuge disgiuntamente;
- b) gli atti di straordinaria amministrazione spettano congiuntamente ad entrambi i coniugi;
- c) la rappresentanza in giudizio è riconosciuta disgiuntamente a ciascun coniuge, con la conseguenza che ciascun coniuge può validamente compiere gli atti processuali.

Secondo il dettato dell'art. 186 c.c. i beni della comunione rispondono:

- a) dei pesi ed oneri gravanti su di essi al momento dell'acquisto;
- b) delle cariche dell'amministrazione;
- c) dei pesi per il mantenimento della famiglia;
- d) di tutte le obbligazioni contratte da ciascun coniuge, anche separatamente, nell'interesse della famiglia;
- e) di tutte le obbligazione contratte congiuntamente da ciascun coniuge.

Comunque si esclude che i beni della comunione rispondano:

- a) delle obbligazioni contratte da uno dei coniugi per interessi estranei a quelli attinenti alla famiglia;
- b) di tutte le obbligazioni contratte da uno dei coniugi anteriormente al matrimonio.

È da ricordare che il creditore particolare del coniuge non può soddisfarsi sui beni della comunione, con le seguenti eccezioni:

- a) deve aver già precedentemente escusso il patrimonio personale del coniuge debitore;
- b) può soddisfarsi solo fino al valore di pertocanza del coniuge obbligato;
- c) i creditori della comunione sono in ogni caso preferiti ai creditori personali, se chirografari.

Secondo il dettato dell'art. 191 c.c. la comunione legale tra coniugi si scioglie in questi casi:

- a) morte di uno dei coniugi;
- b) sentenza di scioglimento o cessazione degli effetti civili di matrimonio;
- c) dichiarazione di assenza o di morte presunta di uno dei coniugi;
- d) sentenza di separazione personale;
- e) separazione giudiziale dei beni che può avvenire in caso di interdizione o inabilitazione di uno dei coniugi, di cattiva amministrazione, ovvero quando uno dei coniugi non contribuisce ai bisogni della famiglia in misura proporzionale alle proprie sostanze e capacità di lavoro;
- f) mutamento convenzionale del regime patrimoniale;
- g) sentenza di fallimento di uno dei coniugi.

9.4 La separazione dei beni

Con espressa convenzione i coniugi possono pattuire che ciascuno di essi conservi la titolarità esclusiva dei beni acquisiti durante il matrimonio.

Da ciò ne deriva che ciascun coniuge avrà il godimento e l'amministrazione dei beni di cui è titolare esclusivo con la conseguenza che i redditi derivanti dai suddetti beni saranno di sua esclusiva proprietà.

Tuttavia è bene ricordare che sul dovere di contribuzione dei coniugi sancito dall'art. 143 3° comma c.c. ciascun coniuge è, anche in regime di separazione, solidalmente obbligato nei confronti dei terzi per le obbligazioni nascenti da contratti conclusi per i bisogni della famiglia.

La scelta del regime di separazione viene attuata con una convenzione che deve avere la forma dell'atto pubblico a pena di nullità, ovvero può essere anche dichiarata nell'atto di celebrazione del matrimonio.

9.5 Il fondo patrimoniale

Si tratta di una particolare figura di convenzione matrimoniale attraverso la quale vengono vincolati al soddisfacimento dei bisogni della famiglia determinati beni di un coniuge o entrambi o anche di un terzo (anche per testamento).

Il fondo appartiene in comunione ai coniugi.

I beni che lo compongono ed i loro frutti non possono essere aggrediti per debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Questi beni, come i loro frutti, sono quindi insensibili alle azioni esecutive dei creditori del singolo coniuge, costituendo un patrimonio separato dal restante patrimonio dei coniugi fino allo scioglimento del matrimonio, per morte o per divorzio.

I beni che compongono il fondo patrimoniale possono essere alienati o dati in pegno o in ipoteca solo con il consenso di entrambi i coniugi (che perciò non possono separatamente disporre della loro quota).

L'amministrazione del fondo è disciplinata dalle stesse regole già esaminate in sede di amministrazione dei beni della comunione legale.

9.6 La successione

Con il termine "successione" si intende il subingresso di un soggetto ad un altro nella titolarità di uno o più rapporti giuridici.

A seconda del presupposto dal quale deriva si parla di successione inter vivos o successione mortis causa.

La successione mortis causa, cioè a causa di morte, trova il suo presupposto nella morte di una persona, al quale facevano capo i rapporti che vengono trasmessi.

Pertanto con la morte di una persona:

- a) si estinguono automaticamente tutti i diritti personalissimi: così ad esempio il diritto al nome, all'integrità personale, alla libertà;
- b) si trasmettono ad altri soggetti i diritti patrimoniali.

Con la successione mortis causa la legge ha voluto assicurare una continuità fra il de cuius e il suo successore, soddisfacendo, al contempo, l'esigenza di certezza del diritto: invero con la successione si ha una devoluzione di diritti e di rapporti a determinati soggetti, così da evitare i rischi che potrebbero gravare sull'ordine sociale ed economico per l'esistenza di patrimoni senza titolare.

La successione mortis causa si distingue in successione universale e successione a titolo particolare.

Secondo l'art. 588 c.c. si ha successione a titolo particolare quando un soggetto – che prende il nome di erede – succede indistintamente nell'universalità o in una quota dei beni del de cuius da solo o in concorso con altre persone.

Viceversa si parla invece di successione a titolo particolare quando un soggetto – che prende il nome di legatario – succede in uno o più rapporti determinati che vengono considerati come quota dell'intero patrimonio.

Secondo l'art. 456 c.c. la successione si apre al momento della morte del de cuius e nel luogo in cui il defunto aveva l'ultimo domicilio.

Orbene mentre la vocazione indica il fenomeno della chiamata all'eredità, cioè il titolo in base al quale si succede (se per testamento, ovvero per legge), la delazione indica il fenomeno dell'offerta del patrimonio ereditario ad un soggetto (che prende il nome di delato) al quale spettano, pertanto, il diritto di accettare l'eredità o di rinziarvi.

L'art. 456 c.c. attribuisce al chiamato all'eredità un potere di amministrazione conservativa del patrimonio ereditario.

Invero il chiamato può esercitare le azioni possessorie senza necessità della materiale apprensione dei beni, può compiere atti conservativi o cautelari di vigilanza

e di amministrazione temporanea dei singoli beni ereditari, può, dopo l'autorizzazione giudiziaria, vendere beni ereditari che non possono essere conservati.

9.7 Capacità di succedere

La capacità di succedere è l'attitudine a subentrare nella titolarità dei rapporti giuridici di cui era titolare il *de cuius*.

Secondo il dettato dell'art. 462 c.c. sono capaci a succedere:

- a) nella successione legittima: tutte le persone fisiche nate o almeno concepite al momento dell'apertura della successione;
- b) nella successione testamentaria: oltre ai soggetti succitati, anche i figli non ancora concepiti di una determinata persona vivente al momento dell'apertura della successione. Anche le persone giuridiche possono succedere ma solo per testamento, salvo il caso dello Stato che succede secondo quanto stabilisce l'art. 586 c.c. nell'eventualità che non vi sono successibili entro il sesto grado.

Hanno, pertanto, piena capacità di succedere tanto le persone giuridiche quanto gli enti non riconosciuti.

In particolare:

- a) per le persone giuridiche: non è più necessaria l'autorizzazione all'acquisto di eredità e legati e ciò a seguito dell'abrogazione dell'art. 17 c.c. operata dalla l. n. 127/1997;
- b) per gli enti non riconosciuti: l'efficacia della disposizione testamentaria non è più subordinata alla presentazione dell'istanza di riconoscimento e ciò a seguito dell'abrogazione dell'art. 600 c.c. operata dalla l. n. 192/2000.

La legge prevede tuttavia anche dei casi di esclusione dalla successione: si parla in questi casi di indegnità a succedere.

Si tratta di tutta una serie di ipotesi – tassativamente previste – che trovano fondamento nella ripugnanza sociale a consentire che chi abbia gravemente offeso la persona dell'ereditando o la sua libertà testamentaria possa trarre profitto dalla eredità dell'offeso. L'indegnità rappresenta, in sostanza, una sanzione civile per l'atto illecito posto in essere.

L'indegnità può colpire tanto il successore a titolo universale, quanto quello a titolo particolare.

I casi di indegnità sono:

- a) attentati alla persona fisica del de cuius: è indegno colui che abbia ucciso o tentato di uccidere volontariamente il testatore o il coniuge o un ascendente o discendente del medesimo o abbia commesso in loro danno un fatto al quale la legge dichiara applicabili disposizioni sull'omicidio;
- b) attentati alla integrità morale del de cuius: è indegno colui che abbia calunniosamente denunciato le suddette persone o testimoniato falsamente contro di loro per reati puniti con l'ergastolo o con la reclusione non inferiore, nel minimo, a tre anni;
- c) attentati alla libertà di testare del de cuius: è indegno chi abbia indotto il de cuius, con dolo o violenza, a fare, mutare o revocare il testamento o l'abbia impedito; abbia soppresso, alterato o celato il testamento; abbia formato un testamento falso o ne abbia coscientemente fatto uso;
- d) decadenza dalla potestà genitoriale: è indegno chi, essendo decaduto dalla potestà genitoriale nei confronti della persona della cui successione si tratta a norma dell'articolo 330 c.c., non è stato reintegrato nella potestà alla data di apertura della successione della medesima.

La sentenza che dichiara l'indegnità ha effetto retroattivo, con la conseguenza che l'indegno se ha accettato l'eredità dovrà restituirla compreso i frutti, nel frattempo, maturati.

Viceversa se l'indegnità è già accertata al tempo dell'apertura della successione, ne consegue l'impossibilità per l'indegno di adire efficacemente l'eredità.

9.8 Successione legittima

La successione legittima è quella per volontà di legge.

Mancando quindi un testamento – ovvero un testamento nullo, annullato, revocato o inefficace od ancora di un testamento che dispone solo per alcuni beni o quote di eredità –, l'eredità si devolve secondo quanto stabilisce la legge al coniuge, ai discendenti legittimi, legittimati, adottivi e naturali (ora "nati fuori dal matrimo-

nio", in forma della legge 10.12.2012 n. 219 in materia di filiazione), ai genitori, agli ascendenti legittimi, ai collaterali entro il sesto grado ed infine allo Stato secondo due sostanziali principi:

- a) del concorso: in quanto possono aversi più categorie di successibili, esse si escludano a vicenda;
- b) dell'esclusione: in quanto alcuni soggetti succedono subordinatamente alla non esistenza o alla non accettazione di altri, che sono loro preferiti.
L'art. 566 e seguenti del c.c. detta poi l'ordine:
 - a) se ci sono figli, legittimi o naturali (ora "nati fuori dal matrimonio", ut supra) o adottivi, i beni vanno a loro in parti uguali; al coniuge, se ancora in vita, spetta la metà del patrimonio ovvero un terzo a seconda che concorra con un figlio o con più figli;
 - b) se non ci sono figli, due terzi vanno al coniuge e un terzo a genitori, fratelli sorelle, ma se mancano genitori, fratelli e sorelle, va tutto al coniuge;
 - c) se non ci sono né figli né coniuge superstite, succedono i genitori, i fratelli legittimi e le sorelle legittime, se mancano i genitori, va tutto a fratelli e sorelle; se mancano fratelli e sorelle, va tutto ai genitori;
 - d) se nessuno di costoro sia sopravvissuto, i beni vanno ai parenti, senza distinzione di linea (diretta o collaterale) a cominciare dal grado più prossimo e fino al sesto grado;
 - e) quando non ci sono parenti entro il sesto grado, i beni vanno allo Stato, il quale li acquista senza bisogno di accettazione, non può rinunciarvi, ma risponde dei debiti ereditari entro il valore dei beni ereditati.

9.9 Successione testamentaria

La successione testamentaria è quella scaturente da un testamento, cioè da un atto revocabile col quale il testatore ha disposto, per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse. Il testamento può contenere anche disposizioni di carattere non patrimoniale, come ad esempio il riconoscimento di un figlio naturale, la nomina di un esecutore testamentario, la designazione di un tutore o di un protutore.

Con il testamento il testatore istituisce uno o più eredi, attribuisce uno o più legati.

La legge distingue i testamenti in:

- a) testamenti ordinari: testamento olografo (è il testamento redatto, datato e sottoscritto di pugno dal testatore), testamento per atto di notaio che può essere pubblico (è il testamento redatto da un notaio e quindi fa piena prova fino a querela di falso delle dichiarazioni del testatore) o segreto (consiste nella consegna solenne di una scheda contenente le disposizioni testamentarie al notaio, che la riceve e la conserva tra i suoi atti);
- b) testamenti speciali: sono forme particolari di testamento pubblico riconosciute solo per determinate situazioni o circostanze eccezionali: testamenti redatti in occasione di malattie contagiose, calamità pubbliche; testamenti in navigazione marittima od aerea; testamenti dei militari o assimilati.

Per poter testare occorre avere la piena capacità di agire e la piena capacità di intendere e di volere.

Pertanto sono incapaci di testare:

- a) il minore, nonché il minore emancipato autorizzato all'esercizio da solo dell'impresa commerciale;
- b) l'interdetto giudiziale per infermità di mente, dal momento della pubblicazione della sentenza; se il testamento è redatto prima, si potrà impugnare solo per incapacità naturale;
- c) colui che al momento della redazione del testamento era incapace di intendere e di volere (c.d. incapacità naturale).

9.10 Accettazione con beneficio d'inventario

L'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario si ha quando l'erede intende impedire la confusione tra il suo patrimonio e quello del de cuius.

In questo caso l'erede risponde delle obbligazioni trasmesse dal de cuius solo nei limiti del valore del patrimonio ereditario.

L'accettazione beneficiata è una facoltà per ogni chiamato, nonostante eventuali divieti fatti all'uopo dal testatore.

Tuttavia l'accettazione beneficiata è un obbligo indefettibile per il rappresentante legale di:

- a) incapaci assoluti o relativi;
- b) persone giuridiche, associazioni, fondazioni ed enti non riconosciuti.

L'accettazione con beneficio d'inventario richiede la forma solenne ricevuta da un notaio o dal cancelliere del tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, sottoposta al regime della pubblicità-notizia a mezzo inserzione nel registro delle successioni presso il tribunale del luogo di apertura della successione e trascrizione presso l'ufficio dei registri immobiliari del luogo di apertura della successione.

L'accettazione beneficiata va effettuata entro termini stabiliti dalla legge, in particolare:

- a) se il chiamato è nel possesso dei beni ereditari: egli deve compiere l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione e deve decidere se accettare o rinunciare entro quaranta giorni successivi; diversamente il chiamato è considerato erede puro e semplice;
- b) se il chiamato non è nel possesso dei beni ereditari: egli può accettare con beneficio finché non è prescritto il diritto di accettare l'eredità, cioè entro dieci anni; se, però, fa l'inventario, deve entro quaranta giorni accettare l'eredità, altrimenti perde tale diritto; se fa, invece, l'accettazione con beneficio, deve entro tre mesi provvedere a redigere l'inventario, altrimenti diviene erede puro e semplice.

Come già ricordato sopra l'accettazione beneficiata produce la separazione del patrimonio dell'erede da quello del de cuius.

In particolare occorre osservare:

- a) la limitazione della responsabilità patrimoniale dell'erede nei limiti del valore dell'eredità e soltanto con i beni che gli sono pervenuti;
- b) la prelazione dei creditori e dei legatari sul patrimonio del defunto: invero i creditori del de cuius ed i legatari acquistano, in seguito all'accettazione beneficiata, il diritto di essere soddisfatti sui beni dei creditori, con preferenza rispetto ai creditori personali dell'erede;
- c) il divieto di iscrivere ipoteca giudiziale sui beni ereditari.

Camera di Commercio di Torino

Le procedure concorsuali

10.1 Il fallimento (*nozione e presupposti*)

Il fallimento è una procedura esecutiva collettiva che mira al soddisfacimento concorsuale dei creditori di un'impresa che versa in stato di insolvenza.

Presupposto per la dichiarazione di fallimento è, appunto, lo stato di insolvenza dell'impresa, ovvero l'incapacità della stessa di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

L'insolvenza si manifesta non solo con la cessazione dei pagamenti, ma anche quando il debitore li effettua procurandosi il danaro con mezzi anormali, ad esempio con grosse svendite, liquidazione di immobili, di impianti o scorte o pagando con cose o merci.

Può essere dichiarato fallito solo l'imprenditore (persona fisica o giuridica) che esercita un'attività commerciale, purché non si tratti di un ente pubblico.

La riforma del diritto fallimentare ha ridefinito i limiti entro cui la procedura può essere applicata, ampliando il novero dei soggetti esonerati dall'assoggettabilità al fallimento. Infatti il nuovo articolo 15 prescrive che non si fa luogo alla dichiarazione di fallimento se l'ammontare dei debiti insoluti risultanti dagli atti dell'istruttoria prefallimentare è complessivamente inferiore a euro 30.000,00 (insolvenza economicamente irrilevante), importo soggetto ad aggiornamento periodico su base Istat.

A tal proposito si cita integralmente l'art 1 della legge fallimentare (imprese soggette al fallimento) il quale stabilisce che sono soggetti alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo gli imprenditori che esercitano un'attività commerciale, esclusi gli enti pubblici. Ai fini del primo comma, non sono soggetti alle disposizioni sul fallimento e sul concordato preventivo gli imprenditori che dimostrino il possesso congiunto dei seguenti requisiti:

a) aver avuto, nei tre esercizi antecedente la data di deposito della istanza di falli-

- mento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad euro 300.000,00;
- b) aver realizzato, qualunque modo risulti, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad euro 200.000,00;
 - c) Avere un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore ad euro 500.000,00.

I limiti di cui alle lettere a), b) e c) del secondo comma possono essere aggiornati ogni tre anni con decreto del ministro della giustizia sulla base della media delle valutazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute nel periodo di riferimento.

10.2 Organi del fallimento

Gli organi del fallimento sono:

- a) il tribunale fallimentare;
- b) il giudice delegato, che vigila sull'operato del curatore;
- c) il curatore fallimentare, che amministra il patrimonio fallimentare sotto la vigilanza del giudice delegato;
- d) il comitato dei creditori

In virtù della recente riforma il legislatore ha profondamente modificato la struttura fondamentale del fallimento, come risulta anche dai compiti assegnati agli organi della procedura e al conseguente equilibrio fra i medesimi.

Il curatore, la cui nomina avviene a opera del tribunale all'atto della pronuncia della sentenza di fallimento, liberato quanto all'amministrazione del patrimonio fallimentare dalle direttive del giudice delegato, vede considerevolmente aumentare i propri poteri e le proprie responsabilità e viene meno anche la regola in virtù della quale la funzione di curatore poteva essere assunta da persone fisiche: infatti con la riforma possono essere nominati sia professionisti, anche costituiti in studi professionali associati o società, sia non professionisti i quali abbiano svolto funzioni di am-

ministrazione, direzione e controllo in s.p.a dando prova di adeguate capacità imprenditoriali.

Il giudice delegato e il tribunale vedono, per converso, fortemente ridimensionato il loro ruolo: ferma la loro insostituibile funzione per quanto riguarda la risoluzione delle controversie e la tutela dei diritti soggettivi coinvolti nel fallimento, è fortemente ridotta la loro intromissione nella gestione del patrimonio.

Grande rilievo assume il comitato dei creditori con un suo forte coinvolgimento nella gestione del patrimonio fallimentare, poiché in più di un'occasione il curatore non può agire senza averne previamente ottenuto l'autorizzazione e riceve apposita disciplina anche la responsabilità dei membri di tale comitato che viene assimilata a quella dei sindaci di società di capitale.

10.3 Fasi essenziali della procedura fallimentare

- a) Istanza di fallimento, che può essere domandata al tribunale su richiesta del debitore, su ricorso di uno o più creditori, su istanza del pubblico ministero;
- b) dichiarazione con sentenza del fallimento;
- c) accertamento dello stato passivo;
- d) acquisizione dei beni spettanti al fallimento;
- e) liquidazione dell'attivo;
- f) ripartizione del ricavato.

10.4 Effetti del fallimento per il fallito

La sentenza dichiarativa di fallimento priva il fallito dell'amministrazione e della disponibilità dei suoi beni, in quanto il patrimonio verrà amministrato dal curatore sotto la vigilanza del giudice delegato e del comitato dei creditori.

Tutti gli atti compiuti (pagamenti ricevuti ed eseguiti) dal fallito dopo la dichiarazione di fallimento sono inefficaci rispetto ai creditori. Chi ha ricevuto pagamenti dovrà restituirli, al fine di evitare che si violi il principio della parità di trattamento dei creditori.

Nella nuova legge fallimentare il fallito deve consegnare al curatore tutta la corrispondenza riguardante esclusivamente i rapporti compresi nella procedura, escludendo quella riguardante la sua sfera personale e privata; inoltre deve comunicare alla curatela ogni variazione della sua residenza o domicilio.

La sentenza dichiarativa di fallimento determina per il debitore l'insorgenza di numerose incapacità personali che nel vecchio regime potevano essere rimosse solo in seguito al procedimento di riabilitazione e alla cancellazione del fallito dall'apposito registro, abrogato dall'entrata in vigore della riforma.

Il nuovo articolo 142 sostituisce alla riabilitazione civile, a esclusivo vantaggio del debitore persona fisica, l'esdebitazione cioè la liberazione dai debiti residui nei confronti dei creditori concorsuali non soddisfatti; il beneficio è subordinato all'esistenza di un comportamento virtuoso da parte del fallito e non dipende dall'entità in cui sono stati soddisfatti i creditori, con l'unica cautela che deve essere avvenuto almeno in parte.

10.5 Effetti del fallimento per i creditori

Dal giorno di dichiarazione del fallimento, nessuno dei creditori può iniziare o proseguire azioni esecutive contro l'impresa fallita.

I crediti vengono accertati e ammessi secondo una particolare procedura e i pagamenti vengono ripartiti in proporzione del loro rispettivo ammontare, salve solo le cause di prelazione (privilegio, pegno e ipoteca e le altre cause di prelazione indicate dal codice civile).

I creditori partecipano al concorso per l'ammontare che i loro crediti avevano alla data di dichiarazione del fallimento, da questo momento è inoltre sospeso il corso degli interessi legali o convenzionali (tranne che per i crediti garantiti da pegno o ipoteca).

10.6 La revocatoria fallimentare

Il fine della procedura fallimentare è quello di ricostituire, per quanto è possibile, il patrimonio del debitore fallito e di garantire la parità dei creditori nel momento in cui sarà possibile effettuare i pagamenti.

A tal fine l'ordinamento prevede l'azione revocatoria fallimentare mediante la quale viene dichiarata l'inefficacia di negozi giuridici e pagamenti effettuati dal fallito in un periodo di poco anteriore al proprio dissesto e che, dunque, possono essere considerati "sospetti".

Schematicamente, gli atti giuridici che possono essere revocati secondo la legge fallimentare sono:

- a) atti a titolo gratuito: ovvero le attribuzioni patrimoniali senza corrispettivo effettuate nei due anni precedenti alla dichiarazione di fallimento (art. 64 l. fallimentare);
- b) pagamenti di debiti non scaduti: sono inefficaci i pagamenti compiuti dall'imprenditore, prima della scadenza naturale del debito, nell'anno che precede il fallimento. In presenza di tali pagamenti il curatore può domandare la revocatoria senza fornire alcun tipo di prova;
- c) pagamenti "anormali": possono essere revocati gli atti (sempre che siano compiuti nell'anno anteriore al fallimento) tali da far ritenere la sussistenza di un accordo tra il fallito e un terzo a danno dei creditori. Alcuni esempi sono le vendite di merci a prezzo irrisorio, i pagamenti effettuati con merci e non con denaro;
- d) atti compiuti nei sei mesi anteriori al fallimento, normali e senza frode, ma sospetti per la loro vicinanza alla data di dichiarazione del fallimento. Se il curatore intende far revocare tali atti deve fornire la prova rigorosa della conoscenza dello stato di insolvenza da parte di chi ha stipulato l'atto con il fallito;

Il nuovo art. 70 l.f. (1), che in precedenza regolava la presunzione muciana (la cui abrogazione era già derivata dall'introduzione nell'ordinamento, del regime legale di comunione dei beni tra coniugi e la conseguente riforma del diritto di famiglia) si occupa della revocatoria dei pagamenti attraverso intermediari specializzati, compensazioni multilaterali e società fiduciarie e stabilisce che essa è efficace solo nei confronti del destinatario della prestazione, escludendo così la possibilità di agire nei confronti dell'intermediario.

La nuova disposizione andrebbe integrata escludendo il beneficio dell'esenzione dalla revocabilità quando il curatore dimostri che l'intermediario era a conoscenza dello stato di insolvenza del destinatario della prestazione.

Il secondo comma dell'art. 70 ribadisce il principio (già contenuto nel successivo

art. 71) che colui che per effetto della revoca ha restituito quanto ricevuto è ammesso al passivo per il suo credito.

Tutte le nuove disposizioni introdotte con le modifiche agli artt. 67 e 70 l.f. (1) riguardano unicamente le procedure aperte dopo il 17 marzo 2005.

10.7 Liquidazione dell'attivo e ripartizione del ricavato

Il curatore può procedere alla liquidazione dell'attivo rapidamente ed indipendentemente dalla chiusura del passivo. Il programma di liquidazione deve essere predisposto entro 60 giorni dalla redazione dell'inventario, approvato dal giudice delegato, una volta acquisito il parere favorevole del comitato dei creditori.

Il programma deve indicare le modalità e i termini previsti per la realizzazione dell'attivo, specificando l'opportunità eventuale di disporre l'esercizio provvisorio dell'impresa ovvero di autorizzare l'affitto dell'azienda o di singoli rami di essa, l'esistenza di proposte di concordato, le azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie, l'eventuale possibilità di cessione unitaria dell'azienda o per singoli rami, di beni o rapporti giuridici in blocco, tutte le condizioni di vendita dei singoli cespiti.

Venduti i beni che formavano la massa attiva, il curatore dovrà ripartire la somma ricavata tra i creditori, soddisfacendo innanzitutto coloro che erano muniti di prelazione, e dividendo il resto tra gli altri creditori in proporzione dell'ammontare dei rispettivi crediti.

Tale ripartizione, tuttavia, non è ancora quella definitiva, poiché il curatore non può ripartire più del 80% della somma ricavata dalla liquidazione, dato che il riparto finale avverrà solo dopo l'approvazione, da parte del giudice delegato, del rendiconto della gestione del fallimento redatto dal curatore.

Solo dopo questo momento vi sarà la ripartizione finale dell'attivo tra i creditori.

10.8 La chiusura del fallimento

I casi di chiusura del fallimento secondo la legge sono:

- a) mancanza di domande di ammissione al passivo entro i termini stabili nella sentenza dichiarativa;

- b) estinzione di tutti i crediti della massa e dei crediti concorrenti;
- c) esaurimento dell'attivo, ovvero la ripartizione di tutto il patrimonio del fallito e delle altre attività fallimentari;
- d) insufficienza dell'attivo; si verifica quando non è possibile una utile prosecuzione della procedura perché le spese sarebbero superiori ai vantaggi conseguibili dai creditori.

10.9 Il concordato fallimentare

Si è visto che la dichiarazione di fallimento comporta per il fallito numerosi effetti pregiudizievoli e per i creditori spese e tempo prima che vengano corrisposti i dovuti pagamenti.

Il concordato fallimentare è un accordo tra il fallito e i creditori che consente di chiudere il fallimento e con il quale il fallito si impegna a pagare immediatamente una percentuale dei debiti (concordato remissorio) oppure di pagarli integralmente con una congrua dilazione di tempo (concordato dilatorio).

L'accordo deve essere approvato dalla maggioranza dei creditori e omologato dal tribunale, che ne deve valutare la legittimità e la convenienza per i creditori (soprattutto al fine di tutelare quelli dissenzienti).

Il concordato può essere annullato per dolo se è stata dolosamente esagerata il passivo o se è stata sottratta o dissimulata una parte dell'attivo.

Del concordato può essere anche pronunciata la risoluzione in caso di inadempimento del fallito.

Sia nel caso di annullamento per dolo che di risoluzione, si riapre il fallimento nei modi ordinari.

Questo istituto, con la riforma, cessa di costituire un'eccezione nella procedura, ma è incentivato dal legislatore che consente di presentare la proposta non solo al fallito ma anche a uno o più creditori o a un terzo e può essere presentata prima del decreto che rende esecutivo lo stato passivo. La proposta di concordato deve contenere la suddivisione dei creditori in classi, per posizione giuridica e interessi omogenei, prevedendo la possibilità che i creditori privilegiati non siano interamente

pagati, purché soddisfatti in misura non inferiore a quella ricavabile sul ricavato dei beni in garanzia.

10.10 Il concordato preventivo

Mentre il concordato fallimentare interviene a fallimento già dichiarato, il concordato preventivo serve ad evitare che il fallimento venga iniziato, con tutti gli effetti negativi che ne conseguono.

Il concordato preventivo consiste in un accordo tra l'imprenditore e la maggioranza dei creditori finalizzato a risolvere la crisi aziendale e ad evitare il fallimento mediante una soddisfazione, anche parziale, delle ragioni creditorie.

Le nuove norme non prevedono requisiti di meritevolezza né che il debitore debba fornire garanzie di pagare almeno il 40% dei crediti chirografari, ovvero debba offrire la cessione di tutti i propri beni allo stesso fine. Alla mancanza di condizioni di ammissione corrisponde il venir meno dell'obbligo di accertamento in capo al tribunale: l'ammissione alla procedura deve essere concessa semplicemente in quanto richiesta. Presupposto soggettivo è l'essere imprenditore commerciale, presupposto oggettivo è lo stato di crisi (sostituito all'insolvenza).

L'unico ambito entro il quale il tribunale deve esercitare il controllo è costituito dalla completezza e regolarità della documentazione e dalla correttezza dei criteri di formazione delle classi di creditori la cui adunanza è preseduta dal giudice delegato.

Il tribunale è legittimato a prendere atto del raggiungimento o del mancato raggiungimento delle maggioranze in via puramente formale; se le maggioranze sono state raggiunte, il concordato deve essere senz'altro omologato. Nel contesto delle norme dedicate al concordato preventivo è stato introdotto il nuovo istituto degli accordi di ristrutturazione dei debiti: naturalmente tali accordi, come accordi negoziali, sono sempre stati possibili, ma la novità è rappresentata dal fatto che ora vengono espressamente disciplinati e ne viene prevista l'omologazione a certe condizioni; infatti la norma prescrive due requisiti, il primo che l'accordo sia stato raggiunto con i creditori rappresentanti almeno il 60% dei crediti, il secondo che l'accordo sia ac-

compagnato da una relazione redatta da un esperto sull'attuabilità dell'accordo stesso, con particolare riferimento alla sua idoneità ad assicurare il regolare pagamento dei creditori estranei.

10.11 L'amministrazione controllata

La l. n. 80 del 2005 ha apportato sostanziali modifiche alla legge fallimentare, fra le quali l'abolizione dell'amministrazione controllata, che dal 16 luglio 2006 non è più applicabile.

10.12 La liquidazione coatta amministrativa

Per le imprese sottoposte al controllo della pubblica amministrazione (enti pubblici economici o imprese che esercitano un'attività che interessa il pubblico, come banche o assicurazioni) che presentino uno stato di dissesto o un'irregolarità di funzionamento tali da giustificare l'estinzione, la legge prevede la procedura della liquidazione coatta amministrativa.

Le imprese da sottoporre al procedimento sono individuate per legge, il procedimento di liquidazione è governato direttamente dalla pubblica amministrazione, salvo l'intervento dell'autorità giudiziaria in caso di controversie sulla formazione dello stato passivo, sul piano di riparto o sull'approvazione di eventuali concordati.

10.13 L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi

Se lo stato di insolvenza colpisce grandi imprese (che hanno non meno di trecento dipendenti e un capitale superiore ad un certo ammontare previsto dalla legge) è prevista la procedura dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.

Lo stato di insolvenza viene accertato dal tribunale e la procedura viene seguita dalla pubblica amministrazione.

Il ministero dell'industria, che dispone l'amministrazione straordinaria, nomina un commissario preposto all'esercizio dell'impresa per un periodo di due anni, proroga-

bile per altri due, durante il quale si svolgerà un programma per il risanamento dell'impresa.

Se il piano di risanamento fallisce si procede alla liquidazione dell'impresa e, quindi, alla chiusura.

Camera di Commercio di Torino

I titoli di credito

11.1 Funzioni e caratteri generali

Il titolo di credito è un documento con cui il legittimo possessore può far valere il diritto in esso indicato. Vi sono vari tipi di titoli:

- a) titoli che rappresentano somme di danaro: assegni bancari, assegni circolari, cambiali, obbligazioni, titoli del debito pubblico;
- b) titoli che rappresentano partecipazioni in società: azioni;
- c) titoli che rappresentano merci in viaggio o in deposito: lettere di vettura, polizze di carico, fedi di deposito.

La funzione principale del titolo di credito è quella di consentire una circolazione rapida e sicura del diritto con il solo trasferimento del documento che lo menziona.

11.2 Titoli di credito al portatore

Si dice al portatore il titolo che si trasferisce con la semplice consegna del titolo.

In altre parole, il possessore del titolo può richiedere il pagamento al debitore indicato nel titolo stesso per il solo fatto di possederlo.

Esempi di titoli al portatore sono il biglietto del treno, i titoli del debito pubblico, le obbligazioni delle società per azioni.

11.3 I titoli di credito all'ordine

Sono titoli all'ordine la cambiale, l'assegno bancario, l'assegno circolare, la fede di deposito, la lettera di vettura e la polizza di carico.

Per esercitare il diritto di credito contenuto nel titolo all'ordine occorre consegnarlo e girarlo.

La girata consiste nell'ordine, scritto sul titolo da parte di chi trasmette il titolo (di eseguire la prestazione a favore del giratario). Questa è la cosiddetta girata piena.

Il giratario può, a sua volta, trasferire il titolo, ma per la regolarità della girata occorre che l'ultima sia preceduta da una serie continua di girate, ovvero che ogni girata successiva sia stata effettuata da chi nella precedente era indicato come giratario.

Esiste anche la girata in bianco effettuata con la semplice firma del girante senza l'indicazione del nome del giratario. In tal modo il titolo può circolare come un semplice titolo al portatore con la semplice consegna manuale.

Chiunque può interrompere la circolazione del titolo scrivendo il proprio nome sul titolo o apponendo sul titolo una girata piena in favore di qualcuno.

Se il titolo all'ordine viene smarrito o rubato, può accadere che il ladro o il ritrovatore appongano una girata falsa a trasferiscano a un terzo che in buona fede acquista il diritto di credito e può farlo valere anche a scapito dell'originario titolare.

Nel caso in cui ci si accorga del furto o dello smarrimento di un titolo all'ordine è possibile chiedere l'ammortamento del titolo, che viene privato di efficacia, e richiedere l'emissione di un nuovo titolo o l'adempimento al debitore.

Il titolo, infine, può essere girato per l'incasso e il giratario incassa come rappresentante del girante.

11.4 Titoli di credito nominativi

Sono di norma nominativi i titoli azionari.

Il titolo nominativo si trasferisce con la consegna e l'annotazione del nome dell'acquirente sul titolo e nel registro dell'emittente oppure con l'emissione di un nuovo titolo intestato al nuovo titolare.

Il trasferimento può avvenire anche con girata piena autenticata da notaio e annotata nel registro dell'emittente.

11.5 La cambiale (tipi di cambiali e caratteri generali)

La cambiale è un titolo (ed uno strumento) di credito all'ordine che attribuisce al legittimo possessore il diritto incondizionato a farsi pagare una somma determinata ad una scadenza e nel luogo indicati.

Le caratteristiche fondamentali dei titoli di credito propriamente detti, cioè cambiali e assegni, sono le seguenti:

- a) incorporazione, cioè il titolo di credito è un elemento essenziale del diritto il quale è immedesimato nel titolo stesso;
- b) letteralità, cioè nei confronti del terzo in buona fede il contenuto del titolo, la sua misura, le sue modalità dipendono esclusivamente da ciò che è enunciato nel documento;
- c) autonomia, cioè colui al quale viene trasferito un titolo di credito acquista un diritto a titolo originario, ossia indipendente dal diritto dei precedenti possessori;
- d) astrattezza, cioè nel titolo non è fatto nessun riferimento alla causa e l'obbligo della prestazione è indipendente dal rapporto giuridico sottostante;
- e) formalità, nel senso che la legge prevede espressamente il contenuto e i requisiti essenziali che il titolo deve possedere e in mancanza dei quali il documento non vale come titolo di credito, ma come documento probatorio del credito;
- f) trasferibilità all'ordine, ossia mediante girata;
- g) esecutività, cioè la possibilità per il creditore di attivare, in caso di mancato pagamento, un'azione rapida ed efficace per recuperare il credito.

Vi sono due specie di cambiali: la cambiale tratta e la cambiale propria o pagherò (detto anche vaglia cambiario).

Per la validità di tali documenti è indispensabile che, nel contesto del titolo, vi sia l'indicazione "cambiale" o "vaglia cambiario", oltre all'indicazione dell'ordine incondizionato di pagare (tratta) o l'incondizionata promessa di pagamento (vaglia cambiario).

In caso di divergenza fra la cifra scritta in lettere e quella in numeri, è valida quella in lettere.

È indispensabile che la tratta contenga:

- a) il nome dell'obbligato, con tanto di firma di accettazione, poiché in assenza non viene assunta alcuna obbligazione;
- b) la data di scadenza, unica per l'intera somma: si può indicare il giorno o la formula "a vista" (massimo un anno dall'emissione), oppure "a partire" dal giorno dell'emissione, da un fatto specifico o dalla presentazione. In mancanza di indicazioni la cambiale è a vista;

- c) data e luogo di emissione;
- d) firma del traente;
- e) accettazione del trattario.

Il trattario (l'obbligato al pagamento) può non accettare l'obbligazione.

In tal caso, la tratta non è titolo esecutivo nei suoi confronti.

Se accetta, la cambiale sarà valida indipendentemente dalla validità dei contratti o accordi che l'hanno originata.

È sempre possibile l'avallo, ossia il prestito di un'ulteriore garanzia da parte di un terzo. In questo modo, la cambiale è garantita con più patrimoni, posti sullo stesso piano.

L'avallante obbligato a pagare potrà comunque rivalersi sull'avallato.

Nella cambiale occorrerebbe indicare anche il luogo del pagamento, comunque alcune convenzioni aggirano l'ostacolo (luogo posto a fianco del nome del debitore).

Non è ammessa cambiale al portatore.

Nel caso in cui manchi una delle caratteristiche sopra esposte, il documento non ha valore di cambiale, anche se abitualmente circola senza qualcuna di queste caratteristiche, che però diventano indispensabili in un'eventuale costituzione in giudizio.

Il termine massimo perché si provveda al completamento delle parti mancanti è di tre anni. Attualmente le cambiali sono soggette al pagamento di una imposta proporzionale di bollo nella misura del 12 per mille che, con la riforma del sistema fiscale, sarà sostituita dalla nuova imposta sui servizi.

Se il bollo da pagare ed apporre sulla cambiale è mancante od irregolare, la stessa non ha valore esecutivo.

È possibile che, a seguito di accordo tra creditore e debitore, la cambiale sia sottoposta a rinnovo.

In tal caso, il vecchio titolo manterrà la sua utilità per eventuali contestazioni.

11.6 La girata

La girata è estremamente importante per la cambiale: con essa avviene il trasferimento del possesso materiale del titolo. Si tratta in una firma apposta dietro la

cambiale (o sul foglio di allungamento) e conferisce, liberi da ogni condizione eventualmente apposta ed in modo autonomo rispetto ai precedenti, tutti i diritti inerenti la cambiale. Nel caso di cambiale "non all'ordine" il trasferimento tramite girata non sarà possibile, ma potrà avvenire secondo i modi della cessione ordinaria del credito.

Sempre possibile sarà invece la girata "per incasso", con la quale il credito potrà venire riscosso dalla persona indicata. I giranti sono responsabili della riscossione ognuno nei confronti di quelli che seguono (e sono garantiti da quelli che precedono).

La caratteristica della cambiale è che la relativa obbligazione grava su coloro che l'hanno sottoscritta prima del portatore, e ciò indipendentemente da ogni possibile contestazione personale o nei confronti degli atti che hanno determinato la sua origine.

Da notare è che il portatore non può rifiutare un pagamento parziale, poiché perderebbe il regresso nei confronti dei precedenti obbligati.

Chi salda il debito, deve ottenere indietro il titolo quietanzato, a dimostrazione dell'avvenuto pagamento.

11.7 Il protesto

Il rifiuto di pagare viene contestato mediante protesto, da effettuarsi, tramite pubblico ufficiale (notaio, ufficiali giudiziari, segretario comunale) entro due giorni lavorativi dal mancato pagamento (o entro 1 anno dall'emissione per cambiali con scadenza a vista) per poter mantenere l'azione anche nei confronti dei giranti coobbligati (azione di regresso).

Il protesto costituisce in mora il debitore.

Non è comunque indispensabile effettuare protesto nel caso in cui ci si voglia rivalere solo sull'obbligato principale (azione cambiaria diretta).

La pubblicità legale dei protesti è compiuta mediante il registro informatico dei protesti tenuto dalla camera di commercio.

La notizia di ciascun protesto viene conservata per 5 anni.

Il debitore che entro 12 mesi dalla levata del protesto esegue il pagamento della cambiale, degli interessi e delle spese, ha diritto di ottenere la cancellazione del proprio nome dal registro informatico; se invece esegue il pagamento dopo 12 mesi può chiederne l'annotazione sullo stesso registro, allegando l'effetto e la ricevuta del pagamento.

11.8 La cambiale tratta

La cambiale tratta contiene un ordine di pagamento che il firmatario dà ad un terzo (vi sarà scritto, ad esempio, "pagate per questa cambiale il 1 febbraio 2013 euro 500,00 al signor Tizio. Milano lì 1.9. 2012 sottoscrizione del traente").

Colui che lo riceve può accettare o meno di effettuare il pagamento.

Se accetta, diventa il debitore principale sia nei riguardi di chi dovrà essere pagato, sia verso chi riceverà il documento dal primo creditore. Chi ha dato l'ordine di pagare rimane comunque responsabile (nei confronti del creditore) sia per l'accettazione che per il pagamento. Ognuno dei creditori sarà a sua volta responsabile nei confronti di coloro che dopo di lui possederanno il titolo.

Devono venire indicati: luogo e data della firma, la cifra dovuta, il nome di colui che paga e la firma di colui che dispone e resta responsabile del pagamento nonché il nome del creditore.

11.9 Il vaglia cambiario o pagherò cambiario

Il vaglia-pagherò cambiario (forma di cambiale più diffusa) contiene la promessa diretta dell'emittente, il quale resterà sempre e comunque (nei confronti di tutti i nuovi creditori) l'obbligato principale. La formula sarà, ad esempio, la seguente: "pagherò il 1 ottobre 2013 per questa mia cambiale euro 500,00 al Signor Tizio. Milano, lì 1.7.2013, sottoscrizione dell'emittente".

Devono venire obbligatoriamente indicati: luogo e data della firma, la cifra dovuta, la firma del debitore ed il nome del creditore.

11.10 La cambiale come titolo esecutivo

Se il debitore cambiario non adempie, la cambiale può divenire titolo esecutivo.

Ciò significa che per procedere ad esecuzione forzata contro il debitore inadempiente non è necessario munirsi di una sentenza di condanna, basterà la cambiale.

11.11 Lo sconto

Il creditore può girare la cambiale ricevuta ad una banca che gli verserà una somma pari all'importo della cambiale, dedotto lo sconto e le commissioni.

Di norma lo sconto viene usato nei rapporti commerciali, di modo che l'imprenditore che ha ricevuto in pagamento un titolo cambiario possa avere immediatamente la disponibilità di una somma di denaro da destinare a nuovi usi produttivi.

Se alla scadenza il debitore cambiario non pagherà, la banca potrà rivalersi contro colui al quale ha anticipato la somma.

11.12 L'assegno (caratteri generali)

A differenza della cambiale, che è uno tipico strumento di credito con il quale si mira a ottenere una dilazione del pagamento, l'assegno è uno strumento di pagamento che assicura al portatore l'immediata disponibilità di una somma di denaro.

L'assegno è sempre pagabile a vista e non se ne può dilazionare il pagamento (è illecita la prassi dell'assegno post-datato, chi lo riceve può presentarlo immediatamente all'incasso; tuttavia è tollerata una post datazione massima di 4 giorni per titoli pagabili fuori piazza).

Gli assegni di importo pari o superiore a euro 1.000,00 devono indicare il nome o la ragione sociale del beneficiario e contenere la clausola non trasferibile. Su tutti gli assegni "liberi" ossia senza la clausola non trasferibile, di importo inferiore a 1.000,00 euro è dovuta un'imposta di bollo di 1,5 euro.

11.13 L'assegno bancario

Consiste in un documento stampato dalla banca sul quale l'emittente sottoscrive un ordine incondizionato di pagamento rivolto alla banca di pagare una somma di denaro al beneficiario indicato sul titolo.

Il cliente e la banca devono aver stipulato l'apposita convenzione di assegni, l'emissione di assegni senza l'autorizzazione della banca costituisce reato (legge n. 386 del 15.12.1990).

Per l'emissione dell'assegno deve esistere presso la banca un'adeguata provvista, ovvero i fondi disponibili affinché la banca possa effettuare il pagamento.

L'emissione di assegni a vuoto non è consentita ed è punita con sanzioni amministrative pecuniarie e l'applicazione di sanzioni amministrative accessorie; la banca trattaria, nel caso sia stato elevato protesto per l'assegno non pagato, revoca al cliente l'autorizzazione ad emettere assegni e lo invita a restituire i moduli di assegni ancora in suo possesso.

Il dpr approvato il 8.11.2002 stabilisce che anche gli assegni postali possono essere protestati in caso di mancato pagamento. In virtù di tale decreto si aggiunge un altro tassello all'equiparazione degli strumenti di pagamento postali a quelli bancari.

Gli assegni possono essere emessi:

- a) al portatore, ovvero a favore di chiunque lo presenterà per l'incasso. In tal caso il trasferimento del titolo avviene con la semplice consegna dello stesso;
- b) a favore del beneficiario indicato nel titolo che potrà trasferire il titolo per girata.

11.14 L'assegno circolare

Tale tipo di assegno viene emesso direttamente dalla banca, previa autorizzazione della Banca d'Italia.

L'importo viene addebitato a chi ne richiede l'emissione a favore di un soggetto determinato, non essendo possibile l'emissione di assegno circolare al portatore.

Diritto tributario

12.1 Le pubbliche entrate. Classificazione delle entrate tributarie

Per il perseguimento dei loro fini istituzionali, lo Stato e le regioni, gli enti pubblici, territoriali (comuni, province) e non (Camere di commercio, ecc.) hanno bisogno di mezzi finanziari.

La parte più consistente delle entrate pubbliche è quella che deriva dalle entrate tributarie.

Il sistema tributario trova fondamento nell'art. 53 della Costituzione che statuisce: "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva".

12.2 Classificazione tributi

I tributi si distinguono in tre categorie:

- a) imposte;
- b) tasse;
- c) contributi speciali;

L'imposta è una delle voci di entrata del bilancio dello Stato, costituita da un prelievo coattivo di ricchezza non connesso ad una specifica prestazione da parte dello stato o degli altri enti pubblici.

Sul piano della scienza delle finanze, l'imposta si caratterizza per il fatto di essere espressione del potere d'imperio attribuito agli enti che operano il prelievo, e per il fatto di essere finalizzata a finanziare pubblici servizi indivisibili.

La tassa, nell'ordinamento tributario italiano, si differenzia dall'imposta in quanto applicata secondo il principio della controprestazione, cioè essa è legata ad una determinata prestazione di un servizio da parte di un ente pubblico. Questo strumen-

to tende a perdere importanza, nei moderni sistemi tributari, a favore di altri strumenti, quali la tariffa o l'imposta.

I contributi sono versamenti a favore di enti pubblici che vengono effettuati per ottenere servizi e/o vantaggi erogati in futuro.

Passando alla trattazione delle imposte che maggiormente interessano oggi il rapporto tra cittadino e fisco, distinguiamo tra imposte dirette e imposte indirette.

Le imposte dirette colpiscono direttamente il reddito o patrimonio. Esse hanno un maggior effetto redistributivo del reddito, assicurano una continuità del gettito e sono economiche da riscuotere; tuttavia, esse stimolano l'evasione, sono rigide e il contribuente le sente in modo marcato, soprattutto sul lato psicologico.

Le imposte indirette, invece, sono elastiche, divisibili e, essendo incluse nel prezzo dei beni acquistati, sono meno sentite dai contribuenti. Non assicurano una continuità del reddito, rallentano l'attività economica ed esercitano soprattutto una pressione sul libero scambio dei beni.

Le variazioni delle imposte indirette influenzano sia i prezzi dei beni sia i loro acquisti, rappresentando quindi uno strumento di politica economica per incentivare o disincentivare i consumi.

Gli elementi costitutivi delle imposte sono:

- a) presupposto: fatto giuridico che determina, in modo diretto o indiretto, il sorgere dell'obbligazione tributaria;
- b) base imponibile: espressione quantitativa del presupposto (può coincidere o meno col presupposto stesso);
- c) aliquota: tasso che viene applicato alla base imponibile per liquidare l'imposta.

Tra le imposte dirette si ricordano le seguenti:

- a) irpef (Imposta sul reddito delle persone fisiche);
- b) IRES (Imposta sul reddito delle società);
- c) IRAP (Imposta regionale delle attività produttive);

Tra le imposte indirette troviamo invece:

- a) IVA (Imposta sul valore aggiunto);
- b) imposta di registro;
- c) accisa;

- d) imposta ipotecaria;
- e) imposta catastale;
- f) imposta di bollo;
- g) imposta sulle pubblicità;
- h) IMU (imposta municipale propria);
- i) TARI (tassa sui rifiuti);
- l) TASI (tributo per i servizi indivisibili)

12.3 Le imposte - soggetti e caratteristiche

Le imposte si basano sui seguenti elementi:

- a) il presupposto d'imposta, che consiste nella potenzialità economica del soggetto passivo di pagare il tributo al sorgere di un'obbligazione tributaria;
- b) il soggetto attivo è lo Stato o altro ente pubblico che, in base alla legge, ha la possibilità di istituire tributi e riscuoterli;
- c) il soggetto passivo è la persona fisica o giuridica che si trova in condizione di dover pagare l'imposta;
- d) l'oggetto è la ricchezza che viene colpita dall'imposta;
- e) la base imponibile è la quantità di ricchezza, espressa in denaro, su cui viene effettivamente calcolata l'imposta. L'imponibile è differente dall'oggetto, poiché il primo indica la ricchezza che verrà colpita, mentre la base imponibile indica la ricchezza su cui verrà calcolata l'imposta al netto di ogni deduzione e/o detrazione che trovi applicazione nella singola specifica fattispecie;
- f) la fonte è la risorsa alla quale il contribuente attinge per pagare l'imposta.

Con riferimento alla misura e al modo in cui se ne determina l'importo dovuto, distinguiamo le imposte attualmente applicate nel nostro Paese in:

- a) imposte fisse. L'imposta è fissa quando il suo ammontare non varia in relazione all'imponibile ma è predeterminato dalla normativa fiscale;
- b) imposte proporzionali. L'imposta è proporzionale quando alla base imponibile si applica una percentuale che non varia al variare della base imponibile;

- c) imposte progressive. In questo caso la percentuale che si applica alla base imponibile varia al variare dell'imponibile. Un classico esempio è costituito dall'irpef che viene determinata attraverso l'applicazione di aliquote progressive a scaglioni di reddito crescenti. Nella pratica l'imponibile viene suddiviso in parti (dette scaglioni) a ciascuna delle quali viene associata un'aliquota che cresce passando da uno scaglione di reddito a quello successivo.

12.4 Imposte sui redditi

Prendiamo in esame le tre tipologie di imposte dirette attualmente in essere nel nostro Paese, dando per ognuna di esse alcune sommarie nozioni di carattere generale. Sono state istituite e disciplinate tre imposte dirette:

- L'irpef: imposta sul reddito delle persone fisiche;
- L'irap: imposta sul reddito delle attività produttive;
- L'ires: imposta sul reddito delle società.

12.5 L'imposta sul reddito delle persone fisiche - Generalità

L'oggetto dell'imposta è il possesso di redditi, in denaro o in natura, rientranti in una delle seguenti categorie: redditi fondiari, redditi di capitale, redditi di lavoro dipendente, redditi di lavoro autonomo, redditi di impresa, redditi diversi. È un'imposta progressiva ed è di carattere personale, essendo dovuta, per i soggetti residenti sul territorio dello stato, per tutti i redditi posseduti, anche se prodotti all'estero.

12.5.1 L'irpef - I soggetti passivi e la territorialità dell'imposta

Sono soggetti passivi dell'imposta ai sensi dell'art. 2 del d.P.R. 917/1986:

- a) le persone fisiche residenti sul territorio dello stato per tutti i redditi posseduti;
- b) le persone fisiche non residenti sul territorio italiano per i soli redditi posseduti in Italia.

12.5.2 Soggetti residenti

Sono considerati residenti i soggetti iscritti all'anagrafe italiana per la maggior parte dell'anno. Per "maggior parte dell'anno" si intende un periodo di almeno 183 giorni.

Sono altresì considerati residenti coloro che hanno per la maggior parte dell'anno in Italia il domicilio o la residenza, anche se non iscritti all'anagrafe.

12.5.3 L'irpef - La base imponibile

L'imposta si applica sul reddito complessivo del soggetto passivo, che è formato:

- a) per i residenti da tutti i redditi posseduti al netto di oneri deducibili e deduzioni spettanti;
- b) per i non residenti soltanto dai redditi prodotti nel territorio dello Stato.

Sono esclusi dalla base imponibile:

- a) i redditi soggetti a tassazione separata, tassativamente elencati dall'art. 17 del d.P.R. 917/1986, per i quali tuttavia il contribuente può optare per la tassazione ordinaria;
- b) i redditi esenti dall'imposta;
- c) i redditi soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta o ad imposta sostitutiva;
- d) gli assegni periodici destinati al mantenimento dei figli;
- e) gli assegni familiari;
- f) l'assegno per il nucleo familiare;
- g) gli emolumenti per carichi di famiglia erogati nei casi consentiti dalla legge;
- h) la maggiorazione sociale dei trattamenti pensionistici prevista dall'articolo 1 della l. 29 dicembre 1988, n. 544.

Il reddito complessivo si determina sommando i redditi percepiti dal soggetto passivo appartenenti ad una delle seguenti categorie:

- a) redditi di lavoro dipendente;
- b) redditi di lavoro autonomo;
- c) redditi fondiari;
- d) redditi d'impresa;
- e) redditi di capitale;
- f) redditi diversi.

12.5.4 L'irpef - I redditi esenti ed i redditi soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta

Alcuni redditi, pur rientrando in categorie di reddito normalmente soggette ad imposizione fiscale sono esclusi dalla base imponibile di cui al capoverso che precede in quanto esenti, o perché soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta od in quanto soggetti a tassazione separata.

A puro titolo esemplificativo rientrano nella categoria dei redditi esenti:

- a) le pensioni, indennità e sussidi corrisposti dallo Stato e dagli enti locali e assistenziali a favore dei ciechi civili, degli invalidi civili e dei sordomuti, nonché le pensioni sociali corrisposte ai cittadini ultra-sessantacinquenni;
- b) le pensioni di guerra.

Per altri redditi è stato introdotto un sistema di tassazione che prevede l'effettuazione di una ritenuta alla fonte a titolo d'imposta. Per detti redditi la ritenuta alla fonte a titolo d'imposta esaurisce il rapporto tributario ed il contribuente non ha quindi obblighi dichiarativi.

Sempre a titolo esemplificativo si ricorda che appartengono alla categoria dei redditi soggetti a ritenuta a titolo d'imposta:

- a) gli interessi su depositi in conto corrente postale e bancario percepiti dalle persone fisiche;
- b) gli interessi, premi, ecc. su obbligazioni e titoli similari;
- c) i premi per giochi di abilità, rischio, ecc.;
- d) gli interessi su titoli del debito pubblico.

12.5.5 L'irpef - Gli oneri deducibili e le detrazioni d'imposta

Dal reddito complessivo lordo il soggetto passivo d'imposta può dedurre alcuni oneri, tassativamente elencati dall'art. 10 del d.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

Condizione perché gli oneri che saranno successivamente elencati siano deducibili è che essi siano stati pagati – principio di cassa – nel corso del periodo d'imposta oggetto di dichiarazione dal contribuente nell'interesse

Proprio o delle persone fiscalmente a carico. Detti oneri non devono essere altresì deducibili dai singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo.

Sono deducibili i seguenti oneri:

- a) i canoni, livelli, censi ed altri oneri gravanti sui redditi degli immobili che concorrono a formare il reddito complessivo, compresi i contributi ai consorzi obbligatori per legge o in dipendenza di provvedimenti della pubblica amministrazione; sono in ogni caso esclusi i contributi agricoli unificati;
- b) le spese mediche e quelle di assistenza specifica necessarie nei casi di grave e permanente invalidità o menomazione, sostenute dai soggetti portatori di handicap (art. 3, l. 5 febbraio 1992, n. 104);
- c) gli assegni periodici corrisposti al coniuge, ad esclusione di quelli destinati al mantenimento dei figli, in conseguenza di separazione legale ed effettiva, di scioglimento o annullamento del matrimonio o di cessazione dei suoi effetti civili, nella misura in cui risultano da provvedimenti dell'autorità giudiziaria;
- d) gli assegni periodici corrisposti in forza di testamento o di donazione modale e, nella misura in cui risultano da provvedimenti dell'autorità giudiziaria, gli assegni alimentari corrisposti al coniuge, ai figli legittimi o legittimati o naturali o adottivi, ai genitori, agli adottanti, ai generi e alle nuore, al suocero e alla suocera, ai fratelli e alle sorelle germani o unilaterali (art. 433, c.c.);
- e) le somme assoggettate a tassazione restituite al soggetto erogatore, se hanno concorso a formare il reddito in anni precedenti;
- f) i contributi previdenziali ed assistenziali versati in ottemperanza a disposizioni di legge, nonché quelli versati facoltativamente alla gestione della forma pensionistica obbligatoria di appartenenza, ivi compresi quelli per la ricongiunzione di periodi assicurativi. Sono altresì deducibili i contributi versati al fondo di previdenza per le persone che svolgono lavori di cura non retribuiti derivanti da responsabilità familiari (art. 1, d.lgs. 16 settembre 1996 n. 565);
- g) i contributi versati alle forme pensionistiche complementari e i contributi e premi versati alle forme pensionistiche individuali entro i limiti fissati dalla legge;
- h) i contributi versati ai fondi integrativi del servizio sanitario nazionale;
- i) le somme corrisposte ai dipendenti, chiamati ad adempiere funzioni presso gli uffici elettorali (art. 119, d.P.R. 30 marzo 1957, n. 361, art. 1, l. 30 aprile 1981, n. 178);

- l) i contributi e le donazioni ai paesi in via di sviluppo se erogati in favore delle organizzazioni non governative (ong) idonee ai sensi dell'articolo 28 della l. 26 febbraio 1987, n. 49, per un importo non superiore al 2 per cento del reddito complessivo dichiarato;
- m) le indennità per perdita dell'avviamento corrisposte dall'inquilino in caso di cessazione della locazione di immobili urbani adibiti ad usi diversi da quello di abitazione;
- n) le erogazioni liberali in denaro, fino all'importo di euro 1.032,91, a favore dell'istituto centrale per il sostentamento del clero della chiesa cattolica italiana, nonché all'unione italiana della chiesa valdese, all'ente morale assemblee di Dio in Italia, alla tavola valdese, all'unione cristiana evangelica battista d'Italia, alla chiesa evangelica luterana in Italia e all'unione delle comunità ebraiche italiane;
- o) il 50% delle spese sostenute dai genitori adottivi per l'espletamento della procedura di adozione di minori stranieri (titolo III, capo I, l. 4 maggio 1983, n. 184);
- p) le erogazioni liberali in denaro per il pagamento degli oneri difensivi dei soggetti ammessi al patrocinio a spese dello Stato, anche quando siano eseguite da persone fisiche;
- q) le erogazioni liberali in denaro effettuate a favore di università, fondazioni universitarie (art. 59, c. 3, l. 23 dicembre 2000, n. 388), e di istituzioni universitarie pubbliche, degli enti di ricerca pubblici, ovvero degli enti di ricerca vigilati dal ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, ivi compresi l'istituto superiore di sanità e l'istituto superiore per la prevenzione e la sicurezza del lavoro, nonché degli enti parco regionali e nazionali;
- r) l'abitazione principale, se questa concorre alla formazione del reddito complessivo, per un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare.

Dall'imposta lorda determinata prendendo a base il reddito complessivo del contribuente al netto degli oneri deducibili è possibile detrarre un importo pari al 19% di alcuni oneri sostenuti dal contribuente nel periodo d'imposta considerato, a condi-

zione che essi non siano deducibili dai singoli redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

Senza pretesa di essere esaustivi, in quanto la loro elencazione varia di anno in anno, si ricordano i seguenti oneri:

- a) gli interessi passivi pagati in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;
- b) gli interessi passivi pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 4.000,00;
- c) le spese sanitarie, per la parte che eccede euro 129,11;
- d) le spese veterinarie, fino all'importo di euro 387,24 per la parte che eccede euro 129,11;
- e) le spese sostenute per i servizi di interpretariato dai soggetti riconosciuti sordomuti ai sensi della legge 26 maggio 1970, n. 381;
- f) le spese funebri sostenute in dipendenza della morte di persone indicate nell'art. 433 c.c. e di affidati o affilati, per un importo non superiore ad euro 1.549,37;
- g) le spese per la frequenza di corsi di istruzione secondaria e universitaria, in misura non superiore a quella stabilita per le tasse e i contributi degli istituti statali;
- h) i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente che abbiano determinate caratteristiche stabilite con decreto del ministero dell'economia per un massimo di euro 630,00 per il 2013 ed euro 530,00 dal 2014;
- i) le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del d.P.R. 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico;
- l) le erogazioni liberali a favore dello Stato, delle regioni, degli enti locali territoriali, di enti o istituzioni pubbliche, di comitati organizzatori appositamente istituiti con decreto del ministro per i beni e le attività culturali, di fondazioni e associazioni legalmente riconosciute, che svolgono o promuovono attività in determinati campi riconosciuti meritevoli di tutela;

- m) il costo specifico o, in mancanza, il valore normale dei beni ceduti gratuitamente, in base ad apposita convenzione, ai soggetti di cui sopra;
- n) le erogazioni liberali in denaro, nel limite del 2% del reddito complessivo dichiarato, a favore di enti, fondazioni, istituzioni ed associazioni operanti nel settore dello spettacolo;
- o) le erogazioni liberali in denaro a favore di O.N.L.U.S. e di altri soggetti tassativamente elencati per un importo non superiore ad euro 2.065,83;
- p) le erogazioni liberali in denaro a favore di società ed associazioni sportive dilettantistiche per un importo non superiore ad euro 1.500,00;
- q) le erogazioni liberali in denaro a favore di associazioni di promozione sociale per un importo non superiore ad euro 2.065,83;
- r) oneri di intermediazione immobiliare per l'acquisto definitivo dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale nel limite di euro 1.000,00.

Sono altresì deducibili le erogazioni liberali in denaro a partiti politici per importi compresi tra euro 51,65 ed euro 103.291,38 e le spese sostenute dai non vedenti per il mantenimento dei cani guida nella misura forfetaria di euro 516,46.

La legge finanziaria del 2007 ha altresì introdotto altre detrazioni d'imposta relative ad alcune tipologie di spese sostenute dal contribuente, tra le quali si ricordano:

- a) le spese sostenute per il risparmio energetico (con una detrazione del 55%, maggiorata al 65% per spese sostenute dal 06.06.2013 al 30.06.2014);
- b) le spese sostenute per la sostituzione di determinati apparecchi elettrodomestici,
- c) le spese sostenute per l'acquisto di determinati beni o per determinati servizi.

Queste misure hanno carattere temporaneo e la correlata detrazione d'imposta, a regime, dovrebbe essere del 36% (detrazione maggiorata al 50% per le spese sostenute nel periodo del 26.06.2012 al 31.12.2013).

12.5.6 L'irpef - Calcolo e liquidazione dell'imposta

Al reddito complessivo netto, dato dalla somma dei redditi del contribuente, con esclusione dei redditi esenti, di quelli soggetti a tassazione separata e di quelli soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta, si applicano le aliquote d'imposta progressive per scaglioni di reddito.

Dette aliquote sono soggette a variazioni di esercizio in esercizio in dipendenza delle politiche fiscali intraprese.

L'imposta così determinata prende il nome di imposta lorda.

12.5.7 L'irpef - Le detrazioni per carichi di famiglia e le altre detrazioni

Nel nostro sistema tributario sono altresì previste detrazioni correlate alla sussistenza in capo al contribuente di familiari fiscalmente ad esso a carico e detrazioni finalizzate a sterilizzare sempre in capo a determinate categorie di contribuenti costi da questi sostenuti per l'attività lavorativa svolta.

Una delle modifiche più rilevanti in materia di irpef introdotte dalla legge finanziaria 2007 riguarda proprio la trasformazione delle deduzioni per oneri di famiglia in detrazioni. Il testo legislativo indica infatti degli importi "base" che partecipano all'abbattimento dell'imposta lorda in presenza di coniuge, figli ed altre persone a carico indicate dall'art. 433 c.c.

Queste detrazioni "base" vengono trasformate in detrazioni "effettive" utilizzando determinati criteri correlati principalmente al reddito complessivo del contribuente.

Si segnala che il limite di reddito affinché un familiare possa essere considerato fiscalmente a carico è di euro 2.840,51.

12.6 L'ires - I soggetti passivi

L'ires è una imposta proporzionale con aliquota del 27,5% che trova applicazione ai redditi di determinati soggetti qui di seguito elencati:

- a) società di capitali, società cooperative e società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;
- b) enti pubblici e privati diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato che hanno, come oggetto esclusivo o principale, l'esercizio di attività commerciale;
- c) enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato che non hanno come oggetto l'esercizio di attività commerciale;
- d) società ed enti di qualsiasi tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato. È stata istituita con il d.lgs. n. 344/2003 ed ha sostituito l'irpeg.

12.6.1 L'ires - Territorialità dell'imposta

Come l'irpef anche l'ires è una imposta sul reddito. Il principio di territorialità del tributo si applica quindi con riferimento alla sede del soggetto passivo.

Per le società ed enti aventi sede nel territorio dello Stato, sono assoggettati ad imposta tutti i redditi, anche se prodotti all'estero: per le società ed enti non residenti, l'imposta colpisce i soli redditi prodotti in Italia.

12.6.2 L'ires - Presupposti del tributo

Presupposto dell'imposta è il possesso di redditi, in denaro o in natura, che rientrano nelle categorie già previste per l'irpef.

La base imponibile è costituita per le società e gli enti commerciali dal reddito d'impresa conseguito nell'esercizio.

Per gli enti non commerciali al contrario la base imponibile è costituita dal coacervo di redditi percepiti nel corso dell'esercizio per la cui determinazione si applicano le regole proprie di ciascuna categoria quali previste per i soggetti irpef.

12.6.3 L'ires - Periodo d'imposta

L'imposta sul reddito delle persone giuridiche è dovuta per periodi d'imposta, a ciascuno dei quali corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma. Il periodo d'imposta è costituito dall'esercizio o periodo di gestione della società o dell'ente, come determinato dall'atto costitutivo. Se la durata dell'esercizio o periodo di gestione non è determinata dall'atto costitutivo o è determinata in due o più anni trova applicazione l'anno solare.

12.6.4 L'ires - aliquote

L'imposta è calcolata applicando al reddito complessivo netto l'aliquota del 27,5%.

12.7 L'irap

L'imposta regionale sulle attività produttive è stata istituita con il d.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446. È un'imposta di competenza regionale che colpisce il valore

della produzione netta delle imprese che nella generalità dei casi corrisponde al reddito prodotto al lordo dei costi per il personale e degli oneri e dei proventi di natura finanziaria.

12.7.1 L'irap - I soggetti passivi

Sono soggetti all'Irap ai sensi dell'art. 3 del d.lgs. 446/97:

- a) società per azioni, società a responsabilità limitata, società in accomandita per azioni, enti che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di una attività commerciale;
- b) amministrazioni pubbliche (Stato, regioni, province, comuni, ecc.);
- c) enti non commerciali residenti;
- d) società ed enti non residenti di qualsiasi tipo;
- e) società in nome collettivo e società in accomandita semplice;
- f) persone fisiche esercenti attività commerciali o di lavoro autonomo;
- g) produttori agricoli (solo se non esonerati).

12.7.2 L'irap - La base imponibile

La base imponibile varia a seconda che il soggetto passivo sia:

- a) un'impresa commerciale;
- b) un produttore agricolo;
- c) un ente non commerciale o un ente pubblico;
- d) una banca o un'assicurazione.

Per le imprese commerciali la base imponibile è data dalla differenza tra le voci classificabili nel valore della produzione come definito nello schema di bilancio del codice civile e le voci classificabili nel costo della produzione dello stesso schema. Dal costo della produzione è necessario escludere il costo del personale dipendente, le perdite su crediti e gli interessi eventualmente compresi all'interno dei canoni di leasing. I costi vanno considerati con le stesse regole di deduzione previste dalla normativa irpef e ired.

Anche i soggetti non obbligati alla redazione del bilancio devono riclassificare i propri costi e i propri ricavi in detto schema per determinare l'imponibile ai fini irap.

Per i produttori agricoli la base imponibile si determina come differenza tra l'ammontare dei corrispettivi e l'ammontare degli acquisti effettuati per la produzione come risultano da quanto dichiarato nella dichiarazione iva.

Per gli enti non commerciali e per gli enti pubblici è necessario operare una distinzione tra enti senza attività commerciali, la cui base imponibile è pari alla somma delle retribuzioni spettanti per lavoro dipendente e assimilato, ed enti che esercitano anche attività commerciale, la cui base imponibile è differenziata tra le due attività.

12.7.3 L'irap - Il calcolo dell'imposta

L'importo da versare si ottiene applicando alla base imponibile un'aliquota secondo quanto previsto dall'art. 16 del d.lgs. n. 446 del 1997. Questo articolo prevede al primo comma l'aliquota del 3,90%, al secondo l'aliquota differenziata dell'8,50% per le amministrazioni pubbliche ed al terzo comma la possibilità di elevare la prima aliquota fino ad un massimo dell'1%.

Negli ultimi anni sono state introdotte alcune forme di abbattimento della base imponibile per le micro imprese, per l'inserimento nel mercato del lavoro e per la ricerca sotto forma di deduzione.

12.8 L'accertamento in base a dichiarazione

La dichiarazione è lo strumento attraverso il quale il contribuente porta a conoscenza dell'amministrazione finanziaria i redditi prodotti nell'anno. Le principali caratteristiche della dichiarazione sono le seguenti:

- a) la dichiarazione è annuale,
- b) la dichiarazione è unica, comprendendo tutti i redditi imputabili al contribuente,
- c) la dichiarazione è un atto formale, in quanto per la sua redazione vengono utilizzati appositi stampati,
- d) la dichiarazione contiene una semplice manifestazione di scienza e di giudizio,
- e) la dichiarazione consente al contribuente di esercitare delle opzioni in ordine al regime di tassazione,

- f) la dichiarazione costituisce titolo per la riscossione o per il rimborso delle imposte eccedenti.

12.9 I soggetti obbligati

La dichiarazione deve essere presentata dai soggetti titolari di redditi imponibili. Alcuni soggetti titolari di redditi sono peraltro esentati dalla presentazione della dichiarazione.

Le persone fisiche obbligate alla tenuta delle scritture contabili devono sempre presentare la dichiarazione, anche se nel periodo considerato non hanno conseguito redditi. Le persone fisiche non obbligate alla tenuta delle scritture contabili sono tenute alla presentazione della dichiarazione solo se hanno conseguito redditi imponibili. Alcune categorie di soggetti (come i lavoratori dipendenti) non sono tenuti alla presentazione della dichiarazione in assenza di redditi di diversa natura.

Le società di persone e di capitali ed in genere i soggetti diversi dalle persone fisiche sono sempre tenuti alla presentazione della dichiarazione in presenza di redditi imponibili ovvero, se obbligati alla tenuta delle scritture contabili, anche in assenza di redditi imponibili.

12.10 I sostituti d'imposta - Ritenute alla fonte a titolo d'imposta

Per rendere più agevole l'accertamento e la riscossione delle imposte e per far coincidere, quanto possibile, la percezione del reddito con la riscossione delle imposte, è stato previsto l'obbligo per alcuni soggetti legati da particolari rapporti con altri soggetti, di operare una ritenuta al momento del pagamento di taluni soggetti.

Le ritenute alla fonte operano secondo un particolare meccanismo che vede coinvolte due categorie di soggetti:

- a) il sostituto d'imposta che eroga il corrispettivo della prestazione ricevuta,
- b) il sostituito d'imposta che eroga la prestazione.

Determinate categorie di redditi sono infatti soggette ad un prelievo fiscale al momento della loro erogazione. Questo prelievo fiscale può esaurire il rapporto tributa-

rio oppure essere un acconto soggetto ad una successiva riliquidazione a carico del percettore.

Il sostituto d'imposta è il soggetto che deve operare le ritenute previste per legge (tipicamente il datore di lavoro).

L'introduzione della figura del sostituto d'imposta risponde a tre esigenze superiori:

- a) la prima riguarda la semplificazione dei rapporti del fisco con la pluralità dei contribuenti,
- b) la seconda concerne il rafforzamento della garanzia patrimoniale,
- c) la terza si concreta nell'interesse alla sicura riscossione del tributo.

Sono sostituiti i seguenti soggetti tassativamente elencati per legge:

- a) le società di capitali, le società di persone ed assimilate residenti nel territorio dello Stato;
- b) le associazioni, senza personalità giuridica, tra persone per l'esercizio in forma associata di arti e professioni, residenti nel territorio dello stato;
- c) le società ed enti di ogni tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello stato, limitatamente ai redditi corrisposti da loro sedi fisse in Italia;
- d) gli enti pubblici e privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello stato, di natura commerciale o non commerciale;
- e) le persone fisiche che esercitano imprese commerciali o imprese agricole, comprese quelle familiari, o che esercitano arti e professioni;
- f) le aziende coniugali non gestite in forma societaria;
- g) il condominio.

Possono essere sostituiti d'imposta sia i soggetti sopra elencati che persone fisiche non esercenti imprese o arti e professioni.

La ritenuta alla fonte è a titolo d'imposta se esaurisce il rapporto tributario. In questo caso il reddito soggetto a ritenuta non concorre alla formazione del reddito complessivo e non deve essere dichiarato dal sostituto.

La ritenuta alla fonte è a titolo di acconto d'imposta in ogni altro caso. In questo caso la ritenuta costituisce una anticipazione del tributo, l'obbligazione tributaria non si estingue ed il sostituto deve indicare nella propria dichiarazione i redditi rela-

tivi, calcolare l'imposta globalmente dovuta e scomputare dal debito d'imposta le ritenute già versate dal sostituto.

Senza pretesa di essere esaustivi si ricorda che le categorie di reddito normalmente soggette a ritenuta sono le seguenti:

- a) redditi di lavoro dipendente ed assimilati. Le ritenute operate sono normalmente a titolo d'imposta (fa eccezione l'indennità per la cessazione del rapporto di collaborazione coordinata e continuativa) a condizione che il percettore non possieda altri redditi soggetti a dichiarazione;
- b) redditi di lavoro autonomo ed assimilati. La ritenuta operata dal sostituto è normalmente a titolo di acconto a meno che il percettore non sia un soggetto non residente (in questo caso la ritenuta è titolo d'imposta);
- c) redditi di capitale. La ritenuta è normalmente a titolo d'imposta. Fanno eccezione i redditi corrisposti ad imprenditori, società di persone ed assimilate, società di capitali ed assimilate. In questo caso la ritenuta eventualmente operata è a titolo di acconto. Ulteriore eccezione è costituita da determinate categorie di redditi di capitale che debbono essere dichiarati dal percettore, nel qual caso la ritenuta è a titolo di acconto; d) redditi diversi. In questo caso la ritenuta è normalmente a titolo d'imposta. Fa eccezione l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, nel qual caso la ritenuta è a titolo d'acconto.

12.11 Ritenute alla fonte a titolo di acconto d'imposta - Ritenuta sulle provvigioni

Con il d.l. 30.12.1982 n. 953, convertito nella l. 28.02.1983 n. 53, è stata introdotta la ritenuta alla fonte anche sulle provvigioni corrisposte in relazione a rapporti di commissioni, agenzia, rappresentanza commerciale, mediazione e procacciamento d'affari.

La ritenuta è del 23% ed è commisurata al 50% delle provvigioni. Tuttavia, se i percipienti dichiarano al sostituto di imposta, che nell'esercizio della loro attività, si avvalgono dell'opera continuativa di lavoratori dipendenti o di collaboratori autonomi, la ritenuta è commisurata al 20% dell'ammontare delle provvigioni.

12.11.1 Momento di effettuazione della ritenuta ed obblighi connessi e conseguenti

Il momento di effettuazione della ritenuta generalmente coincide con quello del pagamento del compenso.

Il sostituto deve quindi versare le ritenute entro il giorno 16 del mese successivo a quello del pagamento delle somme sulle quali esse sono state operate.

Il sostituto d'imposta provvede poi a rilasciare al sostituito una certificazione attestante il predetto versamento.

Il termine entro cui il sostituto deve adempiere a questo obbligo è il giorno 28 del mese di febbraio.

Il sostituto infine deve presentare una dichiarazione (detta dichiarazione modello 770) con la quale comunica all'erario le ritenute operate nel corso del periodo d'imposta ed i conseguenti versamenti effettuati (entro il 31 del mese di luglio dell'anno successivo al periodo d'imposta).

12.12 Imposta sul valore aggiunto - iva

L'imposta sul valore aggiunto (iva) è un'imposta comunitaria. La sua disciplina, per quanto attiene la sfera giuridica italiana, è quasi interamente contenuta nel d.P.R. n. 633/1972.

A livello comunitario la disciplina dell'iva è regolata da successive direttive a partire dalla VI direttiva del 1977, allo scopo di rendere omogenea l'imposizione indiretta in tutta l'unione europea.

L'imposta sul valore aggiunto è un'imposta che colpisce solo il valore aggiunto creato in ogni fase della produzione o dello scambio di beni e servizi.

Lo schema di funzionamento dell'imposta prevede che i soggetti passivi dell'imposta, esercenti attività d'impresa od artisti e professionisti, debbano addebitare l'iva ai propri clienti.

Periodicamente essi sono tenuti a riversare all'erario l'imposta (addebitata nel periodo di osservazione) al netto di quella pagata sugli acquisti effettuati.

L'iva pertanto rappresenta un costo solamente per i soggetti che non possono

esercitare il diritto alla detrazione e quindi, in generale, solamente per i consumatori finali.

12.12.1 *Presupposti dell'imposta*

Esistono tre condizioni che devono essere rispettate perché una cessione di beni od una prestazione di servizi sia soggetta ad iva:

- a) presupposto oggettivo: deve trattarsi di una cessione di beni o di una prestazione di servizi rientranti tra quelle previste dalla normativa;
- b) presupposto soggettivo: le operazioni di cui al punto precedente devono essere effettuate nell'esercizio di imprese o di attività di lavoro autonomo;
- c) presupposto territoriale: le operazioni devono essere effettuate all'interno del territorio dello stato.

La coesistenza o meno dei presupposti sopra indicati permette di distinguere le operazioni in:

- a) imponibili: quando soddisfano tutte le condizioni di cui sopra e quindi devono essere assoggettate all'imposta;
- b) non imponibili: quando mancano del requisito della territorialità;
- c) esenti: le operazioni esenti soddisfano i tre presupposti sopra individuati, ma, in virtù di disposizioni legislative a carattere permanente o temporaneo, sono assoggettate ad iva ad aliquota zero;
- d) escluse: queste operazioni non soddisfano uno o più dei presupposti dell'imposta. Le operazioni escluse non sono quindi soggette alla disciplina iva e agli adempimenti da essa previsti.

Sono sempre soggette ad imposta le importazioni, indipendentemente dalla sussistenza dei presupposti sopra indicati.

12.12.2 *Le aliquote iva attualmente in vigore*

Attualmente è prevista una aliquota ordinaria del 22% dal 1° ottobre 2013 (era al 21%) e due aliquote ridotte per determinate tipologie di beni e servizi:

- a) l'aliquota del 4% applicabile a tutte le cessioni di beni ed a tutte le prestazioni di servizi di cui alla tabella A parte II allegata al d.P.R. n. 633/1972;

- b) l'aliquota del 10% applicabile a tutte le cessioni di beni ed a tutte le prestazioni di servizi di cui alla tabella A parte III allegata al d.P.R. n. 633/1972.

12.12.3 Adempimenti formali

I soggetti che intraprendono l'esercizio di un'impresa, arte o professione nel territorio dello stato devono presentare la dichiarazione di inizio attività, cui segue l'attribuzione da parte dell'agenzia delle entrate di un numero di partita iva

Questa dichiarazione deve essere prodotta dal contribuente entro 30 giorni dall'inizio effettivo dell'attività utilizzando i modelli ministeriali.

Tutte le successive variazioni di uno o più elementi fra quelli indicati nella dichiarazione di inizio attività comportano la presentazione di una dichiarazione. Anch'essa deve essere presentata entro 30 giorni dal verificarsi della variazione.

La cessazione dell'attività comporta infine l'obbligo per il contribuente di presentare, nei termini sopra indicati, una dichiarazione di cessazione dell'attività con conseguente chiusura della partita iva.

12.12.4 Gli obblighi del contribuente - La fatturazione - Contenuto della fattura

La fattura è un documento la cui funzione è di identificare i soggetti tra i quali viene posta in essere una operazione rilevante ai fini iva e l'oggetto dell'operazione.

Come tale la fattura deve possedere alcuni requisiti minimi di contenuto in assenza dei quali il documento non può essere considerato valido ai fini iva.

I principali elementi contenuti nella fattura sono:

- a) data di emissione e numero progressivo;
- b) dati identificativi dei soggetti fra i quali è effettuata l'operazione;
- c) numero di Partita iva e codice fiscale del cedente o prestatore;
- d) natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi formanti oggetto dell'operazione;
- e) base imponibile;
- f) aliquota e ammontare dell'imposta;
- g) indicazioni aggiuntive obbligatorie per ipotesi particolari (cessioni ad esportatori abituali, cessioni intracomunitarie, operazioni esenti, ecc.);

A seconda dei termini e delle modalità di emissione le fatture si distinguono poi in:

- a) fatture immediate;
- b) fatture differite;
- c) fatture integrative;
- d) fatture con iva ad esigibilità differita;
- e) autofatture
- f) schede carburanti;

Nella generalità dei casi viene utilizzata la fattura immediata, mentre la fattura differita, per poter essere utilizzata, necessita la precedente emissione di un documento di trasporto che certifichi la consegna o spedizione del bene.

Le altre tipologie di fatture riguardano invece casi particolari.

12.12.5 La fatturazione - Il momento impositivo iva

Il momento impositivo varia in funzione della natura dell'operazione.

Per le prestazioni di servizi assume rilevanza il momento del pagamento del corrispettivo, mentre per le cessioni di beni bisogna distinguere tra beni immobili e beni mobili. Nel caso dei beni immobili assume rilevanza il momento di stipulazione dell'atto di trasferimento, in quello dei beni mobili il momento impositivo rappresentato dalla consegna o spedizione del bene.

In ogni caso, qualora la fattura sia emessa in un momento antecedente a quelli sopra indicati, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato.

12.12.6 L'iva - La registrazione delle fatture

Le fatture debbono poi essere registrate utilizzando appositi registri.

Le fatture emesse sono registrate nel registro delle fatture emesse, quelle ricevute in quello delle fatture ricevute.

I termini di registrazione variano a seconda della tipologia di fattura e del sistema di registrazione (manuale o meccanizzato):

- a) le fatture immediate devono essere registrate entro 15 giorni dalla data di emissione;
- b) le fatture differite entro il 15 del mese successivo a quello di consegna o spedizione del bene;

- c) le fatture di acquisto devono essere registrate dopo il loro ricevimento e prima della liquidazione periodica nella quale esercitare il diritto alla detrazione dell'imposta e comunque entro il termine di presentazione della dichiarazione annuale relativa al secondo anno successivo a quello in cui il diritto alla detrazione è sorto.

12.12.7 L'iva - Liquidazioni e versamenti periodici

I soggetti passivi di imposta debbono periodicamente determinare il loro debito o credito nei confronti dell'erario.

La periodicità con cui il contribuente deve rilevare la propria posizione iva può essere mensile o trimestrale, qualora ne ricorrano condizioni e presupposti.

Tutti i soggetti passivi devono poi provvedere al calcolo dell'acconto.

La liquidazione mensile è quella ordinariamente prevista per legge per la maggior parte dei contribuenti, i quali possono tuttavia liquidare trimestralmente l'iva nel caso in cui il loro volume d'affari sia inferiore a determinati limiti, variabili a seconda dell'attività svolta dal soggetto passivo. In questo caso peraltro il contribuente è tenuto a maggiorare il proprio debito iva dell'1% a titolo di interessi per la dilazione nel pagamento.

Qualora dalla liquidazione il soggetto passivo riscontri la sussistenza di un debito d'imposta, esso dovrà effettuare il versamento entro il termine previsto per la liquidazione periodica stessa, attualmente il giorno 16 del mese successivo per i contribuenti mensili ed il giorno 16 del secondo mese successivo alla scadenza del trimestre per i contribuenti trimestrali.

Se dalla liquidazione scaturisce un credito questo alternativamente potrà essere riportato al periodo successivo per essere dedotto dalla successiva dichiarazione periodica ovvero, a certe condizioni, potrà essere richiesto a rimborso od utilizzato in compensazione.

12.12.8 L'iva - La dichiarazione annuale e i suoi allegati - Il versamento e la riscossione

I soggetti passivi iva hanno l'obbligo di presentare diverse dichiarazioni / comunicazioni nel corso dell'esercizio.

Ricordiamo solo le seguenti aventi i requisiti dell'ordinarietà:

- a) la comunicazione dei dati iva che riporta sinteticamente i dati contabili delle operazioni effettuate e delle relative liquidazioni periodiche dell'anno solare precedente, il cui termine di scadenza è ordinariamente individuato nel 28 febbraio;
- b) la dichiarazione annuale iva alla cui presentazione sono tenuti – salvo eccezioni – tutti i contribuenti titolari di partita iva e che per la maggior parte di loro avviene utilizzando i modelli previsti per la dichiarazione unificata.

12.12.9 L'iva - Il documento di trasporto

I documenti di consegna dei beni sono il documento di trasporto e la bolla di accompagnamento.

Quest'ultima sussiste ancora per alcune categorie di beni soggette a particolari regimi di sorveglianza.

Il documento di trasporto interessa invece la generalità dei contribuenti che intendano avvalersi del differimento della fatturazione.

Esso non necessariamente deve accompagnare i beni ceduti, ma può anche essere spedito od inviato per corriere o per fax.

Il documento di trasporto è inoltre utilizzabile per le movimentazioni di beni a titolo non traslativo della proprietà al fine di superare la presunzione di cessione dei beni stessi.

12.13 Reddito d'impresa - criteri di determinazione

Il reddito d'impresa è determinato apportando all'utile o alla perdita risultante dal conto economico, relativa all'esercizio chiuso nel periodo d'imposta, le variazioni in aumento o in diminuzione conseguenti all'applicazione dei criteri stabiliti dalle norme che disciplinano l'ires.

Bisogna preliminarmente affrontare – anche alla luce di quanto sopra detto – i regimi contabili che l'imprenditore può adottare per la tenuta delle scritture contabili, essendo gli stessi funzionalmente propedeutici alla determinazione del risultato dell'esercizio cui apportare le variazioni richieste dalla normativa fiscale.

Tralasciando di commentare regimi particolari introdotti dal legislatore per favorire le micro imprese ovvero i soggetti che iniziano l'attività, i regimi contabili ammessi sono:

- a) regime ordinario, obbligatorio per le imprese che nell'anno precedente a quello in corso abbiano conseguito ricavi superiori a euro 400.000,00 per le imprese esercenti attività di prestazione di servizi ed euro 700.000,00 per le imprese esercenti attività diverse dalla prestazione di servizi;
- b) regime semplificato per le imprese minori, ovvero per le imprese che non abbiano superato i predetti limiti nell'anno precedente a quello in corso.

12.13.1 La tassazione in base alle scritture contabili - Generalità

Per i soggetti in contabilità ordinaria il reddito d'impresa va determinato distintamente per ogni singolo periodo d'imposta partendo dal risultato contabile di gestione, ovvero dalla differenza tra i componenti positivi e i componenti negativi quali risultano dal bilancio dell'esercizio. Partendo da questo dato debbono poi essere apportate tutte le variazioni in aumento ovvero in diminuzione per adeguare il risultato dell'esercizio alla normativa fiscale in materia di deduzione di costi o di eventuali componenti positivi di reddito. Nel caso in cui l'imprenditore possa avvalersi del regime semplificato il reddito è determinato come differenza tra ricavi e costi dell'esercizio, ciascuno di essi considerato nell'importo netto deducibile secondo la normativa fiscale in vigore.

In ogni caso non possono avvalersi delle disposizioni riguardanti le imprese minori le società di capitali e gli altri enti o società soggette ad ires. Unica eccezione è data dagli enti non commerciali per l'attività commerciale eventualmente esercitata.

Per le imprese di nuova costituzione, la scelta del regime di contabilità deve essere operata in sede di inizio attività sulla base dell'ammontare presuntivo di ricavi ragguagliato ad anno.

12.13.2 Determinazione del reddito d'impresa per le imprese a contabilità ordinaria

Il reddito d'impresa, per le imprese a contabilità ordinaria, è determinato per differenza tra elementi positivi e elementi negativi di reddito.

Sono elementi positivi di reddito:

- a) i ricavi;
- b) le plusvalenze patrimoniali;
- c) le sopravvenienze attive;

Sono elementi negativi di reddito:

- a) i costi;
- b) le minusvalenze patrimoniali;
- c) le sopravvenienze passive.

Qui di seguito si dà una sommaria indicazione dei contenuti dei singoli elementi positivi e negativi di reddito.

12.13.2.1 Ricavi

Costituiscono ricavi i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

12.13.2.2 Plusvalenze patrimoniali

Costituisce plusvalenza patrimoniale la differenza positiva tra il corrispettivo conseguito a seguito della vendita di un bene facente parte del patrimonio dell'azienda ed il costo non ancora dedotto quale ammortamento.

12.13.2.3 Sopravvenienze attive

Sono componenti straordinari di reddito e rappresentano elementi imprevedibili che rettificano il reddito di precedenti esercizi.

Tra le sopravvenienze attive in senso stretto ricordiamo:

- a) i ricavi e gli altri proventi conseguiti a fronte di spese, perdite ed oneri dedotti o di passività iscritte in bilancio in precedenti esercizi;
- b) i ricavi e gli altri proventi conseguiti per un ammontare superiore rispetto a quello che ha concorso a formare il reddito in precedenti esercizi;
- c) la sopravvenuta insussistenza di spese, perdite od oneri dedotti o di passività iscritte in bilancio in precedenti esercizi.

12.13.2.4 Costi

I costi sono costituiti dalle spese sostenute per acquisire beni ovvero attività da cui derivano ricavi ed altri proventi che concorrono alla formazione del reddito dell'esercizio o che non vi concorrono in quanto esclusi per disposizione normativa.

Le spese e gli altri componenti negativi di reddito sono generalmente ammessi in deduzione se e nella misura in cui risultano imputati al conto economico dell'esercizio di competenza.

12.13.2.5 Minusvalenze patrimoniali

Costituisce minusvalenza patrimoniale la differenza negativa tra il corrispettivo conseguito a seguito della vendita di un bene facente parte del patrimonio dell'azienda ed il costo non ancora dedotto quale ammortamento.

12.13.2.6 Sopravvenienze passive

Sono componenti straordinari di reddito e rappresentano elementi imprevedibili che rettificano il reddito di precedenti esercizi.

Tra le sopravvenienze passive in senso stretto ricordiamo:

- a) il mancato conseguimento di ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito di precedenti esercizi;
- b) la sopravvenuta insussistenza di attività iscritte in bilancio in precedenti esercizi;
- c) le maggiori spese, perdite od oneri sostenuti a fronte di ricavi iscritti in bilancio in precedenti esercizi.

12.14 Regole generali di quantificazione degli elementi di reddito

In via del tutto generale costi e ricavi devono essere imputati al conto economico solo se rispondono ai seguenti requisiti:

- a) competenza;
- b) certezza e determinabilità;
- c) corretta valutazione;
- d) continuità.

In ossequio al principio della competenza rileva il momento di maturazione dei singoli fatti gestionali e non quello dell'incasso o del pagamento. Questo principio impone che nell'ambito del singolo esercizio si ricerchi la correlazione tra ricavi maturati e costi ed oneri relativi ai ricavi contabilizzati.

Il principio della certezza e determinabilità porta a considerare imputabili al periodo d'imposta quei componenti di reddito che siano certi nell'esistenza e determinati o determinabili secondo criteri oggettivi nell'ammontare.

Il principio di corretta valutazione dei componenti positivi e negativi di reddito rende necessaria la loro conversione nella moneta di conto anche quando essi siano in natura od espressi in altre valute.

Il principio della continuità richiede che le valutazioni di bilancio siano fatte nella prospettiva della continuità dell'attività aziendale.

12.15 Imputazione dei costi - L'ammortamento - Generalità

I costi sostenuti per l'acquisizione di beni strumentali aventi utilità pluriennale non vengono dedotti nell'esercizio in cui sono acquistati ma vengono imputati a più esercizi attraverso la tecnica dell'ammortamento che consente di spendere quote costanti del costo dei beni strumentali in una pluralità di esercizi secondo un piano di ammortamento (l'unica eccezione è rappresentata dai beni il cui costo non eccede i 516,46 euro che possono essere dedotti per intero nell'esercizio).

Attraverso questa tecnica si evita che il costo del bene strumentale abbia un impatto quale componente negativo di reddito in un solo esercizio pur contribuendo alla formazione dei ricavi degli esercizi successivi.

Distinguiamo fra beni materiali ed immateriali.

Per i beni materiali di proprietà aziendale l'ammortamento si calcola a partire dal periodo di entrata in funzione del bene applicando al costo dei coefficienti di ammortamento ministeriali.

In casi particolari l'ammortamento può essere superiore od inferiore ai coefficienti tabellari. Ciò accade quando l'imprenditore ritenga che il bene strumentale siano oggetto di maggiore o minore utilizzazione rispetto al valore medio quale determinabile sulla base dei coefficienti ministeriali.

I beni immateriali invece sono oggetto di capitalizzazione quando si ritiene che essi possano avere utilità anche futura. È il caso di marchi, brevetti, opere dell'ingegno, avviamento (se per la sua acquisizione si è sostenuto un costo, ecc.). In questo caso il processo di ammortamento prevede che essi siano spesati in quote costanti negli esercizi in cui essi si ritiene possano avere utilità.

12.16 L'imposta unica comunale

Nel 2014 è stata introdotta la IUC, l'imposta unica comunale che si compone di Tasi, Tari e Imu.

L'**Imu** (imposta municipale propria) non si paga sull'abitazione principale, tranne che non sia accatastata come un immobile di lusso, villa, castello e palazzo signorile, quindi nelle categorie A1, A8 e A9. Si paga invece sugli alloggi con utilizzo diverso dall'abitazione principale, box, negozi, altri fabbricati ed aree edificabili. La scadenza per la prima rata dell'IMU è il 16 giugno, mentre il saldo è il 16 dicembre.

La **Tasi** è la tassa diretta a coprire il costo per i servizi indivisibili forniti dai Comuni, quali illuminazione, sicurezza stradale, gestione degli impianti e delle reti pubbliche. Si dovrebbe pagare sia sulla prima che sulla seconda casa, a prescindere se di lusso o meno, e deve essere pagata da chi occupa o detiene, a qualsiasi titolo, l'immobile quindi sia dal proprietario che dall'inquilino. I singoli Comuni hanno la facoltà di prevedere l'esenzione della Tasi per le abitazioni principali. In merito è stata lasciata **ampia discrezionalità ai singoli Comuni** che con le proprie delibere decidono le detrazioni e le esenzioni oltre che le aliquote e la quota eventuale di imposta a carico dell'inquilino, tra il minimo al 10% e il massimo al 30% ovvero la totale esenzione. In ogni caso l'inquilino deve pagare la Tasi solo se la locazione sia superiore a 6 mesi all'anno.

La **Tari** è la tassa dovuta da chiunque possieda o detenga locali ed aree suscettibili di produrre rifiuti. È dovuta da tutti coloro che occupano un immobile, siano essi proprietari, inquilini o detentori a qualsiasi altro titolo. La tassa è commisurata alla superficie calpestabile dei locali e delle aree, e l'importo è determinato in base alla tariffa prevista dal regolamento comunale.

Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa" e le principali imposte sui trasferimenti di immobili attualmente in vigore

13.1 Agevolazioni per l'acquisto "prima casa"

Il presente capitolo cercherà di fornire tutte le informazioni necessarie ad acquisire alcune nozioni base in un settore attualmente oggetto di profonde revisioni normative. L'agevolazione "prima casa" consente di:

- a) applicare l'imposta di registro con l'aliquota del 2 per cento in luogo del 9 per cento;
- b) applicare le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, pari a euro 50,00 ciascuna.

Il regime agevolato in esame trova applicazione ai trasferimenti che abbiano ad oggetto case di abitazione non di lusso secondo le caratteristiche di cui al decreto del ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, sempre che ricorrano le condizioni di cui alla nota II-bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, del t.u. registro delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (in seguito t.u. registro).

13.2 Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa"

Le condizioni per poter applicare l'aliquota agevolata sull'acquisto di abitazioni non di lusso sono indicate nella nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni

I requisiti di carattere soggettivo e oggettivo dell'agevolazione in commento riguardano:

- 1) la tipologia dell'immobile trasferito: deve trattarsi di una casa di abitazione avente caratteristiche non di lusso secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969;
- 2) l'ubicazione dell'immobile: "l'immobile deve essere situato nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro diciotto 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" ;
- 3) l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune: l'acquirente non può risultare titolare "... esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare" ;
- 4) la novità nel godimento dell'agevolazione: l'acquirente non può essere titolare "... neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo..." o, in generale, con le agevolazioni "prima casa" che si sono succedute negli anni.

La dichiarazione di voler stabilire la propria residenza (punto 2) e le dichiarazioni di non possidenza (punto 3) devono essere rese in atto.

In presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla norma agevolativa in commento, il regime di favore si applica alla generalità dei soggetti, indipendentemente dalla loro nazionalità.

Tale conclusione trae fondamento dall'art. 2 del t.u. registro il quale, nell'individuare gli atti soggetti a registrazione, non distingue tra cittadini italiani e non.

13.3 La perdita dei benefici

Il contribuente può perdere i **benefici** della tassazione agevolata nel caso di:

- a) falsità delle dichiarazioni rese in atto;
- b) vendita dell'immobile acquistato con le agevolazioni, entro cinque anni dalla data dell'acquisto.

In questi casi il comma 4 della nota II-bis) del t.u. registro, al primo periodo, stabilisce che: "in caso di dichiarazione mendace, o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa solo per il caso di cui al punto a), pari al 30 per cento delle stesse imposte".

Con la risoluzione del 27/12/12 n. 112/E, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che il contribuente che abbia venduto, prima del decorso del quinquennio dalla data dell'acquisto è tenuto solo al versamento della maggior imposta, ma non della sanzione, se presenta una dichiarazione di non volere procedere all'acquisto di un nuovo immobile entro i dodici mesi.

L'ultimo periodo del medesimo articolo precisa che: "le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale".

Nel caso in cui l'acquisto della prima casa sia soggetto ad iva la revoca dell'agevolazione importa le seguenti conseguenze.

L'art. 41-bis del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla l. 24 novembre 2003, n. 326, ha riformulato il comma 4, secondo periodo, della nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al t.u. registro, eliminando i dubbi interpretativi – ingenerati dalla precedente versione – in materia di "penalità" dovuta per dichiarazioni mendace o per trasferimento prima del decorso del quinquennio degli immobili acquistati in regime iva agevolato "prima casa".

La richiamata nota II-bis, nell'attuale formulazione, in caso di decadenza dal regime di favore fruito per le cessioni di case di abitazione non di lusso assoggettate

all'iva, stabilisce che: "... l'ufficio dell'agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata.

13.4 Credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa"

L'art. 7 della l. 23 dicembre 1998, n. 448 attribuisce un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'iva corrisposta in relazione al precedente acquisto che abbia fruito dell'agevolazione "prima casa".

Il riconoscimento di tale credito d'imposta è a favore di coloro che acquistano "entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al t.u. registro dell'imposta di registro".

Il credito d'imposta attribuito dalla l. n. 448/1998 ha carattere personale e spetta ai contribuenti che provvedono ad acquisire un'altra casa di abitazione non di lusso "a qualsiasi titolo", entro un anno dalla vendita dell'immobile per il quale si è fruito del regime di favore, sia ai fini dell'imposta di registro che ai fini dell'iva.

Per fruire del credito d'imposta è necessario che l'acquisto della prima casa di abitazione, oggetto della successiva vendita, sia avvenuto a titolo oneroso. Pertanto, non godrà del beneficio in esame l'alienazione di un'abitazione pervenuta al venditore per atto di donazione o di successione per la quale sia stata corrisposta l'imposta sulle successioni e donazioni, ancorché a suo tempo il donante o il de cuius l'abbia acquistata avvalendosi dell'agevolazione "prima casa".

Riassumendo, il credito d'imposta in esame non spetta nelle seguenti ipotesi:

- a) se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria, senza cioè usufruire del beneficio "prima casa";
- b) se l'immobile alienato sia pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo quanto in precedenza precisato;

- c) se il nuovo immobile acquistato non abbia i requisiti "prima casa" di cui alla nota II bis dell'articolo 1 della tariffa del t.u. registro;
- d) se il contribuente è decaduto dall'agevolazione prima casa in relazione al precedente acquisto, in quanto ciò comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie e delle sanzioni, anche il recupero del credito eventualmente fruito. Per fruire del credito d'imposta è necessario che il contribuente manifesti la propria volontà nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se intende o meno utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stipulando atto. Pertanto, l'atto di acquisto del nuovo immobile deve contenere, oltre alle dichiarazioni previste dalla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, lettere b) e c), del t.u. registro, l'espressa richiesta del beneficio in argomento con l'indicazione degli elementi necessari per la determinazione del suddetto credito.

L'importo del credito è commisurato all'ammontare dell'imposta di registro o dell'iva corrisposta sul primo acquisto agevolato e non può essere superiore all'imposta di registro o all'iva corrisposta in relazione al secondo acquisto.

13.5 Le caratteristiche della prima casa

Per fruire dell'agevolazione "prima casa" è necessario che la casa di abitazione oggetto di acquisto non presenti caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel d.m. 2 agosto 1969.

Ove ricorrono effettivamente le condizioni perché la casa si consideri "non di lusso", l'agevolazione compete, prescindendo dalla categoria catastale con cui risulta censita in catasto.

In altri termini, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione "prima casa" non rileva la classificazione catastale dell'immobile trasferito quanto, piuttosto, la natura lussuosa o meno dello stesso in base ai parametri enunciati dal d.m. 2 agosto 1969.

Il d.m. 2 agosto 1969 indica le caratteristiche che consentono di qualificare "di lusso" le abitazioni.

In particolare, mentre gli articoli da 1 a 7 del predetto decreto individuano le singole caratteristiche in presenza di ciascuna delle quali l'abitazione è considerata di

"lusso", il successivo articolo 8, invece, considera abitazioni di lusso "... le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto".

Le caratteristiche che permettono di attribuire all'abitazione la qualifica "di lusso" possono essere rilevate sia dal contenuto dell'atto (come, ad esempio, la descrizione dell'immobile) oppure dalla documentazione allegata allo stesso (come, ad esempio, il certificato catastale, la concessione edilizia, ecc.). In tal caso l'imposta dovuta per la registrazione è determinata con l'applicazione dell'aliquota ordinaria.

Si riporta il testo del d.m. 2 agosto 1969 per quanto interessa il presente lavoro.

13.6 Caratteristiche delle abitazioni di lusso

Art. 1 - Caratteristiche abitazioni di lusso.

Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso".

Art. 2 - Caratteristiche delle abitazioni di lusso.

Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

Art. 3 - Caratteristiche delle abitazioni di lusso.

Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

Art. 4 - Abitazioni dotate di piscina 80 mq.

Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.

Art. 5 - Costruzioni aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed eventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

Art. 6 - Unità immobiliari con superficie utile complessiva superiore a 240 mq.

Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).

Art. 7 - Abitazioni su aree destinate all'edilizia residenziale.

Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

Art. 8 - Abitazioni che hanno 4 caratteristiche della tabella del presente decreto.

Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto.

Art. 9 - Entrata in vigore (... Omissis...)

Art. 10 - Applicazione d.m. 4-12-1961. (... Omissis...)

Art. 11 - Precisazione della destinazione urbanistica da parte dei comuni. (... Omissis...).

13.6.1 Tabella delle caratteristiche

Specificazione delle caratteristiche

a) Superficie dell'appartamento.

Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.

b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi

Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.

c) Ascensori

Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.

Le condizioni per l'accesso alle agevolazioni

- d) Scala di servizio
Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta a necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
- e) Montacarichi o ascensore di servizio
Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
- f) Scala principale
 - a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media;
 - b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
- g) Altezza libera netta del piano
Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
- h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna
 - a) in legno pregiato o massello e lastronato;
 - b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato;
 - c) con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
- i) Infissi interni
Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
- l) Pavimenti
Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento:
 - a) in materiale pregiato;
 - b) con materiali lavorati in modo pregiato.
- m) Pareti
Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano:
 - a) eseguite con materiali e lavori pregiati;
 - b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
- n) Soffitti

Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.

o) Piscina

Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

p) Campo da tennis

Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

13.7 Casi particolari

Le agevolazioni "prima casa" spettano anche nei seguenti casi:

- a) acquisto di casa di abitazione non di lusso in corso di costruzione. L'agevolazione "prima casa" spetta anche nell'ipotesi in cui il trasferimento riguardi un immobile in corso di costruzione che presenti, seppure in fieri, le caratteristiche dell'abitazione "non di lusso" secondo i criteri stabiliti dal d.m. 2 agosto 1969;
- b) acquisto di abitazione contigua. L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al d.m. 2 agosto 1969.

13.8 Pertinenze

L'art. 817 c.c. stabilisce che: "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

Il rapporto pertinenziale tra due beni ricorre, quindi, in presenza dei seguenti presupposti:

- a) presupposto oggettivo, ossia la destinazione durevole e funzionale a servizio o ad ornamento intercorrente fra un bene e un altro di maggior importanza (c.d. bene principale) per il miglior uso di quest'ultimo;

b) presupposto soggettivo, ossia la volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima, diretta a porre la pertinenza in un rapporto di strumentalità funzionale con la cosa principale.

Inoltre, in base al successivo art. 818 c.c., se non diversamente disposto, alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico stabilito per la cosa principale.

Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali: l'art. 21, comma 3, del t.u. registro, stabilisce che "le pertinenze sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate".

Inoltre, anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota II-bis, dell'art. 1 della Tariffa, parte prima, del t.u. registro, dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, spetta pure per l'acquisto "... anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), che siano destinate di fatto in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato".

L'agevolazione in esame, quindi, si applica limitatamente a ciascuna pertinenza classificata nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, anche se detta pertinenza è situata in prossimità dell'abitazione principale, purché la stessa risulti destinata in modo durevole al servizio della casa di abitazione.

Le condizioni di cui alle lettere a), b) e c), della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al t.u. registro, devono ricorrere anche nell'ipotesi in cui le pertinenze siano state acquistate con atto separato, qualora le stesse siano destinate "in modo durevole a servizio o ad ornamento" dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato dell'agevolazione.

L'agevolazione in parola non si applica qualora la pertinenza non possa essere oggettivamente destinata in modo durevole a servizio o ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la "prima casa".

13.9 Principali imposte sui trasferimenti di immobili in vigore

La tassazione indiretta relativa alla compravendita di immobili abitativi è stata radicalmente modificata dal d.l. 83 del 22 giugno 2012 convertito nella l. 134/2012.

Il suddetto decreto ha ampliato notevolmente la casistica di applicazione dell'imposta di registro, restringendo di conseguenza quella di applicazione dell'iva.

Tabella A

Regime iva delle cessioni di immobili ad uso abitativo

Cedente	Nuova norma
Impresa costruttrice entro 4 5 anni dalla costruzione	Imponibile
Impresa costruttrice decorsi 4 5 anni dalla costruzione	Operazione esente da iva in assenza di opzione Imponibile per opzione
Impresa immobiliare di compravendita	Operazione esente da iva ex art. 10, d.P.R. n. 633/1972
Altre imprese	Operazione esente da iva ex art. 10, d.P.R. n. 633/1972
Soggetto privato	Operazione fuori campo iva

13.9.1 Assoggettamento ad Iva

L'art. 35 del decreto in esame ha radicalmente modificato il regime iva applicabile in sede di cessione di immobili ad uso abitativo:

- a) la cessione è soggetta ad iva se è posta in essere dall'impresa che ha costruito o restaurato l'immobile, se non sono trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori. In base a quanto chiarito dell'agenzia delle entrate con circolare 4 agosto 2006, n. 27/e, il regime di imponibilità è applicabile anche nel caso in cui le imprese di costruzione o di ristrutturazione non svolgano direttamente i lavori, ma li affidino a terzi mediante contratto di appalto;
- b) la cessione è esente da iva ex art. 10, n. 8-bis, d.P.R. n. 633/1972 se è posta in essere dall'impresa che ha costruito o restaurato l'immobile, se sono trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori;

- c) la cessione è esente da iva ex art. 10, n. 8-bis, d.P.R. n. 633/1972 se è posta in essere da soggetti iva diversi dall'impresa che ha costruito o restaurato l'immobile;
- d) la cessione è fuori campo iva per mancanza del presupposto soggettivo se è posta in essere da soggetti privati.

L'aliquota dell'imposta è rimasta invariata:

- a) 4%, se si tratta di acquisto di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969, che soddisfi requisiti di "prima casa" previsti dalla nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, valida ai fini dell'imposta di registro, ovvero se l'immobile è situato nel comune ove l'acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza, se l'acquirente non risulta titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altro immobile sito nel comune in cui è situato quello oggetto di acquisto, se l'acquirente non risulta titolare, neppure per quote, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altro immobile sito su tutto il territorio nazionale acquistato con le agevolazioni previste per l'abitazione principale (tabella A, parte II, n. 21, d.P.R. n. 633/1972);
- b) 10%, se si tratta di acquisto di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969, che non soddisfi requisiti di "prima casa" previsti dal n. 21 della tabella A, parte II (tabella A, parte III, n. 127-undecies, d.P.R. n. 633/1972);
- c) 22% per le abitazioni di lusso secondo i criteri di cui al d.m. 2 agosto 1969.

13.10 Assoggettamento ad imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale

Il regime di tassazione applicabile ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in sede di cessione di immobili ad uso abitativo è strettamente connesso al trattamento iva dell'operazione:

- a) se la cessione è soggetta ad iva, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa di euro 200,00 ciascuna;

- b) se la cessione è esente da iva o fuori campo iva e l'operazione soddisfa i requisiti per l'acquisto della "prima casa", l'imposta di registro è applicata in misura proporzionale del 2% e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa di euro 50,00;
- c) se la cessione è esente da iva o fuori campo iva e l'operazione non soddisfa i requisiti per l'acquisto della "prima casa" l'imposta di registro è applicata in misura proporzionale del 9% e le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura fissa di euro 50,00.

13.11 Il mediatore immobiliare nella nuova disciplina fiscale

La nuova normativa fiscale ha introdotto nuovi obblighi per i contraenti la cui inosservanza comporta forti responsabilità, anche di tipo penale.

Alcuni di essi hanno ad oggetto l'attività svolta dal mediatore immobiliare nella compravendita.

Nei rogiti di compravendita immobiliare bisogna infatti indicare:

- a) le modalità di pagamento del prezzo
- b) se la pratica ha avuto l'intervento di un mediatore.

Per contro il compratore ha la possibilità di detrarre la parcella dell'agente immobiliare nell'ipotesi di acquisto della prima casa.

I compensi corrisposti dal 1° gennaio 2007 al mediatore per l'acquisto della "prima casa" sono infatti detraibili nella misura del 19 per cento e per un importo non superiore ad euro 1.000,00 per ogni anno.

Entrando maggiormente nello specifico si osserva che l'art. 35, comma 22, d.l. n. 223/2006, ha stabilito che i rogiti notarili, stipulati per la compravendita di immobili anche se soggetta ad iva, contengano obbligatoriamente "un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" recante i seguenti elementi:

- a) le modalità di pagamento del corrispettivo;
- b) l'indicazione se i contraenti si siano avvalsi di un mediatore;
- c) la somma che è stata sostenuta per la mediazione;

- d) le modalità "analitiche" di pagamento del mediatore;
- e) il numero di partita iva o del codice fiscale dell'agente immobiliare

13.12 Cessioni di immobili strumentali

Le nuove regole che disciplinano le cessioni di immobili strumentali, d.l. 83 del 22 giugno 2012, classificano come esenti le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Sono soggette ad iva le cessioni:

- a) effettuate, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della l. 5 agosto 1978, n. 457;
- b) in tutti gli altri casi di cessioni di fabbricati strumentali il cedente può manifestare l'opzione per l'imposizione, il cui esercizio deve risultare dall'atto di cessione.
- c) qualunque impresa che abbia esercitato l'opzione per l'imponibilità iva

13.12.1 Imposta di registro, ipotecarie e catastali applicabili alle cessioni di immobili strumentali

Per le cessioni degli immobili strumentali, siano esse esenti o soggette ad iva, l'imposta di registro è applicabile nella misura fissa di euro 200,00. Tale disposizione rispetta il principio di alternatività Iva/Registro, previsto dall'art. 40 del d.P.R. n. 131 del 1986, considerato che in entrambe le ipotesi si tratta di operazioni che rientrano nell'ambito applicativo dell'iva.

Le imposte ipotecarie e catastali gravano nella misura complessiva del 4% su tutte le cessioni di immobili strumentali siano esse esenti o soggette ad iva.

A tal fine il comma 10-bis dell'art. 35, ha modificato l'articolo 10 del d.lgs. n. 347 del 1990, concernente le imposte ipotecarie e catastali, e la relativa tariffa, prevedendo per le cessioni di immobili strumentali, anche se assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, l'applicazione dell'imposta catastale in misura del 3%.

13.12.2 Locazioni di immobili strumentali

Per le locazioni di immobili strumentali, il d.l. 83 del 22 giugno 2012 prevede quanto segue.

È, infatti, previsto che le locazioni di immobili strumentali sono:

- a) esenti in linea generale;
- b) soggette ad iva negli altri casi su base opzionale, che dovrà risultare dal corrispondente atto.

13.12.3 L'imposta di registro nelle locazioni di immobili strumentali

L'imposta di registro, anche per le locazioni di immobili strumentali, al pari di quanto stabilito per le cessioni dei medesimi fabbricati, si applica in misura proporzionale, indipendentemente dal regime di esenzione o di imponibilità ad iva al quale la locazione è soggetta.

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 35, comma 10 agli articoli 5 e 40 del d.P.R. n. 131 del 1986 (t.u. imposta di registro), è infatti, previsto l'obbligo di registrazione per tutti i contratti di locazione e l'applicazione dell'imposta nella misura dell'1%, come stabilito dalla lettera a-bis), inserita nell'articolo 5 della tariffa, parte prima.

Camera di Commercio di Torino

Urbanistica ed edilizia

14.1 Introduzione

Il diritto urbanistico, che rappresenta una parte del diritto amministrativo, comprende *"il complesso di norme che regolano la facoltà di edificare"* anche attraverso la previsione di strumenti di pianificazione del territorio e di protezione dell'ambiente. Nell'ambito di tale materia, oltre all'urbanistica, rientra anche la materia edilizia.

L'urbanistica, quindi, è la *"scienza che studia, disciplina e realizza la pianificazione d'ogni parte del territorio"*.

L'edilizia, invece, *"stabilisce le modalità attraverso cui può realizzarsi la trasformazione territoriale ammessa dal piano"*. Essa si propone di assicurare, pur promuovendo lo sviluppo edilizio delle città, lo sfruttamento razionale del territorio nonché la protezione dell'ambiente.

Tale distinzione è sottolineata con l'introduzione del Testo Unico in materia edilizia (d.P.R. 380/2001) che organizza la materia edilizia riunendo ed ordinando tutte le norme emanate dal 1942 ad oggi.

14.2 L'evoluzione della legislazione in Italia

Nel nostro ordinamento la L. Cost. 18-10-2001, modificando il titolo V della parte seconda della Costituzione, attribuisce alle regioni a statuto ordinario una potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, nel senso che rimane allo Stato la sola determinazione per mezzo di leggi quadro o cornice, dei principi fondamentali cui la normativa regionale deve ispirarsi. Alle regioni ad autonomia speciale (e alle province autonome di Trento e Bolzano) viene, invece, confermata una competenza legislativa esclusiva in materia piena purché nel rispetto sia della Costituzione, sia dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi

internazionali (art. 117). Rimane di competenza esclusiva dello Stato la tutela dell'ambiente e dei beni culturali e una potestà legislativa concorrente per la valorizzazione dei beni.

La legislazione in materia è stata spesso caratterizzata da interventi tampone che hanno parzialmente cercato di aggiornare una legislazione il cui impianto risale al 1942.

A partire dalla metà degli anni '90 si fa strada la progressiva semplificazione procedurale e legislativa che promuove l'emanazione dei testi unici.

I testi unici non hanno il prevalente scopo di innovare in materia, bensì quello di ordinare la legislazione, di coordinare le varie norme e, se necessario, di semplificare le procedure applicative di tutta la normativa presa in considerazione.

14.3 Leggi fondamentali statali

14.3.1 Legge 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge urbanistica

In Italia la prima norma urbanistica nasce con la Legge 1150 del 17/08/1942. Prima di tale provvedimento furono emanate la L. 2359 del 1865 e la L. 2892 del 1885. La Legge 1150, tuttora vigente anche se profondamente modificata, delinea in modo sistematico la pianificazione territoriale introducendo la distinzione fra due livelli di pianificazione dell'uso del suolo.

Sono previsti:

1. per ampie porzioni di territorio i piani territoriali di coordinamento (P.T.C), la cui funzione è di determinare le direttive generali di sviluppo del territorio preso in considerazione (esempio piano regionale). Il P.T.C evidenzia organicamente le caratteristiche del territorio, organizza la tutela dei beni storici e ambientali, definisce gli indirizzi e i vincoli per gli strumenti urbanistici provinciali e comunali, predisporre il sistema delle comunicazioni a livello regionale e redige gli inventari delle varie risorse disponibili e future. Il P.T.C. può avere anche valenza paesistica ai sensi della legge n. 431/1985 (legge Galasso).
2. per singoli aggregati urbani i piani regolatori generali (P.R.G.C. o P.R.G.), che determinano e disciplinano a livello comunale, lo sviluppo nonché il riordino degli

aggregati urbani già esistenti. Il P.R.G. è lo strumento urbanistico obbligatorio che fissa le direttive generali di sistemazione della totalità del territorio di un Comune, anche attraverso l'imposizione di limiti e di condizioni d'uso alla proprietà privata al fine di garantire la funzione sociale. Esso deve rispondere ad obiettivi di salvaguardia delle risorse territoriali di uso del suolo a fini sociali, attenendosi a criteri di economicità, di flessibilità nonché a criteri di coordinamento con le scelte territoriali ed economiche di livello superiore.

Il P.R.G. deve essenzialmente fornire:

- le previsioni di localizzazione (con le quali determinate aree vengono destinate a servizi di interesse pubblico e, quindi, soggette a possibile esproprio);
 - le previsioni di zonizzazione con cui il territorio comunale viene diviso in zone con determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna di esse
- Il P.R.G., generalmente, si compone di:
- una relazione sulla struttura e la funzione di esso e ne costituisce la motivazione. In questa parte sono comprese la descrizione della situazione geografica ed ambientale, le esigenze economiche demografiche e sociali, i criteri ispiratori del piano;
 - le tavole progettuali consistenti in una serie di planimetrie del territorio a diversa scala;
 - la parte normativa (N.T.A. – norme tecniche di attuazione) che stabilisce i caratteri e le prescrizioni riguardanti ciascuna zona con specificazione degli interventi ammessi, degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso consentite.

Le previsioni del P.R.G., che si attuano attraverso i piani particolareggiati di esecuzione, restano in vigore a tempo indeterminato, fino a quando non venga sostituito da altro piano successivamente approvato.

Il P.R.G. può essere, eventualmente, modificato attraverso successive varianti generali o parziali che rappresentano delle vere e proprie revisioni del piano.

Alla stesura del P.R.G. possono provvedere progettisti esterni all'amministrazione comunale ufficialmente incaricati, gli uffici tecnici comunali oppure, di concerto, i primi con i secondi.

Figura 1

Schema sintetico di approvazione del P.R.G.



Con la L. 1150/42 vengono inoltre introdotti:

1. Programma di fabbricazione, è redatto dai Comuni esonerati dall'obbligo di dotarsi di un P.R.G.. Nel piano sono previsti dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona.

2. Piani particolareggiati (P.P.), strumento di esecuzione del P.R.G., per la previsione in dettaglio di alcune porzioni di territorio.

La Legge 1150/42 prevedeva, inoltre, che le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati fossero subordinate al rilascio di una licenza edilizia (art. 31).

Quest'ultima, prevista solo nell'ambito del territorio comunale "urbanizzato", era rilasciata gratuitamente ed a "chiunque" ne facesse richiesta (dimostrando di avere un qualsiasi diritto sul terreno dove si voleva edificare).

La licenza edilizia, sostituita dalla concessione edilizia (che oggi si è evoluta nel Permesso di Costruire ex d.P.R. 380/2001), non è più utilizzata. Tuttavia, è necessario conoscere il suo istituto, in quanto, ad esempio, di un vecchio fabbricato edificato, che non è stato oggetto di atti abilitativi urbanistici nel passato recente, possiamo dire che se è stato costruito prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765 del 1967 e fuori del perimetro del centro urbano (così come individuato al 1967) è regolare. Se non soddisfa tale condizione risulta essere un abuso edilizio con le conseguenze del caso sotto l'aspetto legale, tecnico e del trasferimento della proprietà immobiliare.

14.3.2 Legge 3 novembre 1952, n. 1902

Introduce le misure di salvaguardia (di durata tre anni) per i piani regolatori e i piani particolareggiati in itinere, ossia nell'intervallo di tempo che intercorre tra la delibera di adozione del Consiglio comunale e l'emanazione del decreto regionale di approvazione. In questo lasso di tempo il sindaco, su parere conforme della commissione edilizia comunale, può sospendere, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, ogni determinazione sulle domande di licenza edilizia quando riconosca che tali domande siano in contrasto con i piani adottati. In ogni caso le sospensioni non possono essere protratte oltre tre anni dalla data di deliberazione.

14.3.3 Legge 18 aprile 1962, n. 167

La legge stabilisce che i comuni con una popolazione superiore ai 50.000 abitanti (successivamente la soglia è stata abbassata a 20.000 abitanti) o che siano capoluoghi di provincia, sono tenuti alla formazione di un piano delle zone da de-

stinare alla costruzioni di alloggi a carattere economico popolare (P.E.E.P.), nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

1. Le aree da includere nei piani non possono essere inferiori al 60% (ora tale percentuale è compresa tra il 40% ed il 70%, secondo le modifiche introdotte dall'art. 2 Legge 10/77), del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa.
2. Le aree sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi. Su tali aree, il comune od il consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico-popolare ad enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economico-popolare e da cooperative a proprietà indivisa; detto diritto non dovrà avere una durata inferiore a 66 e non superiore a 99 anni.
3. La concessione delle aree è deliberata dal consiglio comunale e con la stessa delibera viene altresì determinato il contenuto della convenzione, da stipularsi mediante atto pubblico.

14.3.4 Legge 6 agosto 1967, n. 765 (Legge Ponte)

La l. 1150/42 pur delineando in modo sistematico ed organico la pianificazione territoriale, venne del tutto disattesa e non trovò applicazione pratica, sia per il particolare momento storico (1942 periodo di guerra) e sia per le difficoltà incontrate nella ricostruzione che non potevano conciliarsi con le procedure previste nella legge.

Pertanto il Legislatore, emanò una Legge 765 del 06/08/1967 (Legge PONTE), rispondente alle esigenze del nuovo contesto sociale post-bellico.

Caratteristiche:

1. obbligo per i comuni compresi negli elenchi, che impongono di dotarsi del P.R.G., di procedere alla formazione del piano stesso entro quindici mesi dalla data del decreto ministeriale.
2. disposizioni relative alla sospensione dei lavori ed alla demolizione delle costruzioni realizzate senza licenza edilizia od in difformità dalla stessa o non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore generale comunale.
3. facoltà di annullamento da parte del ministro dei lavori pubblici dei provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del P.R.G.C.

4. disciplina delle lottizzazioni subordinate alla stipulazione di una convenzione col comune da trascriversi a cura del proprietario.
5. limitazioni all'edificabilità nei comuni sprovvisti di P.R.G.C.
6. riserva di appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad (1) un metro quadro per ogni venti metri cubi di costruzione (art. 18 della legge) successivamente modificato dall'art. 2 l. 122/89 con (1) un metro quadro ogni dieci metri cubi.
7. determinazione di standard urbanistici per la formazione dei nuovi piani urbanistici.
8. determinazione delle distanze dalle strade per le costruzioni fuori del perimetro dei centri abitati.
9. nuove norme per il rilascio della licenza edilizia che si "estende" all'intero territorio comunale (nel centro abitato e fuori) rimanendo comunque non onerosa.

14.3.5 Legge 10 ottobre 1971, n. 865

Questa legge fissa le norme per la realizzazione dei programmi e del coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica oltre a definire le modalità sull'espropriazione pubblica ed integrazioni alle leggi 1150/42, 167/62 e 847/64.

Si rileva nella legge inoltre, la facoltà, per i comuni dotati di P.R.G. o piano di fabbricazione, di formare, previo approvazione della regione, un piano delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.).

Tale piano, di iniziativa pubblica e di durata decennale, si pone come obiettivi la realizzazione ed il completamento di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie per le aree precedentemente espropriate.

14.3.6 Legge 27 maggio 1975, n. 166 Norme per interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia

La legge modifica alcune norme igienico - sanitarie, precisamente:

- a. i servizi igienici possono essere realizzati in ambienti non direttamente aerati dall'esterno a condizione che siano dotati di idoneo impianto di ventilazione.:

- b. le scale e i relativi disimpegni possono anche essere privi di aperture verso l'esterno ma dotati di idonea ventilazione e purché siano garantite le condizioni di sicurezza (scale a prova di fumo).

14.3.7 D.m. 5 luglio 1975.

Modifiche relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

La Legge stabilisce che:

- a. l'altezza minima dei locali di abitazione è di 2.70 m (interpiano 2.95 m), mentre l'altezza minima di bagni, gabinetti e ripostigli di 2.40 m.
- b. La superficie minima di:
- camere da letto: singola 9 mq; doppia 12 mq; matrimoniale 14 mq;
 - cucine abitabili: 8 mq;
 - soggiorno: 14 mq;
 - locale pluriuso o pranzo: 9 mq.

I locali di abitazione devono avere una superficie finestrata non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (soggiorno, pranzo, cucina, camere da letto). Sono consentite stanze da bagno sprovviste di aperture verso l'esterno purché dotate di idoneo impianto di ventilazione meccanica.

14.3.8 Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi)

Con questa legge si è avviata una modifica al regime urbanistico dei suoli imponendo l'obbligo al privato proprietario e/o costruttore di munirsi di concessione edilizia, che sostituisce quindi la licenza edilizia, per ogni intervento di trasformazione del territorio.

Caratteristiche:

- 1 Introduzione della concessione edilizia. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi. L'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco (ora dal dirigente dell'amministrazione comunale) ai sensi della presente legge (viene sostituita la licenza edilizia rilasciata a titolo gratuito).

- 2 Piani di zona e demani comunali di aree (integrazione alla legge 167/1962). Viene stabilito "l'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".
- 3 Contributo per il rilascio della concessione. La concessione comporta la corrispondenza di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (entità degli oneri stabiliti dal comune in conformità alle indicazioni regionali).
- 4 Caratteristiche della concessione. La concessione è data dal sindaco (ora dal dirigente dell'amministrazione comunale) al proprietario dell'area od a chi abbia titolo per richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17/08/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi e, nei comuni sprovvisti di detti strumenti, a norma dell'art. 41 *quinquies*, primo e terzo comma della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad (1) un anno, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni, e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa ed è inequivocabile.
- 5 Determinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Vengono disposte le modalità per pervenire alle tabelle indicative degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da pagarsi ai Comuni per ottenere il rilascio della concessione edilizia. In pratica operando in un determinato Comune occorre prendere conoscenza presso l'ufficio tecnico Comunale delle tabelle in vigore.
- 6 Edilizia convenzionata, convenzione tipo. Viene previsto per gli interventi di edilizia abitativa, qualora il concessionario si impegni per mezzo di una "convenzione" con il comune ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione deter-

minati ai sensi di una convenzione tipo, esplicitata nell'art. 8 della legge, la riduzione del contributo ai soli oneri di urbanizzazione e la possibilità di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria. Ha trovato ampia applicazione negli interventi di Edilizia Economica e Popolare (legge 167/1962 - legge 865/971) e per il recupero del patrimonio edilizio esistente (l. 457/78).

- 7 Concessione gratuita (detta anche autorizzazione edilizia). Il contributo precedentemente indicato al punto 3) non è dovuto nei seguenti casi:
 - a) per le opere da realizzare in zone agricole;
 - b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportano aumento delle superfici utili al calpestio e mutamento di destinazione d'uso;
 - c) quando il concessionario si impegna, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi, concordati col comune ed a concorrere con gli oneri di urbanizzazione;
 - d) per gli interventi di manutenzione straordinaria, fermo restando, che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta; per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di ampliamento in misura superiore al 20% venti per cento, di edifici unifamiliari;
 - e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
 - f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- 8 P.P.A. programma pluriennali di attuazione. È un programma operativo con validità da tre a cinque anni, teso ad individuare come e dove realizzare i bisogni urbanistici di un comune, a coordinarne ed a stabilirne la modalità di tali realiz-

zazioni; serve anche per coordinare l'attività del comune con quella dei privati.

Il P.P.A deve indicare:

- il perimetro delle zone territoriali omogenee o porzione delle stesse di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- il perimetro e la specifica destinazione delle aree per spazi pubblici di cui si prevede la realizzazione;
- per i Comuni obbligati alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare il perimetro delle aree destinate all'edilizia economica e popolare;
- le aree nelle quali il rilascio della concessione a edificare è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- il periodo di validità del Programma pluriennale di attuazione;
- i termini entro cui dovranno essere approvati gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- il preventivo di spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale, per l'espropriazione delle aree e per la progettazione dei Piani particolareggiati;
- il quadro generale delle risorse per l'attuazione delle opere previste nel Programma pluriennale.

Per la realizzazione dei P.P.A. è prevista la possibilità di esproprio da parte del Comune, quando gli interessati al programma non abbiano presentato domanda di concessione edilizia.

14.3.9 Legge 8 agosto 1977, n. 513 norme tecniche per l'edilizia residenziale pubblica

L'art. 19 della legge, stabilisce le norme tecniche e costruttive nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

- a) L'altezza virtuale degli edifici, calcolata come rapporto tra il volume lordo edificato e la sommatoria delle superfici utili degli alloggi, deve essere inferiore a 4.50.
- b) L'altezza netta dei vani abitativi deve essere non inferiore a 2.70 m (2.40 m per i vani accessori).

- c) La superficie utile degli alloggi deve essere minimo 45 mq e massimo 110 mq.
- d) Il 30% delle abitazioni deve essere di taglio massimo 45 mq per consentire la rotazione giovani-anziani.
- e) La legge definisce le tipologie edilizie: casa unifamiliare a schiera, edificio in linea ed edificio isolato a torre.
- f) Viene inoltre introdotto il canone minimo di locazione (canone sociale).

14.3.10 Legge 5 agosto 1978, n. 457 - norme per l'edilizia residenziale - piani di recupero

Alla legge 10/77 fece seguito la legge 457/78 che definisce le norme generali per il recupero del patrimonio edilizio esistente:

art. 27 - Individuazione delle zone soggette a recupero edilizio;

art. 28 - Piani di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

Tale piano è previsto ove esistano precise esigenze di recupero edilizio e/o urbanistico; di iniziativa sia pubblica che privata (i privati si riuniscono in consorzio e lo propongono al Comune).

Il Piano di recupero presume una analisi molto accurata dei singoli edifici e dell'area nel suo insieme distinguendo tra parti recuperabili (mediante metodologia differente) e parti non recuperabili, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

La delimitazione del Piano di recupero e le relative disposizioni per l'attuazione vengono deliberate attraverso il P.P.A. o con provvedimento del Consiglio comunale. L'area interessata dal Piano di recupero può essere divisa in comparti edilizi e, a seguito delle verifiche di consistenza ed entità dei servizi esistenti, delle attrezzature, delle aree e degli edifici vincolati, si reperiranno spazi da integrare a quelli esistenti affinché vengano soddisfatti gli standards urbanistici previsti dal d.m. 1444/1968 o dalle leggi regionali. Vanno altresì salvaguardati gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale ed idrogeologico esistente. Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendono libere dovranno rispettare tipologie e caratteristiche dell'esistente; sia il P.R. che le relative concessioni dovranno avere sempre il parere preventivo di competenza della soprintendenza ai beni culturali ed ambientali.

art. 29 - Utilizzazione di fondi da parte dei Comuni;

art. 30 - Piani di recupero d'iniziativa privata;

art. 31 - Definizione degli interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di nuova costituzione, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

I Piani di recupero possono essere attuati anche su un solo edificio. I proprietari di aree o singoli immobili insistenti nelle zone identificate dai Piani di recupero possono presentare delle proposte che, unitamente alle relative convenzioni, potranno venire adottate con delibera del Consiglio comunale.

La Legge 457/78 affermò, per la prima volta, l'esigenza di accelerare il procedimento formativo dell'atto di consenso comunale alle trasformazioni minori, sottraendo alla stessa ogni contributo del privato.

L'abusivismo edilizio, intanto, dilagava e fu pertanto necessario procedere alla sanatoria delle opere realizzate senza autorizzazione o in difformità dalla stessa.

14.3.11 Le leggi su abusivismo e condono edilizio

Vengono di seguito presentati i provvedimenti che hanno riguardato l'abusivismo ed il condono edilizio. Anche se, dal punto di vista cronologico, vi sono stati diversi provvedimenti che si sono presentati nel corso del tempo è opportuno analizzarli nella loro organicità.

14.3.11.1 Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (1° Condono edilizio)

Legge urbanistica quadro in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, che si inserisce nella normativa sviluppata dalle tre leggi precedenti (L. 1150/42 - L. 765/1967 - L. 10/1977) è meglio conosciuta come legge sul Condono Edilizio.

La Legge consentiva di sanare, fino alla data del 30 giugno 1987, le opere realizzate entro il 31 ottobre 1983, in assenza od in difformità del titolo abilitativo.

A titolo informativo si riportano i punti essenziali del provvedimento:

1) Determinazione delle variazioni essenziali.

Le Regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica uno o più delle seguenti condizioni:

- mutamento di destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. 1444 del 02.04.1968;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico - edilizio del progetto approvato, o meglio della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell' art. 31 della legge 457 del 05.08.1978;

- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attinga a fatti procedurali.

2) Opere eseguite senza autorizzazione.

L'esecuzione di intervento edilizio senza autorizzazione ed in difformità dalla stessa comporta una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque non inferiore a lire 500.000 (cinquecentomila).

In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere la sanzione è applicata nella misura minima. La sanzione non è dovuta per le opere abusive eseguite in dipendenza di calamità naturali.

Le sanzioni penali sono escluse per le opere eseguite in assenza di autorizzazione.

Qualora le opere consistano in interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art.31 legge 457 /78 su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, l'Ente preposto al vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore oltre a irrogare una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

Qualora le opere riguardino un fabbricato, anche non vincolato, ma ubicato in zona "A" di cui al d.m. 1444/68, il Sindaco richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali e ambientali, un parere vincolante, circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene reso entro 120 giorni dalla richiesta il Sindaco provvede autonomamente. In tali casi, non trova applicazione l'ulteriore sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.

3) Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione.

Le opere eseguite in parziale o totale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso, entro il termine di centoventi giorni.

Qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in difformità, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore del costo di produzione stabilita dalla legge 392/78, della parte difforme se ad uso resi-

denziale e pari al doppio del valore venale, determinato dall'Ufficio del Territorio se ad uso diverso.

4) Concessione ed autorizzazione edilizia in sanatoria.

Il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o di autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel caso di mancata pronuncia dell'Amministrazione comunale nel termine di 60 gg. l'istanza si intende respinta (silenzio diniego).

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di concessione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità in misura pari a quella prevista dagli artt. 3. 5. 6. e 10 della legge 10/77.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione edilizia l'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Sindaco nella misura da lire cinquecentomila a lire due milioni.

5) Lottizzazione

Si stabilisce che si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle Leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione: nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

A tutti gli atti privati e pubblici, di trasferimento, o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, deve essere allegato pena di nullità il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Tale documento è rilasciato dall'amministrazione comunale.

Ne sono esclusi i terreni di superficie inferiore a 5.000 mq. se costituiscono pertinenze di edifici censiti al Catasto.

I frazionamenti catastali dei terreni, non possono essere approvati dall'Ufficio del Territorio se non è allegata una copia del "tipo mappale" dal quale risulti per attestazione degli Uffici comunali il deposito presso il Comune.

Tutti gli atti di trasferimento, anche senza frazionamento catastale di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 10.000 mq. devono essere trasmessi entro 30 giorni dalla registrazione all'amministrazione comunale ove è sito l'immobile.

6) Opere interne (abrogato dal T.U. 380/2001 in materia edilizia)

L'art. 26 stabilisce che non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione edilizia, le opere interne alle costruzioni che: non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti; non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;

a) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Per gli immobili compresi nelle zone "A" dell'art. 2 del d.m. 2.04,68 N. 1444 (Centri storici) si devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento delle pareti interne o parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco in allegato alla dichiarazione di inizio lavori una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Si evidenzia pertanto che la procedura prevede una comunicazione al Sindaco, per cui il soggetto istante non deve attendere alcun provvedimento comunale, per esecuzione delle "opere interne".

Le disposizioni di questo articolo non si applicano per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.06.1939 N. 1089 e 29.06.1939 N. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

14.3.11.2 Legge 23 dicembre 1994, n. 724 (2° condono edilizio)

La necessità di risanare la situazione economica del Paese portò, dopo pochi anni ad un secondo condono edilizio attraverso il d.l. 468/1994 (e reiterato con d.l. 551/1994 e d.l. 649/1994) il cui scopo asserito era quello di "porre finalmente ordine in un settore che fra norme intrusive, provvedimenti occasionali e stratificazione di istituti, è stato ridotto in una situazione pressoché totale di paralisi al punto che le pratiche di condono edilizio del 1985 sono ancora in corso di trattazione".

La Legge consentiva di sanare le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 non eccedenti una volumetria di 750 mc o del 30% dell'opera legittima ultimata. Anche le costruzioni di grandi dimensioni potevano essere sanate tramite il concorso di più domande presentate da diversi soggetti.

Il termine per la presentazione della domanda di sanatoria veniva fissato al 31 marzo 1995. La domanda di sanatoria si intendeva concessa (per silenzio-assenso) qualora fosse decorso un anno (2 anni per i Comuni con più di 500.000 abitanti) dalla data di presentazione della domanda.

14.3.11.3 Legge 24 novembre 2003, n. 326 (3° condono edilizio)

L'applicabilità della presente norma era demandata alle Regioni, con facoltà di porre limitazioni alla normativa nazionale.

Le opere oggetto di sanatoria dovevano essere state ultimate entro il 31 marzo 2003.

A livello nazionale la sanatoria era prevista nei seguenti limiti dimensionali:

- a) per le nuove costruzioni: 750 mc per ogni domanda e comunque non superiore a 3000 mc per edificio;
- b) per i fabbricati esistenti: il 30% della volumetria originaria o in alternativa 750 mc per gli ampliamenti.

Cause di esclusione dalla sanatoria:

- opere edificate su un'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici con indisponibilità alla cessione;
- opere realizzate ignorando i vincoli idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e delle aree protette;

- opere realizzate su immobili dichiarati monumenti nazionali;
- opere realizzate nei porti e nelle aree del demanio marittimo;
- opere eseguite da chi ha subito una condanna con sentenza definitiva per associazione di tipo mafioso, riciclaggio, impiego di denaro o beni di provenienza illecita;
- opere realizzate su aree boscate sul pascolo i cui soprassassuoli siano stati percorsi dal fuoco;

14.3.12 Legge 23 dicembre 1996, n. 662

Stabilisce gli Interventi soggetti a denuncia di inizio attività.

La legge 662/1996 (art. 2, comma 60), con l'introduzione della "dichiarazione di inizio attività", semplifica le procedure relative alle opere manutentive di minore impatto edilizio, consentendo all'impresa di agire senza che il comune dia il proprio esplicito assenso mediante l'emissione formale di un atto.

La denuncia di inizio di attività va presentata al Comune su appositi moduli che sono forniti dallo stesso Ente e riguarda:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del d.m. Lavori Pubblici 2 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti esistenti;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Deve, inoltre, essere espressamente indicato che gli interventi non siano in contrasto con vincoli o impedimenti, relativi agli immobili sui quali gli stessi devono essere eseguiti, ove gli stessi:

- siano sottoposti alla legge n. 1089/1939 ("tutela delle cose d'interesse artistico e storico");
- siano sottoposti alla legge n. 1497/1939 ("protezione delle bellezze naturali");
- siano sottoposti alla legge n. 394/1991 ("legge quadro sulle aree protette");
- siano sottoposti a disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici regionali (d.l. n. 312/1985, conv. in legge n. 431/1985);
- siano sottoposti alla legge n. 183/1939 ("norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo");
- siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio attività, notifica agli interessati l'ordine motivato a non effettuare le trasformazioni progettate (art. 4, comma 15).

14.3.13 Testo unico in materia di esproprio (d.P.R. 327/2001)

Con il T.U. del 8 giugno 2001 viene fatto ordine in questa materia intricatissima, attraverso una serie di punti fondamentali:

- a) viene istituito un unico procedimento espropriativo, senza distinzioni tra tipologie di intervento;
- b) la competenza procedurale è dell'ente pubblico che realizza l'opera e per ogni procedimento viene designato un responsabile che dirige e coordina gli atti;
- c) per ridurre il contenzioso è previsto che il proprietario, su richiesta dell'ente pubblico, indichi il valore dell'area; in caso di accordo l'indennità viene corrisposta entro 60 giorni mentre, se non si raggiunge l'accordo, è previsto, sempre con il

consenso del proprietario, di ricorrere al giudizio arbitrale, composto da tre periti, uno nominato dall'autorità espropriante, uno dalla proprietà e uno dal presidente del Tribunale Civile;

- d) in caso di rinnovo, dopo 5 anni, del vincolo preordinato all'esproprio, al proprietario deve essere pagata una indennità commisurata al danno subito;
- e) possibilità di utilizzo dell'istituto dell'occupazione d'urgenza per opere previste dalla legge obiettivo o per progetti approvati dopo il 30 giugno 2003.

Il nuovo testo unico disciplina l'espropriazione, anche a favore di privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità.

I procedimenti di esproprio devono sempre ispirarsi ai principi di economicità, di efficienza, di pubblicità e di semplificazione dell'azione amministrativa.

Si ricorda inoltre che:

- "l'espropriato" è il soggetto (pubblico o privato) titolare del diritto espropriato;
- "l'autorità espropriante" è l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento;
- "il beneficiario dell'espropriazione" è il soggetto (pubblico o privato) a favore del quale è emesso il decreto di esproprio;
- "il promotore dell'espropriazione" è il soggetto (pubblico o privato) che chiede l'espropriazione.

Esistono due categorie di beni:

- non espropriabili;
- espropriabili solo in casi particolari.

Alla prima categoria appartengono i beni demaniali (sino a quando non è pronunciata la "sdemanzializzazione") alla seconda invece i beni appartenenti al patrimonio indispensabile dello Stato ed edifici aperti al culto.

L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo che si rende necessario. Gli enti locali possono istituire un ufficio per le espropriazioni a capo del quale vi è un dirigente che emana ogni provvedimento conclusivo del procedimento. Il responsabile designato per ciascun procedimento deve emanare gli

atti del procedimento espropriativo: ha cioè il compito di dirigere, coordinare e curare tutte le operazioni e gli atti del procedimento anche con l'aiuto di tecnici.

Il Comune può espropriare:

- le aree inedificate;
- le aree su cui vi siano costruzioni in contrasto con la destinazione di zona;
- le aree su cui vi siano costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, quando siano decorsi 90 gg dalla notifica ai proprietari;
- l'immobile al quale va incorporata un'area in un piano particolareggiato e non utilizzata, quando il suo proprietario non intende acquistarla o non comunichi le proprie determinazioni entro 60 gg;
- gli immobili necessari per demolire le aree fabbricabili e per attuare il piano regolatore.

Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

- l'operazione da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- vi sia dichiarazione di pubblica utilità;
- sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

Il contenuto del decreto di esproprio può essere così sintetizzato:

- estremi degli atti da cui è sorto il vincolo e di approvazione del progetto;
- indennità provvisoria o urgente e relativa accettazione dal proprietario o deposito presso Cassa depositi e prestiti;
- eventuale nomina dei tecnici per la determinazione dell'indennità di esproprio;
- eventuale sussistenza dei presupposti d'urgenza per la determinazione dell'indennità di esproprio;
- passaggio della proprietà, o dell'esproprio, sotto la condizione sospensiva della notifica e dell'esecuzione;
- notifica al proprietario almeno 7 gg prima, con l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora in cui è prevista l'espropriazione;
- redazione dei verbali di immissione in possesso del beneficiario dell'esproprio. Il decreto di esproprio diventa esecutivo per mezzo del verbale di immissione di possesso, entro il termine perentorio di due anni.

14.3.14 Testo unico dell'edilizia (d.P.R. 380/2001)

Il d.P.R. 380/2011, entrato in vigore il 1° luglio 2003, oltre ad aver conferito sistematicità e ordine alla materia, ha introdotto importanti innovazioni, correzioni e integrazioni creando quella semplificazione legislativa auspicata per i testi unici.

Per la gran parte delle disposizioni sostanziali il T.U. si è limitato a ordinare formalmente le disposizioni legislative in materia edilizia, ma sono presenti numerosi elementi innovativi che possono essere così sintetizzati:

- a) Soppressione dell'autorizzazione edilizia;
- b) Soppressione dell'art. 26 L. 47/1985;
- c) Istruzione dello sportello unico;
- d) Eliminazione dell'esame obbligatorio da parte della commissione edilizia;
- e) Modifiche nelle definizioni degli interventi edilizi;
- f) Nuova definizione dei titoli abilitativi e dei tempi per il rilascio e l'inizio lavori.

14.3.14.1 Permesso di costruire (ex concessione edilizia) (artt. 10-21 del testo unico)

Sono subordinati al permesso di costruire (ex concessione edilizia):

- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, delle sagome, dei prospetti o delle superfici, e delle destinazioni d'uso.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente. È oneroso cioè comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Gli oneri di urbanizzazione primaria riguardano: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete elettrica, gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria riguardano: asili nidi, scuole materne e dell'obbligo, chiese, impianti sportivi, centri sociali, mercati di quartiere, etc. Nel permesso di costruire sono indicati tempi di inizio e ultimazione dei lavori: il termine di

inizio deve avvenire entro un anno dal rilascio del titolo mentre l'ultimazione non può superare i tre anni. Decorso tali termini il permesso decade per la parte non eseguita e quindi bisogna presentare nuova istanza. Ciò si può evitare se, prima della scadenza dei termini, il richiedente chiede una proroga.

14.3.14.2 Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire è sottoscritta e presentata dal proprietario o altro soggetto avente titolo, allo Sportello Unico per l'Edilizia.
 - La documentazione da allegare alla domanda è la seguente:
 - attestazione riguardante il titolo di legittimazione;
 - elaborati progettuali così come da Regolamento edilizio;
 - eventuale documentazione tecnica.
2. Dichiarazione del progettista abilitato sulla conformità del progetto rispetto agli strumenti urbanistici adottati/approvati oltre ai Regolamenti edilizi vigenti (normativa antisismica, sicurezza, antincendio, efficienza energetica, ecc.)
3. Entro dieci giorni lo "Sportello Unico" comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento che esamina le domande in ordine cronologico di presentazione.
4. Entro sessanta giorni il "responsabile del procedimento" acquisisce i pareri interni al Comune ed esterni (attività di istruttoria), verifica la conformità del progetto alle normative vigenti e propone un provvedimento al dirigente corredata da una dettagliata relazione.
5. Il responsabile del procedimento può richiedere modifiche di modesta entità del progetto originario illustrandone le ragioni; questa richiesta, che può essere espressa una sola volta, interrompe il termine dei sessanta giorni. L'interessato, in caso di adesione, deve integrare la documentazione nei successivi quindici giorni.
6. Una volta ricevuta l'integrazione richiesta dei documenti, riparte il termine dei 60 giorni. Se, per la realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire anche pareri di altre amministrazioni, si convoca la conferenza dei servizi.
7. Il provvedimento finale (cioè il permesso di costruire) è adottato dal dirigente o dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dalla proposta che viene fatta

quando vengono acquisiti i pareri dagli uffici comunali (comma 3) o dalla Commissione edilizia o dalla conferenza dei servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia ai cittadini mediante affissione all'Albo Pretorio.

I termini di 60 giorni (comma 3) e dei 15 giorni (comma 5) sono raddoppiati per i Comuni con più di 100.000 abitanti o per progetti particolarmente complessi. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si applica il concetto del silenzio diniego. A tal proposito è da rilevare che a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale 160 della legge 106/2011 che ha convertito, con modificazioni, il cosiddetto "decreto Sviluppo" d.l. 70/2011, è stato introdotto il 'silenzio-assenso' per il rilascio del permesso di costruire.

La domanda per l'ottenimento del permesso va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) corredata dalla documentazione tecnica necessaria. Lo stesso Decreto stabilisce che i Comuni che non si sono dotati di Sportello Unico per l'edilizia possono essere commissariati. Una volta proposto il provvedimento, se l'esito è favorevole, il responsabile ha 30 giorni di tempo per attuarlo; trascorsi questi termini, il permesso di costruire viene comunque rilasciato in virtù del silenzio-assenso. Tale meccanismo non si attua solo nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali).

Destinatari della comunicazione:

1. i soggetti che per legge debbono intervenire nel procedimento (per lo più si tratta di soggetti della P.A.);
2. i terzi individuati o facilmente individuabili che possono ricevere un pregiudizio dal provvedimento finale (esempio proprietari di immobili vicini);
3. il soggetto che ha chiesto il rilascio del permesso di costruire (per conoscenza).

Deroghe all'obbligo della comunicazione:

- ove sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento;
- facoltà del comune di adottare provvedimenti cautelari anche prima della comunicazione.

Contenuti della comunicazione:

- il comune competente ad istruire la richiesta di rilascio del permesso di costruire;
- l'oggetto del procedimento promosso, ossia il permesso di costruire;
- l'ufficio e il funzionario responsabile del procedimento;
- la data entro la quale deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia del Comune;
- la data in cui è stata presentata la richiesta di permesso di costruire;
- l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti del procedimento.

14.3.14.3 Denuncia di inizio attività

Con la Legge 122 del 30/07/2010 la DIA è stata, per la maggior parte dei casi, sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.). Tuttavia la D.I.A. ancora oggi esiste e può essere utilizzata, per le varianti in corso d'opera, in vece di un permesso di costruire, qualora si apportino modifiche non sostanziali.

14.3.14.4 Procedimento della denuncia inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile presenta allo sportello unico la denuncia di inizio attività (DIA) 30 gg prima dell'effettivo inizio dei lavori. Tale denuncia deve essere accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una relazione dettagliata firmata da un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.
2. Nella domanda di richiesta della DIA, valida per tre anni, deve essere indicato anche il nominativo dell'impresa esecutrice. Alla fine dei lavori l'interessato deve comunicare la data di ultimazione delle opere. Se, scaduti i 3 anni; non si è realizzata una parte dell'intervento è necessario presentare un'altra DIA.
3. Se l'immobile oggetto di intervento è vincolato o tutelato, il termine di 30 gg decorre dal rilascio dell'assenso dell'organo competente (per es. Soprintendenza dei beni ambientali). Se c'è diniego la DIA è priva di effetti.
4. Se l'immobile oggetto di intervento è vincolato e la tutela non compete all'amministrazione comunale e il parere dell'organo competente non è allegato alla

denuncia, si indice una conferenza dei servizi e il termine dei 30 gg decorre dall'esito della conferenza. Se tale esito non è favorevole la denuncia è priva di effetti.

5. In caso di falsa attestazione da parte del professionista, il Comune informa l'autorità giudiziaria (Procura della Repubblica) e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la DIA con le modifiche o le integrazioni necessarie a renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Ultimato l'intervento il tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale allo sportello unico in cui si attesta che l'opera è conforme al progetto presentato con la DIA.

14.3.14.5 Procedimento della SCIA - Segnalazione Certificata Inizio Attività

Presentazione:

la segnalazione è presentata dal diretto interessato (proprietario o altro soggetto avente titolo) allo Sportello Unico per l'edilizia.

Documenti da allegare:

- dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà riguardo a stati, qualità personali e fatti (d.P.R. 445/2000)
- relazione sottoscritta da progettista abilitato relativa alla sussistenza di requisiti e presupposti previsti per la realizzazione dell'opera edilizia (in particolare deve essere asseverata la conformità dell'opera agli strumenti urbanistici approvati e adottati, al regolamento edilizio comunale, alle norme di sicurezza ed a quelle igienico sanitarie;
- elaborati tecnico-progettuali;
- indicazione dell'impresa che eseguirà l'opera edilizia.

Inizio lavori:

i lavori edilizi possono essere iniziati dal giorno stesso della presentazione della S.C.I.A. allo Sportello Unico.

- Accertata carenza dei requisiti e dei presupposti prescritti:
- Entro 30 giorni dal ricevimento della S.C.I.A. lo Sportello Unico comunica all'in-

interessato del provvedimento motivato divieto di prosecuzione dei lavori e la rimozione degli eventuali effetti dannosi derivanti;

- L'interessato deve provvedere a conformarsi alla normativa entro un termine indicato dallo Sportello Unico (comunque non può essere superiore a 30 gg.).

Intervento dello Sportello Unico oltre il termine:

- decorsi i 30 gg dalla presentazione della S.C.I.A. lo Sportello Unico può intervenire solo nell'ipotesi in cui l'opera edilizia ponga in essere un pericolo di danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente e la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi pubblici mediante conformazione dell'attività edilizia alla normativa vigente.

Ultimazione dei lavori:

- nel termine di 3 anni (a decorrere dal giorno di presentazione) l'opera edilizia deve essere conclusa e l'interessato deve comunicare allo Sportello la data di ultimazione dei lavori;
- contestualmente deve essere presentata la certificazione di collaudo finale sottoscritta dal progettista abilitato (o altro tecnico abilitato) nel quale sia attestata la conformità dell'opera realizzata a quanto previsto dagli elaborati tecnici progettuali;
- presentazione della ricevuta di presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate (art. 336 - Legge Finanziaria 311/2004) oppure la dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modifiche al classamento dell'unità immobiliare.

14.3.14.6 Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta che esistono le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati.

Viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- ricostruzione o sopraelevazione, totale o parziale;

- interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, etc.

Il soggetto titolare delle concessioni o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività deve chiedere il rilascio del certificato di agibilità / abitabilità.

La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Alla domanda per il rilascio del certificato deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto urbano.

14.3.14.7 Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

Avvio: Entro 15 gg dall'ultimazione dei lavori, colui che ha presentato la S.C.I.A. deve presentare allo sportello unico per l'edilizia domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio che lo Sportello provvede a trasmettere al Catasto nell'ipotesi in cui l'interessato non vi abbia provveduto direttamente;
- dichiarazione del professionista (direttore dei lavori) sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato o segnalato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- per gli edifici civili dichiarazione dell'impresa installatrice degli impianti che attesta la conformità degli stessi installati negli edifici ovvero presentazione del certificato di collaudo dei medesimi se previsto.

Lo sportello unico comunica al richiedente il responsabile del procedimento entro 10 giorni dalla ricezione della domanda.

Entro 30 gg dalla presentazione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui sopra.

Trascorso il termine di 30 gg l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. (quando non possa essere sostituito da un'autocertificazione). In caso di autocertificazione il termine per la formazione del silenzio assenso è di 60 gg.

Il termine di 30 gg può essere interrotto una sola volta dal responsabile del pro-

cedimento per la richiesta di documentazione integrativa. In tal caso il termine di 30 gg ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

14.3.15 Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 22 gennaio 2004 numero 42)

Il Codice, con una decisa semplificazione legislativa, fornisce uno strumento unico e certo per definire le competenze e promuovere il patrimonio culturale nazionale, coinvolgendo gli Enti Locali. Il Codice ridefinisce le nozioni di "tutela" e di "valorizzazione" del patrimonio dando loro un contenuto chiaro e rigoroso. Stato, regioni ed Enti Locali dovranno collaborare, sulla base di programmi concordati, per costruire un sistema integrato di valorizzazione ove le attività e i servizi pubblici siano svolti dalle pubbliche amministrazioni.

14.3.16 Certificazione energetica degli edifici

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «certificazione energetica degli edifici», in una prima accezione, deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia (contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni).

In una seconda accezione, l'espressione deve essere riferita al complesso delle operazioni svolte, dai soggetti a ciò abilitati, per il rilascio dell'attestato di certificazione energetica (cd. ACE), ovvero del documento, redatto secondo le particolari norme e i criteri di cui alla relativa normativa, attestante la prestazione, l'efficienza o il rendimento energetico di un edificio e altresì contenente le raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica del medesimo (art. 2, comma 3, all. A al d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311).

Il rendimento energetico di un edificio è espresso da un indicatore fondamentale chiamato indice di prestazione energetica annua per la climatizzazione invernale (misurato in kWh/m² oppure in kWh/m³), che consente una classificazione di

merito degli edifici. Attraverso il confronto con le prestazioni energetiche di un edificio efficiente (classi A+, A, B) e grazie alle informazioni riportate sull'attestato di certificazione energetica (ACE), l'utente è in grado di compiere una scelta più consapevole.

14.3.16.1 La normativa nazionale italiana

1. La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee. In Italia tale normativa è contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, recante le disposizioni di attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico dell'edilizia, successivamente modificata da una serie di ulteriori provvedimenti legislativi. A partire dal 1 luglio 2007 tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici o nei quali figura come committente un soggetto pubblico, devono prevedere la predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi 6 mesi di vigenza del contratto. Inoltre, a decorrere dal 1 gennaio 2007 condizione necessaria per accedere agli incentivi, alle agevolazioni ed agli sgravi fiscali di qualsiasi natura finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio, dell'unità immobiliare o degli impianti interessati è il possesso dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'edificio o della unità immobiliare oggetto dei lavori di riqualificazione energetica. Dal 28 dicembre 2012, (con l'entrata in vigore del decreto 22 novembre 2012)), non è più possibile produrre una autodichiarazione da parte del proprietario in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica e per edifici esistenti con superficie inferiore ai 1000 metri quadri, in cui, a fronte della scadente qualità energetica dell'immobile, si dichiarava che l'edificio era in classe energetica G e i costi per la gestione energetica erano molto alti.

La Regione Piemonte, sulla base della competenza legislativa concorrente in materia energetica, ha disciplinato la certificazione energetica con la legge regionale 28 maggio 2007 n. 13, recante disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

14.3.16.2 Attestato di Certificazione Energetica

L'attestato è un documento ufficiale, valido 10 anni, prodotto da un soggetto accreditato (certificatore energetico) e dai diversi organismi riconosciuti a livello locale e regionale. La sua utilità al momento ha quattro scopi principali:

- per il rogito: l'attestato di certificazione energetica di un immobile è richiesto per gli atti notarili di compravendita dal 1° luglio 2009 e per i contratti di locazione dal 1° luglio 2010. L'obbligatorietà è divenuta però effettiva e non derogabile solo dal 29 marzo 2011, col d.lgs. n. 28/2011, in quanto a partire da tale data sono nulli gli atti di compravendita o di affitto privi della apposita clausola nella quale "l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la certificazione energetica degli edifici".
- per l'accesso alle detrazioni sul reddito IRPEF: l'attestato energetico è parte della documentazione necessaria per ottenere gli sgravi fiscali.
- per pubblicizzare annunci immobiliari, in quanto dal 1° gennaio 2012 è divenuto obbligatorio indicare la classe energetica delle unità immobiliari (negli annunci commerciali va quindi riportata la classe energetica).
- per ottenere dal GSE gli incentivi statali sull'energia prodotta da impianti fotovoltaici; è un allegato obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del d.m. 7 luglio 2012 per gli impianti installati su edifici, che rientrano nel quinto conto energia (entrati in esercizio successivamente al 27 agosto 2012).
- La redazione dell'attestato di certificazione energetica, nei casi di **nuova costruzione** e di **ristrutturazione** degli edifici avviene all'atto di chiusura dei lavori. In questi casi, è il costruttore che ha l'obbligo di far produrre ad un certificatore l'attestato di certificazione energetica; il nominativo del certificatore deve essere comunicato, sempre da parte del costruttore, al Comune competente per territorio entro la data di inizio lavori. Inoltre, per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione edilizia, l'attestato o una targhetta di efficienza energetica sono affissi in luogo facilmente visibile al pubblico.
- In caso di **compravendita** degli edifici, l'attestato di certificazione energetica è allegato al contratto, in originale o in copia autenticata, a cura del venditore.
- In caso **locazione** degli edifici, l'attestato di certificazione energetica è messo a

disposizione del locatario o ad esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario (locatore) conforme all'originale in suo possesso.

- Negli edifici di **proprietà pubblica** o **adibiti ad uso pubblico**, la certificazione energetica si applica anche ai casi previsti dall'articolo 6, comma 1 quater, del d.lgs. 192/2005 s.m.i. (*a decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale*) ed è affissa, nell'edificio a cui si riferisce, in luogo facilmente visibile per il pubblico.

14.3.16.3 Esclusioni

Ai sensi di quanto previsto all'articolo 2 comma 5 sono escluse dall'applicazione della l.r. n. 13/2007 e s.m.i. le seguenti categorie di edifici e di impianti:

1. i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
2. i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
3. gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

Inoltre, secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della l.r. 13/2007 e s.m.i. (d.g.r. n. 43-11965) in materia di certificazione energetica degli edifici, sono esonerati dagli obblighi inerenti l'attestato di certificazione le unità immobiliari prive di impianto termico aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- a) box;
- b) cantine;
- c) autorimesse;
- d) parcheggi multipiano;
- e) locali adibiti a depositi;
- f) strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

- g) strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi;
- h) altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati.

L'attestato di certificazione energetica non è necessario per gli edifici dichiarati inagibili, incompleti o nello stato di "rustico" con riferimento a quanto previsto dal d.m. 22/11/2012.

14.3.16.4 Sanzioni e controlli

La l.r. 13/2007 e s.m.i. prevede le seguenti **sanzioni** (articolo 20):

- a) salvo che il fatto costituisca reato, il **certificatore** che rilascia l'attestato di certificazione energetica non veritiero, è punito con la sanzione amministrativa pari al doppio della parcella vidimata dal competente ordine o collegio professionale e l'esclusione dall'elenco regionale dei certificatori. L'autorità che applica la sanzione ne dà comunicazione all'ordine o al collegio professionale competente, per i provvedimenti disciplinari conseguenti;
- b) il **certificatore** che rilascia l'attestato di certificazione senza il rispetto dei criteri e delle metodologie previste dalla l.r. 13/2007 e s.m.i. (articolo 5), è punito con la sanzione amministrativa pari al valore della parcella vidimata dal competente ordine o collegio professionale;
- c) il **costruttore** che non provvede a far produrre l'attestato di certificazione energetica nei casi di nuova costruzione o in quelli di ristrutturazione edilizia è punito con la sanzione amministrativa da euro 5.000,00 a euro 30.000,00;
- d) il **venditore** che non rende disponibile al momento della stipula dell'atto di compravendita l'attestato di certificazione energetica, è punito con una sanzione amministrativa che va da 1.000,00 a 10.000,00 euro, graduata sulla base della superficie utile dell'edificio;
- e) il **locatore** che non rende disponibile al momento della stipula del contratto di locazione l'attestato di certificazione energetica, è punito con una sanzione amministrativa che va da 500,00 a 5.000,00 euro, graduata sulla base della superficie utile dell'edificio.

Per effettuare i **controlli** la Regione Piemonte si avvale dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (A.R.P.A.); annualmente sono previsti accertamenti e ispezioni a

campione in corso d'opera o entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, al fine di verificare la regolarità dell'attestato di certificazione energetica e la conformità delle opere realizzate alla documentazione progettuale. Anche per gli attestati di certificazione energetica predisposti in occasione di compravendita e locazione sono previsti annualmente controlli a campione sulla loro regolarità.

14.3.17 Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") - Semplificazioni in materia edilizia

Con la legge di conversione del 9 agosto 2013, n. 98 sono state apportate alcune modifiche e integrazioni all'art. 30 del Decreto Legge del 21 giugno 2013, n. 69 contenente misure di semplificazione in materia edilizia (in vigore dal 21/06/2013).

Tra le nuove disposizioni introdotte dalla legge di conversione (art. 30) si evidenziano:

- proroga dei termini delle convenzioni urbanistiche;
- deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. La norma consente alle Regioni e alle Province Autonome di Trento e Bolzano due facoltà:
 - prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie rispetto al d.m. 1444/68;
 - dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi, a quelli per attività collettive, verde e parcheggi.

Al di là di alcuni dubbi interpretativi non ancora chiariti, tale norma è di particolare importanza in quanto finalizzata ad agevolare e conseguentemente ad incentivare gli interventi di recupero urbano eliminando alcuni ostacoli operativi che spesso rendono irrealizzabili tali interventi.

- Semplificazioni in materia di ristrutturazione edilizia:
 - eliminazione del vincolo della sagoma come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia;
 - previsione nell'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia anche degli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti, purché si possa accertarne la preesistente consistenza;

- salvo alcuni casi, estensione della Scia agli interventi di ristrutturazione edilizia nonché delle cd. “varianti minori” ai permessi di costruire in caso di modifica della sagoma.

Le suddette disposizioni non si applicano agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004. La legge di conversione ha, inoltre, introdotto un'ulteriore limitazione con riferimento agli interventi ricadenti nei centri storici. In particolare, i Comuni dovranno entro il 30 giugno 2014 individuare, con propria deliberazione, le aree nelle quali non è consentito eseguire con SCIA un intervento di demolizione e ricostruzione, o presentare una variante al permesso di costruire, che comportino modifica della sagoma. Decorso tale termine e in mancanza di un intervento sostitutivo della Regione la norma prevede la nomina di un Commissario ad acta nominato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti. Nelle aree in cui sarà consentito eseguire i lavori con SCIA gli stessi non potranno iniziare immediatamente, ma decorsi 30 giorni. A seguito delle modifiche apportate in sede di conversione la possibilità di eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione, o presentare una variante al permesso di costruire con SCIA che comportino modifiche della sagoma è, quindi, esclusa per gli immobili:

- soggetti a vincolo ai sensi del d.lgs. 42/2004 (in questo caso è necessario sempre il permesso di costruire o la Dia in alternativa);
- ricadenti nella zona A del d.m. 1444/68 o in quelle equipollenti, fino a quando il Comune non abbia assunto il provvedimento di individuazione (termine massimo 30/06/2014) o al successivo intervento sostitutivo.
- Attività edilizia libera: eliminazione dell'obbligo per gli interventi di manutenzione straordinaria, di un tecnico che non abbia rapporti di dipendenza né con l'impresa, né con il committente
- Permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali: Sono state confermate le modifiche ai commi 8, 9 e 10 dell'art. 20 del d.P.R. 380/2001 in tema di rilascio del permesso di costruire in presenza di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali. In particolare le modifiche riguardano:
 - a) sostituzione del silenzio-rifiuto con l'obbligo della pubblica amministrazione di esprimersi con un provvedimento espresso;

- b) eliminazione dell'obbligo di convocare la conferenza di servizi nel caso in cui l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale.
- Rapporto CIL – SCIA – autorizzazioni preliminari. Le modifiche che hanno interessato le procedure sullo Sportello Unico Edilizia (SUE) con l'entrata in vigore del DL 83/2012 hanno riguardato il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire. Lo sportello unico è diventato, infatti, l'unico punto di accesso per l'interessato in merito a tutte le vicende amministrative relative al titolo abilitativo e all'intervento edilizio stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni coinvolte. Tutti gli atti collegati al titolo/intervento sono gestiti da questa struttura direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90. La possibilità che lo SUE acquisisca direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 tutti i nulla osta, pareri ecc. collegati al titolo/intervento non era applicabile alla CIL (comunicazione inizio lavori) e alla SCIA (segnalazione certificata di inizio attività). Per colmare questa assenza la nuova norma prevede due facoltà in capo al soggetto interessato nel caso siano necessari per l'intervento degli atti di assenso comunque denominati:
- a) presentazione al SUE di una prima istanza per l'acquisizione dei relativi assensi e, una volta, acquisiti la SCIA/CIL per iniziare l'attività;
- b) presentazione dell'istanza di acquisizione contestualmente alla SCIA/CIL. In tale ultimo caso si avrà una SCIA/CIL "differita" in quanto i lavori non potranno iniziare immediatamente, ma solo dopo la comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
- Agibilità: Sono state confermate, con alcune modifiche, le semplificazioni in tema di agibilità ed in particolare:
- a) la possibilità di poter ottenere l'agibilità parziale;
- b) individuazione di un procedimento alternativo alla richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 25 del d.P.R. 380/2001.

In merito al primo punto – agibilità parziale – il decreto prevede le condizioni necessarie affinché possa essere richiesto il relativo certificato che potrà essere richiesto per singoli edifici o singole porzioni della costruzione purché esse siano:

- funzionalmente autonome;
- siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio,
- state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni.

per singole unità immobiliari purché siano:

- completate e collaudate le parti strutturali connesse;
- certificati gli impianti e completate le parti comuni
- completate le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale

Si ricorda che la possibilità di richiedere l'agibilità parziale era una prassi seguita solo da alcuni Comuni e tale impostazione si coordina con quanto previsto dall'art. 26 del d.P.R. 380/2001 che prevede espressamente la possibilità di una revoca parziale del certificato, lasciando chiaramente intuire che la restante porzione rimarrà agibile. La norma, delinea una soluzione alle fattispecie nelle quali, anche per effetto della crisi di mercato, vi sia l'impossibilità di ottenere la prescritta certificazione per l'intero intervento in caso di mancata esecuzione dei lavori di finitura delle varie unità immobiliari non vendute.

In merito al procedimento alternativo alla richiesta di agibilità la norma prevede l'individuazione di un procedimento alternativo alla richiesta di agibilità. In particolare si prevede che ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1 del citato articolo (ossia entro 15 gg dall'ultimazione dei lavori di finitura) potrà presentare una dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità. La dichiarazione sarà corredata dalla medesima documentazione richiesta in via ordinaria (richiesta accatastamento, dichiarazione conformità impianti installati ecc.) ma a seguito della sua presentazione e della dichiarazione del direttore dei lavori o del professionista abilitato l'agibilità si

dovrebbe intendere come immediatamente rilasciata senza la necessità di dover attendere il termine di 30 o 60 giorni per la formazione del relativo silenzio-assenso. In pratica la verifica dei requisiti di agibilità viene demandata agli eventuali e successivi controlli. Le regioni disciplineranno le modalità per l'attuazione di tale disposizione e per l'effettuazione dei controlli.

- Proroga titoli abilitativi: il decreto introduce una proroga "automatica" dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi sia per l'inizio lavori che per il termine di ultimazione degli stessi. Diversamente da quanto previsto in via ordinaria l'interessato non dovrà presentare nessuna richiesta di proroga né specificare alcuna motivazione o attendere un provvedimento di concessione. Al fine di ottenere la proroga sarà sufficiente effettuare unicamente una comunicazione senza alcuna discrezionalità da parte del Comune. La proroga si applica anche alle Denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività. La legge di conversione ha, inoltre specificato che la proroga è consentita purché i termini di inizio e fine lavori non siano ancora decorsi al momento della comunicazione da parte dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non siano in contrasto con nuovi strumenti urbanistici adottati o approvati.
- Proroga convenzioni urbanistiche: ai sensi del nuovo comma sono prorogati di tre anni:
 - a) Il termine di validità delle convenzioni o degli accordi similari comunque denominati a livello regionale;
 - b) I termini di inizio e fine lavori e quindi dei relativi titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione delle opere previste in convenzione o negli accordi similari.

Non sono state oggetto di modifica le norme relative a:

- attività edilizia libera
- estensione sportello unico CIL e SCIA
- modifiche al procedimento del permesso di costruire in presenza di immobili soggetti a vincolo. Tutte le disposizioni contenute nell'art. 30, come espressamente indicato nell'ultimo comma del medesimo articolo, sono operative dalla data di entrata in vigore della legge di conversione ossia dal 21 agosto 2013.

14.4 Normativa della Regione Piemonte

14.4.1 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56. Tutela e uso del suolo

La regione Piemonte ha una legge urbanistica del 1977, la n. 56; che è stata modificata ed integrata da 28 nuove leggi, di cui la più recente nell'anno 2007. L'articolazione degli strumenti urbanistici prevede a livello regionale, il Piano Territoriale Regionale; a livello provinciale e di area metropolitana, i Piani Territoriali Provinciali; a livello sub-regionale e sub-provinciale e per particolari ambiti territoriali, i Progetti Territoriali Operativi e i Piani Paesistici; infine a livello comunale, i Piani Regolatori Generali.

L'impianto normativo si compone di dieci titoli e 91 articoli. I titoli sono suddivisi nel seguente modo: norme generali, pianificazione territoriale, pianificazione a livello comunale, norme per la formazione del piano regolatore generale comunale, attuazione del piano regolatore generale, controllo delle modificazioni dell'uso del suolo, vigilanza e sanzioni, delega di esercizio delle funzioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità, organi tecnici e consultivi, disposizioni transitorie.

14.4.2 Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 - Norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

La regione Piemonte promuove, con la questa legge, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici.

La disciplina viene determinata dalle singole regioni discrezionalmente, pertanto varia in base alle specifiche disposizioni degli enti emananti.

In base a questa norma si distinguono i seguenti spazi abitativi:

- abitazione: cucina, stanze di soggiorno, da letto per studio;
- accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;
- servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

Negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza è consentito, nonché soggetto a concessione edilizia, il recupero, a solo scopo residenziale, del piano

sottotetto, purché legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della presente legge. Per sottotetti si intendono i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici, compresi nella sagoma di copertura.

Tale recupero è consentito per i soli edifici serviti dalle urbanizzazioni primarie e deve essere realizzato nel pieno rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie di abitabilità previste dai vigenti regolamenti.

Con deliberazione motivata i consigli comunali hanno avuto facoltà, nel termine perentorio di 180 giorni dall'entrata in vigore di questa legge, di escludere parti del territorio dall'applicazione della stessa.

Questa norma stabilisce, inoltre, che gli interventi edilizi di recupero dei sottotetti esistenti non devono comportare modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvo eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Permette, altresì, l'apertura di finestre, lucernari abbaini e terrazzi, purché in conformità ai caratteri formali e strutturali dell'originario organismo architettonico e per realizzare i requisiti di aero-illuminazione naturale dei locali.

Gli interventi edilizi previsti da tale norma non richiedono adozione ed approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto, sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3 della legge regionale n. 56 del 5/12/1977, da ultimo modificato dall'art. 16 della legge regionale 06/12/1984, n. 61.

Il recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi generali o attuativi vigenti o adottati.

Il progetto di recupero a fini abitativi deve prevedere idonee opere di isolamento termico ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Tali opere devono essere conformi ai regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento di consumi energetici.

Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria virtuale, altezza m. 3,00, resa abitativa, secondo le tariffe in vigore per le opere di nuova costruzione.

Tale contributo è ridotto nella misura del 50%, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della stessa, a registrare e trascrivere, presso la competente sede, dichiarazione notarile con cui le parti rese abitabili costituiscono pertinenza dell'unità immobiliare principale.

Quanto disposto della presente legge, entro i limiti definiti dai Comuni, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei Piani regolatori dei Regolamenti edilizi vigenti.

14.4.3 L.R. 14 luglio 2009, n. 20 - Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica

La Legge Regionale 20/2009 del 14 luglio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 del 16 luglio 2009 istituisce, in Piemonte, il Piano Casa.

Nel primo titolo sono disciplinati gli interventi di ampliamento in deroga agli strumenti urbanistici, realizzabili a condizione che si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico, da quantificare tramite la riduzione del 40% del fabbisogno di energia primaria dell'unità edilizia complessiva per il solo ampliamento.

I due titoli successivi, con durata a tempo indeterminato, mirano alla semplificazione delle procedure e alla riqualificazione urbana attraverso programmi comunali.

Ampliamenti: sono consentiti aumenti del 20% entro il limite di 200 metri cubi sugli edifici residenziali monofamiliari. Se gli strumenti urbanistici prevedono già questo tipo di intervento è ammesso un ulteriore 20% se l'ampliamento è già stato realizzato e il 10% entro il limite di 100 metri cubi se i lavori non hanno ancora avuto luogo. A intervento ultimato non si devono superare i 1200 metri cubi.

Per i fabbricati a uso diverso, in deroga agli strumenti urbanistici, la norma piemontese rende possibile soppalcare gli immobili a destinazione artigianale o produttiva che abbiano esaurito la superficie utile lorda consentita, raggiungendo un aumento massimo del 30% della superficie esistente. È previsto anche l'ampliamento del 20% della superficie utile lorda, con un massimo di 200 metri quadrati.

È da sottolineare che gli interventi non possono essere realizzati sugli edifici situati i centri storici o aree esterne di interesse storico e paesaggistico e sono inoltre esclusi gli immobili civili e rurali di valore storico, artistico, ambientale e documenta-

rio. Fuori dall'applicazione anche parchi naturali, aree protette e di inedificabilità assoluta. Nelle zone in cui è possibile procedere agli aumenti di cubatura è necessario il rispetto di limiti inderogabili, quali altezza massima, indice di permeabilità del suolo, distanze da confini, strade ed edifici.

I Comuni possono deliberare in materia di applicazione totale o parziale di questa norma. Ad essi, inoltre, è data la possibilità promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale e architettonica tramite azioni partecipative e di concerto con gli operatori privati. In questo modo è possibile individuare gli edifici incongrui con il contesto edilizio circostante, da riqualificare in funzione di una maggiore efficienza energetica o a fini sociali. Analogamente per gli immobili a destinazione produttiva o artigianale che costituiscono elementi deturpanti, per i quali è previsto il trasferimento in aree produttive ecologicamente attrezzate, le APEA, da realizzare anche tramite l'utilizzo di strumenti perequativi.

I Comuni possono individuare, anche su richiesta degli aventi titolo, edifici residenziali da riqualificare attraverso interventi di demolizione totale o parziale e ricostruzione con un incremento massimo del 25% o del 35% a seconda che si raggiunga il valore 1,5 o 2,5 del sistema di valutazione "Protocollo Itaca sintetico 2009" - Regione Piemonte.

È ammessa la sostituzione edilizia con ampliamento massimo del 25% per gli edifici aventi al loro interno porzioni con destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa. Negli edifici a destinazione produttiva e artigianale sono permessi ampliamenti del 20% della Sul, superficie utile lorda fino a un massimo di 200 metri quadri. In caso di esaurimento della Sul, è possibile soppalcare i fabbricati per un aumento massimo del 30% della Sul.

Per l'edilizia residenziale sovvenzionata sono consentiti, anche in deroga a strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, ampliamenti del 20% senza limiti di volumetria, che devono rispettare i limiti previsti per tutte le altre tipologie di intervento.

Si ricorda infine che gli interventi di ampliamento sull'esistente devono ridurre del 40% il fabbisogno energetico.

Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati in soluzione unitaria con l'immobile esistente e rispettare le distanze da confini, strade ed edifici. Vietato anche

il superamento dell'altezza massima e dei limiti di densità fondiaria. Inammissibile anche il cambio di destinazione d'uso se non previsto dagli strumenti urbanistici.

La sostituzione edilizia deve comportare un miglioramento della sicurezza e della qualità architettonica ed essere effettuata nel rispetto delle distanze, mentre non possono superare altezza massima, limiti di densità o implicare cambi di destinazione d'uso.

Gli ampliamenti volumetrici sono impossibili per gli edifici realizzati in assenza o difformità parziale dai titoli abilitativi, situati in zone a rischio sismico e centri storici o dichiarati di interesse storico, paesaggistico o pubblico.

Con un articolo della Finanziaria regionale (articolo 15 della legge 28 dicembre 2012, n. 12), in Piemonte la scadenza del piano casa è stata fissata al 31 dicembre 2013. Le possibilità offerte dal piano restano quelle previste dalla legge regionale 20/2009 e dalla modifiche ad essa apportate dalla legge 1/2011.

14.5 Approfondimenti

14.5.1 D.m. 2 Aprile 1968 n. 1444. Parametri e standard urbanistici

Questo Decreto stabilisce limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservarsi ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi della Legge 765 del 06/08/1967¹.

Si riporta di seguito la parte relativa alla zonizzazione del territorio.

Azzonamenti (art.2)

Il decreto in esame, ha formulato l'individuazione delle zone territoriali omogenee, che costituiscono il punto base della zonizzazione del territorio.

Questa classificazione ha subito nella pratica un'ulteriore sub classificazione per migliori puntualizzazioni e per esigenze particolari connaturate a situazioni ambientali particolari dei singoli Comuni, ma costituiscono tuttora un punto di riferimento per la suddivisione del territorio comunale nella formazione dei P.R.G.C.

Nota

⁽¹⁾ Queste norme, trovano ampia applicazione nella formazione e nella revisione dei Piani Regolatori. Le regioni hanno in alcuni casi modificato i limiti fissati dalla norma, ampliandoli in favore di una maggiore entità delle aree destinate ad uso pubblico.

Zone territoriali omogenee:

1. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di loro porzioni, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
2. Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,50% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona. e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc..
3. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lett. B).
4. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o a loro assimilati.
5. Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C).
6. Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

14.5.2 Edilizia Residenziale Pubblica. Tipi di edilizia

Edilizia agevolata: indica quella parte dell'edilizia, caratterizzato da interventi creditizi per la realizzazione di alloggi, a condizioni di particolare favore e con contributo dello Stato, che vede il privato come protagonista nella fase attuativa dei programmi edilizi. È l'edilizia con caratteristiche economiche e popolari che gode dell'intervento statale. L'edilizia agevolata può essere anche convenzionata.

Edilizia convenzionata: è quella parte dell'edilizia residenziale pubblica caratterizzata dall'esistenza di una convenzione tra la Pubblica Amministrazione ed i soggetti che realizzano gli alloggi destinati ai ceti meno abbienti

Edilizia sovvenzionata: è quella che, comunemente, va a costituire il patrimonio pubblico assegnato in affitto a canoni sociali o politici. È quindi prevalentemente l'e-

dilizia destinata alle nuove costruzioni delle A.T.C. (agenzia territoriale per la casa). Dal punto di vista finanziario è a carico dello Stato.

14.5.3 I piani urbanistici

Piano di inquadramento o Piano quadro

È un elaborato urbanistico che tende a fissare obiettivi e linee programmatiche per definire l'assetto del territorio senza imporre obblighi precisi. Viene considerato come un vero e proprio programma economico-urbanistico di sviluppo.

Si tratta solitamente di uno strumento di area vasta (a livello regionale, provinciale) attraverso il quale si formulano ipotesi ragionate per grandi linee, riguardanti la mobilità sul territorio, i criteri per le destinazioni d'uso dello stesso, la localizzazione di impianti di interesse primario, i criteri di dimensionamento, proporzionamento e normazione dei piani a livello inferiore e, infine, le direttive di politica urbanistica per la corretta gestione del territorio.

I Piani quadro si realizzano generalmente attraverso programmi organici di intervento e attraverso i piani di livello inferiore ai quali delegano l'imposizione di vincoli. I Piani quadro, che hanno durata illimitata, sono così suddivisi:

- Piano territoriale di coordinamento regionale,
- Piano territoriale comprensoriale,
- Piano di comunità montane.

Piano generale

È detto Piano urbanistico generale un elaborato che fissa le modalità vincolanti di utilizzazione del suolo sulla base di indirizzi provenienti anche da strumentazioni di livello superiore. Si tratta solitamente di uno strumento di area media (a livello comunale o intercomunale) che fissa vincoli, più o meno rigidi, sull'uso delle aree sulla base di elaborati grafici e norme tecniche di notevole precisione.

Piano esecutivo

È detto piano esecutivo un piano che si pone come strumento di attuazione di un piano generale. Esistono varie tipologie di piani esecutivi, utilizzabili per le diverse

circostanze. Tali piani stabiliscono dettagliatamente (anche se talvolta non si escludono alternative o margini controllabili di elasticità) gli obblighi formali, funzionali e normativi per l'uso delle aree.

Piano territoriale di coordinamento

Il piano territoriale di coordinamento (P.T.C.) è lo strumento fondamentale di pianificazione regionale. Il P.T.C. ha carattere conoscitivo e orientativo ed il suo scopo è quello di definire gli indirizzi ai quali deve attenersi la pianificazione dei sottostanti livelli: provinciale e comunale. Il P.T.C. discende per grandi linee dalla legge urbanistica generale (1150/1942), ma trae precisi contenuti ed obiettivi dagli appositi provvedimenti adottati da ogni singola Regione. Entrando nel merito si può dire che il P.T.C. mette in luce organicamente le caratteristiche del territorio, organizza la tutela dei beni storici e ambientali cartograficamente individuabili, definisce gli indirizzi e i vincoli per gli strumenti urbanistici provinciali e comunali, predispose il sistema delle comunicazioni a livello regionale e redige gli inventari delle varie risorse disponibili e future. Il P.T.C. può avere anche valenza paesistica ai sensi della legge n. 431/1985 (legge Galasso).

Piano territoriale provinciale

Il piano territoriale provinciale (P.T.P.) è uno strumento del quale si discute molto, ma di fatto, con pochi riferimenti reali. Esiste comunque la tendenza, fortemente contrastata in passato, a delegare notevoli competenze in materia urbanistica alle Province il cui territorio potrebbe, in qualche caso, coincidere con quello di un'area metropolitana (Milano, Torino, Roma, ecc.).

Numerosi tentativi di interpretare diversamente l'esigenza di un livello intermedio di pianificazione (comunità montane, comprensori, ecc.) hanno dato modesti risultati.

Si è pertanto riconsiderata la possibilità di utilizzare, come livello intermedio di riferimento, il territorio provinciale, già dotato di proprie strutture amministrative e politiche e di una configurazione ormai storicamente collaudata.

Il P.T.P. discende dal P.T.C. regionale e, recependone indicazioni ed indirizzi, fornisce dettami ancor più dettagliati per la pianificazione comunale. Il P.T.P. inoltre

svolge una importante azione di coordinamento tra gli strumenti urbanistici comunali. Nell'insieme può considerarsi un piano di inquadramento e di sviluppo comprensoriale, ricco di elaborati settoriali per la difesa del suolo, la protezione della natura, la tutela dei centri storici, l'infrastrutturazione e la distribuzione dei servizi di alto e medio livello.

14.5.4 I Piani Regolatori Generali

Il Piano regolatore generale (P.R.G.) è lo strumento urbanistico obbligatorio, riguardante la totalità del territorio comunale. Il P.R.G. ha lo scopo di organizzare l'assetto comunale complessivo e di regolamentarne le varie parti, urbane ed extraurbane, secondo principi di corretta funzionalità e qualità formale, ponendosi come obiettivo un organico sviluppo del territorio.

Il P.R.G. deve tener conto degli indirizzi che discendono dal Piano territoriale di coordinamento e dai vincoli esistenti al momento della sua formazione. Dal punto di vista normativo il P.R.G. è disciplinato dalla legge urbanistica nazionale (legge n. 1150/1942, cap. III), da alcuni provvedimenti successivi (tra i quali la legge n. 1187/1968 detta legge Tamponi, la legge n. 765/1967 e la legge n. 94/1982 detta legge 1a Nicolazzi) e dalle varie legislazioni regionali in materia urbanistica. Rilevante è anche il d.m. ll. pp. n. 1444/1968.

Il P.R.G. deve indicare:

- la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- la divisione del territorio comunale in zone omogenee con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale;
- i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale paesistico;
- le norme di attuazione del piano.

Le previsioni del P.R.G. restano in vigore a tempo indeterminato e si attuano attraverso i piani particolareggiati di esecuzione.

Alla stesura del P.R.G. possono provvedere progettisti esterni all'amministrazione comunale ufficialmente incaricati, gli uffici tecnici comunali oppure, di concerto, i primi con i secondi.

14.5.4.1 Analisi urbanistiche

Nel passaggio alla pianificazione generale è bene fare una premessa relativa agli strumenti di conoscenza del territorio e alle analisi che concorrono alla redazione di un piano, sia esso generale o attuativo.

Per la corretta definizione di un Piano regolatore generale è fondamentale il processo analitico che sta a monte dello strumento.

Le analisi urbanistiche sono quindi l'insieme di ricerche e studi specializzati, svolti interdisciplinariamente, che esplicitano un quadro generale, e particolare nello stesso tempo, delle problematiche esistenti sul territorio, da cui si parte per orientare le scelte di trasformazione e gestione qualitativa della città.

Queste analisi non hanno solo un intento conoscitivo, bensì operativo, cioè sono volte a dare riferimenti, orientamenti ed elementi di applicazione concreti alla pianificazione. Si possono suddividere in:

a) analisi urbanistiche ed edilizie.

- Servono a fornire un quadro esatto delle dinamiche e degli elementi caratterizzanti tutto il territorio comunale: uso del suolo e crescita urbana, densità edilizia e rapporti di copertura, morfologia urbana, caratteristiche qualitative e quantitative della pianificazione vigente, potenzialità di trasformazione.

b) analisi della qualità urbana.

- Serve ad evidenziare tutti gli elementi che, per valenza archeologica - monumentale, storica, funzionale, tipologica, contribuiscono a configurare le diverse parti della città e del suo territorio. Questa fase di analisi necessita ovviamente di una capillare ricognizione su tutto il tessuto edilizio. Per quanto riguarda gli spazi aperti si tenderà ad individuare le dotazioni di verde urbano pubblico e di verde privato, delle piazze, di strade e viali con spiccato indice di qualità urbana, di emergenze naturali significative (corsi d'acqua, laghi, alberi monumentali).

c) analisi ambientali ed ecologiche.

- Servono a dare informazioni fondamentali relative allo stato delle risorse ambientali (aria, acqua, suolo, flora, fauna) con il diverso grado di vulnerabilità in maniera tale da avere un quadro completo del sistema ambientale; ciò ovviamente per indirizzare il processo pianificatorio verso soluzioni ecologicamente compatibili

d) analisi della mobilità.

- Attraverso l'analisi infrastrutturale esistente relativa alla mobilità serve a definire a valle un progetto che, in coerenza con le caratteristiche della domanda (ad esempio i flussi di traffico ai vari livelli di mobilità: su ferro, su gomma, pubblica e privata, ma anche aeree e fluviali ove ve ne sia la presenza) e con le esigenze qualitative e quantitative (fattibilità e costi - benefici) dell'offerta, porti alle migliori soluzioni possibili.

e) valutazione del processo di piano.

- Si tratta di valutare precedentemente la fattibilità, la sostenibilità e l'impatto ambientale derivanti da molteplici ipotesi di scelte di piano. Serve ovviamente a selezionare, tra le possibili scelte alternative, quelle più idonee a rispondere agli obiettivi e nello stesso tempo a ridurre o compensare potenziali impatti negativi.

f) dati e informazioni statiche.

- Servono ad avere un quadro conoscitivo della popolazione residente (relative ad età, sesso, occupazione), del patrimonio abitativo, delle dinamiche di crescita della popolazione (nascite, morti, movimenti migratori) e a permettere, attraverso le analisi tendenziali riferite al futuro, di redigere un piano rispettoso di queste dinamiche.

g) sintesi e restituzione dell'analisi.

- Quest'ultima fase rappresenta la sintesi di tutte le fasi precedenti e diventa fondamentale nella corretta e successiva esplicitazione delle scelte di piano. Tutte queste analisi vengono restituite in elaborati che variano, a seconda delle problematiche approfondite, da piccole scale (1:25.000 - 1:10.000 - 1:5.000) per fenomeni generali e complessi, a grandi scale (1:2.000 -

1:1.000) per dettagli urbani e fenomeni specifici. Da un punto di vista simbolico vengono utilizzati segni, simboli sovrapposti, ma anche macchie di colore.

14.5.4.2 Elaborati di progetto

Il P.R.G. è costituito da una serie di elaborati che si distinguono in:

- a) elaborati preliminari di analisi e di inquadramento
- b) elaborati progettuali grafici
- c) elaborati progettuali normativi (N.T.A.)
- d) relazione tecnica generale.

Le scale di rappresentazione più utilizzate sono quelle da 1:25.000 a 1:10.000, per l'intero territorio comunale e da 1:5.000 a 1:2.000 per le aree urbane.

Gli elaborati progettuali normativi sono contenuti in apposite Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) che riguardano tutte le indicazioni necessarie all'attuazione del P.R.G., con puntuale e rigorosa coerenza con gli elaborati grafici. Le N.T.A. devono in particolare fornire, per ogni zona territoriale omogenea le modalità di utilizzazione (indici, lotti minimi, distacchi, ecc.) e ogni altra indicazione necessaria.

14.5.4.3 Procedura di approvazione

1. Il P.R.G. viene adottato con delibera del Consiglio comunale (sottoposta all'approvazione degli organi di controllo).
2. Viene depositato presso la segreteria comunale, con avviso affisso all'Albo Pretorio, per 30 giorni consecutivi.
3. Nei 30 giorni di deposito e nei 30 giorni successivi (in totale 60 giorni) vengono raccolte le osservazioni e le opposizioni elencandole in un apposito protocollo.
4. Le osservazioni e le opposizioni presentate nei termini e secondo le modalità formali previste, vengono esaminate e sottoposte a contro deduzioni da parte del Consiglio comunale.
5. Il P.R.G., accompagnato da osservazioni, opposizioni, contro deduzioni e delibere, viene inoltrato alla Regione.

6. Gli uffici regionali (o le Province ove ne hanno la competenza) istruiscono l'esame del P.R.G. e formulano un parere consultivo obbligatorio.
7. La Regione o Provincia approva o respinge il P.R.G. Ha tuttavia anche la possibilità di richiedere, in via interlocutoria, eventuali modifiche (fatto che si verifica con grande frequenza).
8. Il provvedimento di approvazione del P.R.G. viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale o sul Bollettino Ufficiale della Regione. Dal giorno successivo il P.R.G. entra in vigore.

14.5.4.4 Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

Le N.T.A. accompagnano obbligatoriamente ogni P.R.G. e sono costituite da un insieme di disposizioni o regole che hanno valore di vincoli parziali o totali che il Comune detta, ai proprietari pubblici o privati, con lo scopo di disciplinare l'attuazione del piano urbanistico. Le N.T.A. sono contemplate dalla legge n. 1150/1942, integrata dalla legge n. 1187/1968 (legge Tamponi). Con la legge delega alle Regioni ogni Regione riporta nel proprio corpus normativo l'obbligatorietà delle N.T.A.

Sono generalmente suddivise in tre parti:

1. Disposizioni generali: fissano i parametri urbanistici ed edilizi che definiscono gli interventi, le altezze massime consentite, gli allineamenti e i distacchi da rispettare, inoltre regolano le modalità di attuazione dei P.R.G. mediante i piani attuativi.
2. Prescrizioni di attuazione: contengono le prescrizioni per l'attuazione degli interventi particolari; prescrivono norme volte alla tutela dell'ambiente costruito e naturale; fissano gli standard urbanistici.
3. Previsioni e prescrizioni circa l'azonamento del territorio.

14.5.4.5 Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)

Il Programma pluriennale di attuazione del Piano regolatore generale, ove è ancora operativo, riguarda le parti del territorio comunale che saranno oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia in un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni; deve indicare:

- il perimetro delle zone territoriali omogenee o porzione delle stesse di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- il perimetro e la specifica destinazione delle aree per spazi pubblici di cui si prevede la realizzazione;
- per i Comuni obbligati alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare il perimetro delle aree destinate all'edilizia economica e popolare;
- le aree nelle quali il rilascio della concessione a edificare è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo;
- il periodo di validità del Programma pluriennale di attuazione;
- i termini entro cui dovranno essere approvati gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- il preventivo di spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale, per l'espropriazione delle aree e per la progettazione dei Piani particolareggiati;
- il quadro generale delle risorse per l'attuazione delle opere previste nel Programma pluriennale.

14.5.4.6 Varianti al piano regolatore generale

Le varianti al piano regolatore generale sono:

- di tipo totale, estendendosi a tutto il territorio comunale e rappresentando, in definitiva, un nuovo P.R.G.;
- di tipo parziale nei casi in cui la variazione riguarda piccole zone e la stessa si rende opportuna per motivi di carattere collettivo.

Del secondo caso fanno parte le variazioni necessarie per le carenze riscontrate nello strumento pianificatorio generale, relative ad opere pubbliche o di interesse pubblico o per intervenute nuove esigenze che il vigente P.R.G. non poteva prevedere.

Per le opere pubbliche o di interesse collettivo, quali ospedali, opifici industriali ed artigianali ecc. si può operare con la legge 3 gennaio 1978, n. 1 approvando direttamente i relativi progetti in variante di P.R.G. con le procedure previste nella legge stessa. Per le aree da destinare a zone industriali e/o artigianali, per poter permettere l'insediamento di opifici e, quindi, ridurre la disoccupazione o per le

aree da destinare ad insediamenti di interesse pubblico, si può procedere mediante variante al vigente P.R.G., con le medesime procedure previste per l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico generale.

Le varianti totali e quelle parziali devono indicare nella relazione tecnica gli obiettivi da perseguire e contenere l'aggiornamento dello stato di fatto, la verifica dei rapporti ed i limiti di dimensione e lo stato di attuazione del piano.

14.5.5 I piani esecutivi o attuativi

Sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.R.G., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano l'attuazione. Essi riguardano ambiti spaziali molto limitati. I piani attuativi operano a livello delle singole proprietà e rendono possibile, anche attraverso l'acquisizione forzata dei suoli, l'intervento pubblico o privato. Hanno durata limitata.

14.5.6 Piano particolareggiato

È lo strumento di pianificazione più importante da un punto di vista attuativo, in quanto concretizza le previsioni del P.R.G. specificandone e integrandone le prescrizioni, fatto salvo il criterio generale; è di iniziativa pubblica con obbligo successivo di attuazione dei privati.

L'attuazione avviene attraverso la formazione di "comparti edificatori" o "ambiti" (unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e adattamento) formati dal Comune o dai proprietari riuniti in consorzio.

L'attuazione del comparto può essere effettuata direttamente dai proprietari riuniti in consorzio, quando questo rappresenta una percentuale del valore, così come riportato dall'art. 231.1150/1942 (in alcune leggi regionali è prevista la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale dell'intero ambito).

I contenuti del Piano Particolareggiato sono:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione e prescrizioni speciali.
- Elenco catastale aree comprese nel Piano e quella da espropriare.
- Previsione di spesa per l'attuazione.

- Schema di convenzioni.
- Inquadramento territoriale.
- Stralcio di P.R.G.
- Delimitazione catastale delle aree interne al piano.
- Preminenze storiche, ambientali, paesaggistiche da sottoporre a vincolo di salvaguardia.
- Beni esistenti o di progetto da tutelare con speciali vincoli o servitù.
- Elenco degli edifici destinati a demolizione, ricostruzione, restauro o bonifica edilizia.
- Individuazione delle aree di interesse pubblico per attrezzature collettive (standards urbanistici).
- Spazi destinati ad insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, produttivi etc., con suddivisione delle aree in isolati.
- Planivolumetrico degli edifici con indicazione delle tipologie, delle destinazioni d'uso e rapporto con gli insediamenti circostanti.
- Viabilità automobilistica circolabile pedonale e spazi di sosta con dimensionamento e pendenze.
- Impianti tecnologici e reti di servizi (telefono, elettrico, gas metano, pubbliche illuminazioni, idrica, acque bianche, acque nere, etc.).

La procedura di approvazione del Piano Particolareggiato è la seguente:

1. Il P.P. viene adottato con delibera dal Consiglio comunale.
2. Il P.P. viene depositato presso la Segreteria comunale, con avviso affisso all'Albo Pretorio, per 30 giorni consecutivi.
3. Nei 30 giorni di deposito e nei 30 giorni successivi (in totale 60 giorni) vengono raccolte, elencandole in un apposito protocollo, le osservazioni e le opposizioni.
4. Le osservazioni e le opposizioni presentate nei termini e secondo le modalità previste, vengono esaminate e sottoposte a contro deduzioni.
5. Se il P.P. è chiaramente conseguente alle previsioni del P.R.G. non è soggetto ad approvazione regionale e risulta pertanto approvato con delibera del Consiglio comunale. In caso contrario, se esistono varianti, il P.P. viene inoltrato alla Regione e segue lo stesso iter del P.R.G..

14.5.7 Piano di lottizzazione (P.E.C.L.I)

Il piano di lottizzazione è il più importante strumento di iniziativa privata.

Contenuti:

- destinazione d'uso delle singole aree, individuazione delle aree di intervento e indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- definizione delle tipologie costruttive e d'uso con le relative precisazioni planivolumetriche;
- termini di validità del piano e tempi di attuazione degli interventi, con relative priorità.
- La Convenzione relativa ai piani di lottizzazione stipulata successivamente all'approvazione del P.d.L., che avviene con iter analogo al piano particolareggiato, prevede:
 - la cessione gratuita per le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, entro termini stabiliti;
 - il corrispettivo delle opere di cui sopra, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della legge 10/1977 e i criteri di aggiornamento in caso di pagamento differito nel tempo. Nel caso invece che vengano realizzate dal proprietario si dovranno prevedere le garanzie finanziarie, le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere e di trasferimento al Comune, una volta realizzate;
 - i progetti planivolumetrici degli edifici e i progetti esecutivi per le opere di cui sopra (urbanizzazione);
 - i termini di inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione;
 - le sanzioni convenzionali, in corso di inosservanza da privati stipulanti, sulle destinazioni d'uso fissate dal piano.

14.5.8 Elenco elaborati di piano

Relazione illustrativa precisante prescrizioni e previsioni di P.R.G. in riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione corredata da:

- analisi e ricerche svolte;
- specificazione di aree da acquisire per destinazioni pubbliche o di uso pubblico;

- relazione finanziaria con stima sommaria degli oneri derivanti dalla acquisizione e urbanizzazione di aree e la loro ripartizione tra Comune e privati;
- tempi di attuazione del piano di lottizzazione con priorità;
- copia della planimetria generale del P.R.G. con evidenziata l'area interessata al piano di lottizzazione;
- planimetria del piano di lottizzazione, su catastale, aggiornata con costruzioni esistenti, quote planimetriche e contenente:
 - viabilità veicoli a motore, biciclette e pedoni con caratteristiche tecniche, quote altimetriche, fasce di rispetto e distacchi, parcheggi con distinzione tra quelli destinati alle bici da quelli destinati ai veicoli a motore;
 - edifici ed impianti esistenti e in progetto;
 - aree destinate alla edificazione e riqualificazione dell'esistente, con indicazione di densità edilizie, allineamenti, "H" altezza massima, distacchi tra edifici, utilizzazione e sistemazione aree libere e inedificabili;
 - eventuale delimitazione di comparti edificabili;
 - progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allacciamenti;
 - elenchi catastali delle proprietà e indicazione di quelle soggette a esproprio;
 - N.T.A. del Piano di lottizzazione.

14.5.9 Convenzione (legge 765/1967 e successive modificazioni)

È un contratto stipulato tra un privato ed un ente pubblico (generalmente il Comune), mediante il quale ciascuna parte si obbliga a reciproci impegni, in relazione all'uso edilizio di un'area, alla destinazione d'uso o all'utilizzazione di un edificio, alla predisposizione ed all'uso di opere di urbanizzazione, all'istituzione di servitù, ecc.. Le convenzioni sono previste per attuare i seguenti piani esecutivi dopo l'approvazione:

- Piani di lottizzazione residenziale
- Piani di zona
- Piani di recupero del patrimonio edilizio
- Edilizia convenzionata.

14.5.10 Piano di iniziativa pubblica e di durata decennale.

Obiettivi: la realizzazione ed il completamento di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie per le aree precedentemente espropriate.

Contenuti:

- schema di convenzione tipo per la cessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;
- aree da cedere in proprietà e parametri del prezzo di cessione;
- opere ed impianti antinquinamento con relative procedure di gestione (legge 319/ 1976).

Più in dettaglio il Piano per gli insediamenti produttivi deve contenere almeno le seguenti valutazioni ed elaborazioni:

- relazioni tecniche;
- N.T.A.;
- elenco proprietà catastali e quali da assoggettare ad esproprio;
- previsioni di spese per attuazione del Piano insediamenti produttivi;
- schema di convenzione;
- inquadramento territoriale;
- stralcio di P.R.G.;
- delimitazione catastale delle aree interne al Piano per gli insediamenti produttivi;
- aree o immobili da sottoporre a vincolo di salvaguardia;
- edifici destinati a demolizione, ricostruzione, restauro e bonifica;
- individuazione aree di interesse pubblico per attrezzature collettive;
- aree da destinare ad insediamenti residenziali, commerciali, direzionali, produttivi con suddivisione delle aree in isolati;
- planivolumetrico;
- viabilità;
- impianti tecnologici e servizi di rete.

Elaborati:

- inquadramento delle aree nel P.R.G.;
- elaborati grafici completi di zonizzazione, planimetria, profili regolatori, elenchi

- catastali delle proprietà da espropriare, sezioni stradali, parchi pubblici, rete di servizi;
- N.T.A.;
- relazione illustrativa con criteri di spese.

14.5.11 Piano di recupero (legge 457/1978)

È previsto ove esistano precise esigenze di recupero edilizio e/o urbanistico; di iniziativa sia pubblica che privata (i privati si riuniscono in consorzio e lo propongono al Comune). Il Piano di recupero presume una analisi molto accurata dei singoli edifici e dell'area nel suo insieme distinguendo tra parti recuperabili (mediante metodologia differente) e parti non recuperabili, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica.

La delimitazione del Piano di recupero e le relative disposizioni per l'attuazione vengono deliberate attraverso il P.P.A. o con provvedimento del Consiglio comunale. L'area interessata dal Piano di recupero può essere divisa in comparti edilizi e, a seguito delle verifiche di consistenza ed entità dei servizi esistenti, delle attrezzature, delle aree e degli edifici vincolati, si reperiranno spazi da integrare a quelli esistenti affinché vengano soddisfatti gli standards urbanistici previsti dal d.m. 1444/1968 o dalle leggi regionali.

Vanno altresì salvaguardati gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale ed idrogeologico esistente.

Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendono libere dovranno rispettare tipologie e caratteristiche dell'esistente; sia il P.R. che le relative concessioni dovranno avere sempre il parere preventivo di competenza della soprintendenza ai beni culturali e ambientali.

Contenuti:

- previsione di urbanizzazione secondaria che tenga conto anche di servizi e attrezzature pubbliche esistenti;
- rete stradale, arredo urbano, sistemazione esterna degli edifici;
- edifici destinati a demolizione, ricostruzione, restauro, risanamento o ristrutturazione, le nuove costruzioni nonché le aree libere;

- destinazioni d'uso dei suoli, tipologie edilizie e relativi parametri;
- determinazione degli spazi riservati a opere pubbliche, verde pubblico, parcheggi, attrezzature sportive e religiose, ecc.;
- salvaguardia di edifici di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;
- formazione degli elenchi catastali delle proprietà da espropriare e vincolare;
- valutazione di massima della spesa per l'attuazione del piano;
- determinazione dell'articolazione spaziale degli edifici e relativi caratteri architettonici;
- determinazione delle reti tecnologiche, viarie, dei percorsi pedonali e ciclabili;
- individuazione di eventuali comparti edificatori;
- redazione, se opportuna, di un planivolumetrico generale dell'intervento.

14.5.12 Piano per l'edilizia economica e popolare P.E.E.P.: (legge 167/1962)

Il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP) è un piano esecutivo finalizzato all'acquisizione di aree per l'edificazione di complessi di edilizia economica di carattere pubblico (sovvenzionata e agevolata), come previsto dalla legge n. 167/1962 e dalle successive integrazioni e modifiche.

Tutti i Comuni con una popolazione maggiore a 20.000 abitanti, più altri Comuni compresi in un apposito elenco, sono obbligati alla redazione del PEEP. In generale comunque ogni Comune può, di propria iniziativa, dar corso ad un PEEP.

Gli elaborati che accompagnano il PEEP sono simili a quelli previsti per il P.P. ma le procedure di approvazione sono accelerate.

14.5.13 I Programmi Complessi

Legge n. 179/1992 - Programmi integrati d'intervento

Legge n. 493/1993 - Programmi di recupero urbano

d.m. ll. pp. 21 dicembre 1994 - Programmi di riqualificazione urbana

d.m. ll. pp. 22 ottobre 1997 - Contratti di quartiere

d.m. ll. pp. 8 ottobre 1998 - Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)

14.6 Terminologia urbanistica

St (mq) - Superficie territoriale: Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un piano esecutivo destinata all'edificazione, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie delle eventuali strade interne di distribuzione dei lotti e la quota di aree destinate a standard urbanistici prevista dal P.R.G. all'interno della zona stessa.

It (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale: Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione.

Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale: Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (S.L.R) realizzabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

Dt (abitanti/ha) - Indice di densità territoriale: Definisce il numero massimo di abitanti insediabili per ciascuna unità di superficie territoriale espressa in ettari (1 ha = 10.000 mq).

Sf (mq) - Superficie fondiaria: Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nell'area fondiaria si individuano le superfici da destinare all'edificazione, ai percorsi pedonali ed eventualmente ai parcheggi privati.

If (mc/mq) - Indice di fabbricabilità fondiaria: Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie fondiaria.

Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria: Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (S.L.R) realizzabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

Df (abitanti/ha) - Indice di densità fondiaria: Definisce il numero massimo di abitanti insediabili per ciascuna unità di superficie fondiaria espressa in ettari.

Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà: Si determina misurando la distanza fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, ed il confine di proprietà nel punto più prossimo dell'edificio stesso.

Distanze nelle costruzioni: Le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore”.

Dff (ml) - Distanza minima tra i fabbricati: Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al netto dei corpi aggettanti aperti (d.m. n. 1444/1968). Nei regolamenti comunali sono precisate le distanze, nelle varie zone omogenee, quando diverse dalla norma nazionale.

Ds (mi) - Distanza minima dei fabbricati dalla strada: Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio della strada, al netto dei corpi aggettanti aperti. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, ecc.) (d.m. n. 1404/1968; d.m. n. 1444/1968; Nuovo Codice della Strada, d.lgs. n. 285/1992).

H (ml) - Altezza massima degli edifici: Definisce l'altezza massima reale consentita. Si misura dalla quota media del marciapiede lungo il fronte principale dell'edificio, alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (salvo diverse prescrizioni dei regolamenti edilizi indicanti prevalentemente l'estradosso od il filo gronda).

H virtuale (ml): È il valore convenzionale assunto per calcolare il volume di un edificio indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Sc (mq) - Superficie coperta: Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione di corpi aggettanti:

Superficie filtrante (mq): Per superficie filtrante si intende quella sistemata a verde, non costruita.

SLP (mq) - Superficie lorda di pavimento: Per superficie lorda di pavimento si intende la somma della superficie lorda di ogni piano dell'edificio misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Dal computo sono escluse, di norma salvo specifiche indicazioni dei regolamenti edilizi, le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, le cantine, gli aggetti aperti (terrazze, balconi, logge), i portici, i sottotetti non abitabili ed i volumi tecnici dell'edificio. Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini e sale di riunione.

Su (mq) - Superficie utile: Per superficie utile si intende quella delimitata dal perimetro esterno dell'unità, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

Rc (%) - Rapporto di copertura: Definisce la quantità massima di superficie copribile (Se) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf).

Rf (%) - Rapporto di permeabilità: Definisce la quantità minima di superficie filtrante, ovvero la quantità minima della superficie del lotto da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione, anche sotterranea, o di pavimentazione, espressa in percentuale sulla Sf.

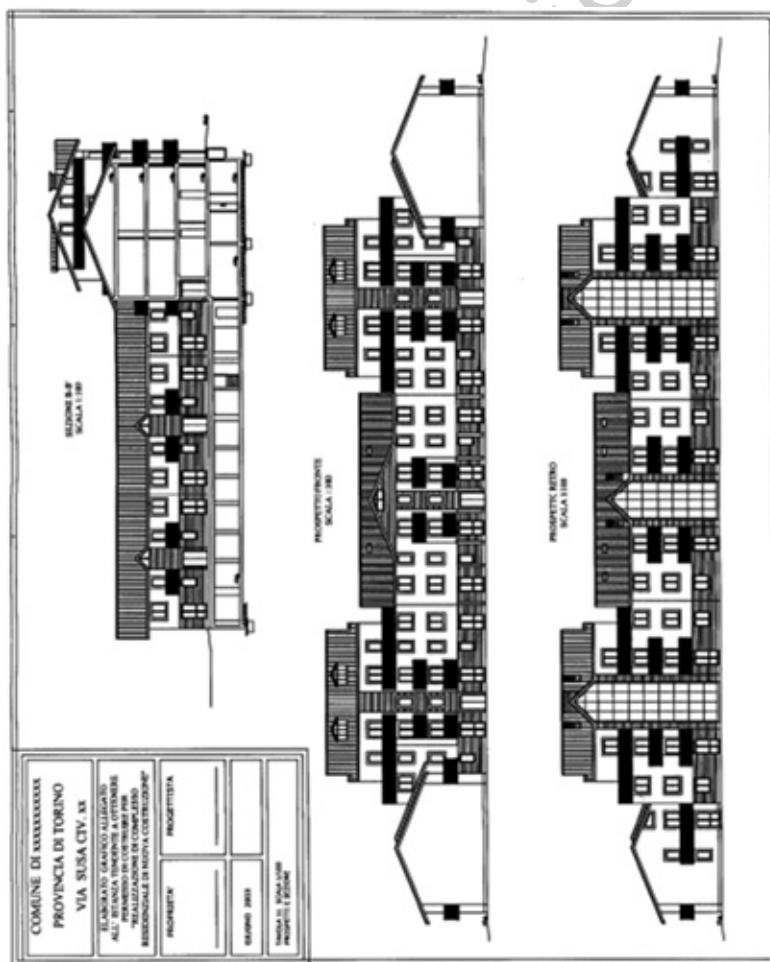
Vc (me) - Volume edificabile: Si intende come prodotto tra la somma della Slp dei singoli piani della costruzione per l'altezza, mediamente pari a 3,00 m. È un valore che può variare da Comune a Comune (ad esempio il R.E. di Milano prevede

un'altezza virtuale di 3 m, a Roma invece di 3,20 m), indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Il volume massimo che può essere costruito in un comparto edificatorio viene dedotto in base agli indici di densità edilizia ammessi dal P.R.G. per quella data area, moltiplicando cioè la St o la Sf rispettivamente per It o per If .

14.7 Lettura degli elaborati grafici progettuali

Esempio di una tavola di progetto allegata all'istanza per l'ottenimento di permesso di costruire per nuova edificazione.



Le istanze tendenti l'ottenimento di permesso di costruire devono essere corredate di elaborati grafici contenenti:














- a) Testalino con l'indicazione del tipo di intervento;
- b) Estratti del piano regolare vigente ed eventualmente di quello adottato;
- c) Estratti di mappa del catasto terreni;
- d) Indicazione dello stato attuale (in caso di intervento su fabbricato esistente), con la rappresentazione delle piante (piano immaginario orizzontale che taglia la struttura ad un'altezza mediamente di mt. 1), sezioni (piano immaginario verticale che taglia la struttura in un punto di evidente interesse progettuale es. scale), prospetti (fabbricato visto dall'esterno la cui rappresentazione viene riportata su di un piano);
- e) Indicazione della situazione in progetto (rappresentazione delle parti da realizzare ex-novo), con eventuali rappresentazioni circa il rispetto di norme quali Legge 13/89 sulle barriere architettoniche;
- f) Sovrapposizione delle rappresentazioni grafiche relative rispettivamente allo stato attuale e alla situazione in progetto;
- g) Eventuali conteggi della volumetria, superficie coperta, altezza max oltre all'indicazione del rispetto degli standards urbanistici.

Le colorazioni sugli elaborati grafici indicano rispettivamente:

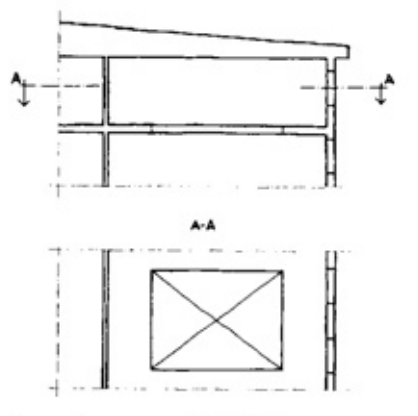
- giallo: demolizioni
- rosso: nuove costruzioni

Norme generali per il disegno esecutivo

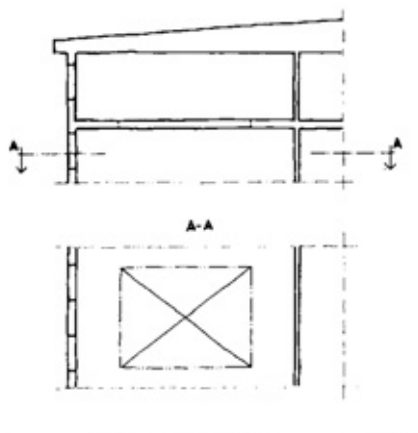
Tratteggi di uso corrente, elaborati secondo le indicazioni delle norme Unv e integrati sulla scorta della pratica professionale.

	Muratura di laterizi
	Intonaco
	Legno
	Terreno vergine
	Asfalto
	Gres - ceramica
	Marmi - Pietre
	Calcestruzzo
	Metallo
	Terreno di riporto
	Isolanti naturali, pomice, ecc.
	Isolanti artificiali
	Vetro

Aperture.
Esempio d'indicazione di un'apertura in un solaio mediante diagonali tracciate con una linea continua fine.
(Dalla norma Unv 3977)



Rappresentazione delle parti antistanti al piano di sezione. Esempi d'indicazione delle parti che si trovano davanti al piano sezione mediante l'impiego di una linea mista a due tratti brevi.
(Dalla norma Unv 3977)



Camera di Commercio di Torino

Finanziamenti - Credito fondiario

15.1 Forme di finanziamento

Si accomunano spesso i termini *prestito* e *finanziamento* ignorandone le differenze sostanziali sia dal punto di vista economico, sia giuridico.

Principalmente la **differenza fondamentale tra prestito e finanziamento**, va ricercata nelle finalità per cui avviene l'erogazione di denaro.

Normalmente per prestito si intende il **prestito di denaro** che può essere finalizzato all'acquisto di altri beni o servizi, oppure non finalizzato se non è richiesto nessuno scopo di impiego per il denaro prestato.

I finanziamenti invece, che comprendono tutte le **forme di credito**, possono essere raggruppate in due categorie principali:

- a) finanziamenti a breve termine;
- b) finanziamenti a medio e lungo termine.

I primi (scoperti di conto corrente, fidi a breve, carte revolving ecc) non hanno legislazione se non in punto interessi (usura) e durata (non superiore a 18 mesi), i secondi sono regolamentati da diverse disposizioni legislative.

Queste forme di finanziamento si possono riassumere in:

- a) mutui (fondiari e non, finanziari, leasing);
- b) aperture di credito (fidi, scoperti di conto);
- c) crediti su carte (carte di credito, revolving);
- d) sconto (cambiario, anticipo fatture).

15.2 Il credito fondiario

La nozione di credito fondiario è trattata analiticamente nel Testo Unico Bancario:
"Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili."

Partendo dalla definizione di mutuo *“un contratto mediante il quale una parte, detta mutuante, consegna all'altra, detta mutuataria, una somma di denaro o una quantità di beni fungibili, che l'altra si obbliga a restituire successivamente con altrettante cose della stessa specie e qualità”*, si definisce il mutuo fondiario *“un mutuo ipotecario a medio o lungo termine, con durata minima di 18 mesi, garantito da ipoteca di primo grado su immobili, concesso a condizioni agevolate esclusivamente da banche autorizzate”* (d.lgs. n° 385 del 1° settembre 1993 artt. da 38 a 42 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

In passato, a fronte di un mercato in forte crescita, poteva anche verificarsi l'offerta di mutui che coprivano il 100% del valore di perizia dell'immobile; attualmente, a fronte di una crisi economica crescente, i mutui vengono erogati con una maggiore cautela da parte degli istituti bancari.

15.3 Vincoli

Come anticipato l'importo del mutuo fondiario non può eccedere, fatti salvi casi particolari, l'80% del valore degli immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi (ivi compreso il costo dell'area o dell'immobile da ristrutturare).

Ne deriva quindi che:

- a) i mutui fondiari non sono necessariamente finanziamenti di scopo;
- b) se non vengono erogati per scopo costruzione/ristrutturazione il limite di finanziabilità è rappresentato dall'80% del valore degli immobili ipotecati;
- c) se vengono erogati per scopo costruzione/ristrutturazione il limite di finanziabilità è rappresentato dall'80% dei relativi costi;
- d) la normativa *“ufficiale”* non disciplina specificamente casi di mutui fondiari destinati a investimenti diversi da quello di costruzione/ristrutturazione (ad esempio: non disciplina specificamente lo scopo di acquisto della casa già ultimata).
- e) l'ipoteca che garantisce il mutuo fondiario deve essere di 1° grado economico: ossia i debiti residui di finanziamenti precedenti (garantiti da ipoteca sullo stesso immobile) sommati al mutuo richiesto non devono complessivamente superare l'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Valore Immobile	=	100
Debiti Residui Fin. precedenti	=	30
Mutuo richiesto	=	50
		80

80 su 100 = 80% 1° grado economico

15.4 Garanzia ipotecaria e suo consolidamento (Riferimento artt. 2808 e segg. c.c.)

L'ipoteca costituisce una delle forme più efficaci di garanzia per il creditore.

È un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è costituita (iscritta) e di essere rimborsato con il ricavo ottenuto dalla vendita del bene stesso.

L'ipoteca attribuisce al suo titolare il diritto di sequela nei confronti del terzo acquirente del bene sul quale è costituita, ossia il diritto di espropriare il bene anche se esso viene alienato.

L'Art. 39 del Testo Unico Bancario stabilisce che le ipoteche iscritte a garanzia dei prestiti e mutui **non possono essere assoggettate a revocatoria fallimentare** quando sono iscritte 10 giorni prima dalla pubblicazione di sentenza di fallimento.

Oggetto dell'ipoteca possono essere di regola soltanto beni immobili. Il bene che ne è oggetto rimane in godimento del proprietario (lo può cioè liberamente usare).

Le peculiarità dell'ipoteca possono essere così sintetizzate:

- è un diritto accessorio nel senso che se il debito manca o finisce, anche l'ipoteca non ha ragione di essere e si estingue. L'estinzione è automatica dopo 20 anni dalla sua costituzione ma, nel caso in cui il mutuo sia di durata superiore, è necessario richiederne il rinnovo;
- è l'indivisibile perché si estende sull'intero bene che ne è oggetto e sulle sue parti, a garanzia dell'intero credito e dei suoi accessori. La garanzia ipotecaria ha un duplice contenuto: da un lato attribuisce al creditore il diritto di espropriare

i beni vincolati a garanzia del suo credito, dall'altro di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato.

L'ipoteca comprende quattro elementi essenziali:

- il "titolo", ovvero il documento che giustifica l'acquisizione dell'ipoteca;
- l' "iscrizione";
- il "bene immobile";
- il "credito da garantire".

L'ipoteca si costituisce con l'iscrizione nei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate) e si richiede con la presentazione del titolo e di una nota in doppio originale sottoscritta dal richiedente. La data ed il numero di iscrizione determinano il grado dell'ipoteca: in altri termini l'ipoteca iscritta per prima prevale su tutte quelle iscritte successivamente sullo stesso bene.

Nel mutuo ipotecario il titolo è costituito dal contratto di finanziamento. Il contratto di finanziamento deve essere redatto per atto pubblico. Eventuali omissioni ed inesattezze determinano la nullità dell'iscrizione ipotecaria.

Gli istituti di credito richiedono che l'iscrizione ipotecaria sia di primo grado e che preceda la consegna della somma al finanziato: solitamente la somma, pur se praticamente già erogata (e contestualmente costituita in deposito cauzionale) viene resa disponibile solo dopo la regolare iscrizione dell'ipoteca.

L'iscrizione avviene inoltre per un valore superiore al finanziamento erogato (solitamente tra il 150% e il 200%, ma si arriva anche al 300%); pertanto l'ipoteca non copre solo il capitale erogato, ma anche:

- gli interessi nella misura concordata;
- gli eventuali interessi di mora nel caso di ritardi o mancato pagamento delle rate;
- i premi assicurativi;
- gli oneri erariali, i tributi, le spese, gli oneri notarili, professionali, ecc.;
- le spese giudiziali che la banca dovesse sostenere per il recupero di quanto dovuto.

L'articolo 8 della legge 40/2007 (Legge Bersani) stabilisce che, per i mutui estinti dopo il 3 Aprile 2007, l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo si estingue automaticamente alla data di avvenuta estinzione del mutuo stesso.

La risoluzione o cancellazione del mutuo avviene al termine del pagamento del mutuo: a questo punto la banca deve rilasciare al cliente un attestato che certifica l'estinzione del prestito e inoltrare tali informazioni anche agli uffici territoriali predisposti alla trattazione del rapporto ipotecario.

Queste operazioni sono state rese obbligatorie dalla recente Legge Bersani in materia, per cui il cliente non ha che da verificare solo la loro esecuzione da parte della banca.

15.4.1 La cancellazione e l'estinzione dell'ipoteca

L'estinzione dell'ipoteca è una soluzione che porta all'annullamento della stessa che non può più far valere i propri effetti: l'estinzione avviene, ad esempio, dietro rimborso totale del debito.

La cancellazione dell'ipoteca, invece, è la soluzione che determina l'eliminazione definitiva di tutte le formalità e le registrazioni burocratiche. La cancellazione avviene in maniera differente a seconda del tipo di ipoteca.

In riferimento alla cancellazione è bene ricordare che dal termine del mutuo la banca ha 30 giorni per effettuare la comunicazione obbligatorie al cliente e agli uffici territoriali. Tale termine di tempo deve essere rispettato anche per la comunicazione di eventuali motivazioni che possono impedire la cancellazione dell'ipoteca.

Tali termini di tempo devono essere rispettati anche per i mutui estinti prima dell'entrata in vigore della sopracitata legge: in questo caso può esserci la cancellazione "a richiesta" tramite l'invio di una raccomandata alla banca utile a richiedere la comunicazione di avvenuta estinzione del mutuo.

Le condizioni che permettono una cancellazione dell'ipoteca sono specificate nell'articolo 2878 del Codice Civile e sono:

- estinzione del debito a cui l'ipoteca è collegata;
- rinuncia all'ipoteca da parte del soggetto creditore (banca o istituto finanziario);
- termine naturale del mutuo;
- decorso dei 20 anni naturali di durata massima dell'ipoteca; distruzione del bene ipotecato;
- provvedimento di esproprio del bene ipotecato da parte del tribunale.

È d'obbligo fare distinzione tra la cancellazione dell'ipoteca volontaria e di quella giudiziaria.

Ipoteca volontaria: la cancellazione può avvenire in due modi.

Attraverso la modalità automatica secondo cui, al momento dell'avvenuta estinzione del mutuo, la banca stessa ne effettua la comunicazione all'Agenzia delle Entrate (entro 30 giorni nel caso di mutui estinti dopo la data del 2 Giugno 2007). Ne deriva l'azzeramento di qualsiasi ulteriore spesa bancaria o tributaria da parte del cliente.

La seconda possibilità prende in considerazione il coinvolgimento di un notaio professionista e la cancellazione tramite atto notarile.

Ipoteca giudiziaria: dato che si tratta di una ipoteca definita in base ad una disposizione del giudice, la sua cancellazione deve necessariamente avvenire attraverso una procedura attuata presso il tribunale: qui deve essere disposto un ordine di cancellazione avanzato direttamente dal giudice.

È utile sapere che la cancellazione completa "anche degli aspetti formali e burocratici" dell'ipoteca ha, purtroppo, bisogno di tempo per realizzarsi a pieno. I ritardi, rispetto alla reale ed effettiva estinzione dell'ipoteca possono essere di mesi e, in alcuni casi, anche di anni.

Per tenere sotto controllo la situazione è importante consultare il Registro delle Comunicazioni gestito dall'Agenzia delle Entrate.

15.5 Le garanzie integrative dell'ipoteca

Le garanzie ad integrazione dell'ipoteca sono di due tipologie:

- a) le prime sono quelle paragonabili all'ipoteca ed "integrative" della medesima che consentono di elevare il limite di finanziabilità degli interventi fondiari fino al 100% del valore dei beni immobili ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi (Fidejussioni Bancarie, Polizze fidejussorie di Compagnie di Assicurazione, Cessioni di Crediti verso lo Stato, Pegno esclusivo su Titoli di Stato);
- b) le seconde sono tutte le altre garanzie che la Banca ritiene di acquisire a rafforzamento del "servizio del debito" (fideiussioni personali). Esse quindi, contraria-

mente a quelle della prima tipologia, non producono l'effetto di elevare il limite di finanziabilità del Credito Fondiario.

15.6 La domanda di mutuo

Come precedentemente menzionato *"il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità."*

Il mutuatario, pertanto, ha l'obbligo di restituire la cosa o la stessa quantità di cose alla scadenza stabilita pagando un interesse, che non potrà mai superare quello di usura, previsto dalla legge.

Generalmente il mutuo è concesso per agevolare il mutuatario nell'acquisto di un immobile, per la costruzione, per la ristrutturazione, per liquidità, o concesso per particolari esigenze di disposizione di ingenti somme di denaro (mutuo di scopo).

La fase di presentazione della domanda di mutuo è molto importante sia per una corretta impostazione della pratica che per instaurare con il cliente un rapporto il più chiaro e trasparente possibile.

15.6.1 Documentazione a supporto della domanda di mutuo

Qualunque sia lo scopo del finanziamento, a corredo della domanda di mutuo deve sempre essere acquisita la seguente documentazione:

- di identificazione personale e fiscale dei singoli richiedenti il mutuo e degli eventuali terzi garanti (se non già agli atti della filiale) comprovante la capacità reddituale dei singoli richiedenti il mutuo quanto più possibile aggiornata;
- altre eventuali informazioni (se non già ricomprese in domanda di mutuo) necessarie per attivare il processo di istruttoria.

Inoltre, in relazione allo scopo del finanziamento, va acquisita anche la seguente ulteriore documentazione:

a) scopo acquisto:

- contratto preliminare di compravendita o rogito notarile d'acquisto (se già perfezionato, purché entro i sei mesi dalla data della domanda);

- planimetria dell'immobile oggetto di acquisto ed offerto in garanzia. In caso di eventuale connessa "piccola ristrutturazione" occorrerà acquisire anche un preventivo di spesa ed una specifica dichiarazione dei richiedenti il mutuo attestante il loro impegno a realizzare i lavori entro il termine stabilito.
- b) scopo costruzione/ristrutturazione:
 - rogito notarile d'acquisto dell'area edificabile o dell'immobile da ristrutturare ed offerto in garanzia;
 - concessione edilizia;
 - progetto approvato dal Comune;
 - computo metrico estimativo ovvero preventivo di spesa.
- c) scopo piccola ristrutturazione (in sé considerata):
 - rogito notarile d'acquisto dell'immobile da ristrutturare ed offerto in garanzia;
 - planimetria dell'immobile stesso;
 - preventivo di spesa degli interventi di "piccola ristrutturazione";
 - dichiarazione impegnativa dei richiedenti il mutuo ad eseguire gli interventi stessi entro il termine stabilito.

15.7 L'offerta dei mutui casa

15.7.1 Dove si può richiedere il "mutuo casa"?

In Italia, dal 1994 in poi, si è verificata una rapida crescita della competitività soprattutto nel comparto dei "mutui casa". La maggior parte degli istituti di credito italiani e stranieri, infatti, hanno lanciato diverse iniziative intravedendo interessanti potenzialità di sviluppo di questo settore.

Ne è derivata, come conseguenza inevitabile, una grande proliferazione di prodotti di specifica destinazione a volte difficilmente esplorabile anche da parte degli addetti ai lavori¹.

Nota

⁽¹⁾ In applicazione della precedente normativa sul credito fondiario, mutuo fondiario poteva venir concesso soltanto da alcuni (pochi) istituti di credito espressamente autorizzati, che svolgevano tale attività in via principale o disponevano al loro interno di una apposita Sezione Autonoma di Credito Fondiario (SACF); in seguito, anche in considerazione della crescente presenza di operatori stranieri sul mercato specifico, tale forma tecnica è stata consentita a tutti gli intermediari finanziari. In ogni caso, il mercato dei mutui oggettivamente resta pesantemente

15.7.2 *Universali*

Sono le classiche banche italiane, molto ramificate sul territorio, che hanno il vantaggio competitivo della buona conoscenza del mercato e dei Clienti. Le condizioni di tasso e spese sono solitamente assai competitive: esse, inoltre, offrono alla Clientela servizi aggiuntivi e di consulenza a 360 gradi. L'ampia disponibilità di prodotti collaterali di investimento e assicurazione dedicati alla famiglia rende tali Banche un "punto di riferimento" importante per eventuali necessità future del nucleo familiare.

Oggi le banche stipulano dei contratti con associazioni di categoria (agenti immobiliari, mediatori creditizi) affinché queste dirottino i clienti, che intendono acquistare l'immobile, presso la loro banca per la sottoscrizione di un mutuo ipotecario.

15.7.3 *Apertura dell'istruttoria*

L'aspirante mutuatario presenta la richiesta, indicando tutti i dati tecnici ed economici necessari all'istituto di credito per la valutazione preliminare della domanda.

La valutazione del rischio, da parte dell'istituto, concerne sia l'aspetto soggettivo (condizioni economiche del richiedente), sia l'aspetto oggettivo (scopo della richiesta del mutuo - acquisto - ristrutturazione costruzione - ecc.).

Viene sempre richiesta la documentazione necessaria alla valutazione preliminare (documentazione reddituale e familiare, compromesso, atto di provenienza del bene da acquistare, documentazione catastale, etc.) .

15.7.4 *Perizia ed altri accertamenti*

Il bene offerto a garanzia deve essere esaminato da un perito di fiducia della banca e deve essere individuato con precisione, descrivendone la consistenza, le caratteristiche giuridiche e tecniche ed indicandone il valore.

Nota

sbilanciato in favore dei mutuantì (in genere le banche), che propongono i loro prodotti in forma di offerta unilaterale, con scarsissimo margine di negoziabilità da parte del mutuatario in ordine alle condizioni economiche ed alle altre condizioni contrattuali. L'attività di ricerca e mediazione tra banca e cliente viene svolta dal mediatore creditizio. È vero per contro che lo snellimento delle procedure ha consentito la presentazione di una gamma di prodotti di buona articolazione. Essendo contrattualizzato, non è modificabile unilateralmente da una delle parti.

Prima di acquistare un immobile è sempre bene chiedere alla propria banca se si è nelle condizioni di poter ricevere il finanziamento.

Mentre in passato gli istituti di credito analizzavano quasi esclusivamente il valore dell'immobile, oggi si tiene principalmente conto della capacità reddituale e di rimborso dei richiedenti, nonché della "fedina creditizia" (come previsto dal trattato di "Basilea 2"). La fedina creditizia è una certificazione rilasciata dalle società che gestiscono il controllo dei prestiti (CRIF ed ExPERIAN) e certifica, tra l'altro, la pregressa solvibilità, puntualità e regolarità di prestiti a qualunque titolo erogati ai richiedenti.

La banca, in possesso di tutti gli elementi suddetti, inizia la fase di valutazione.

15.7.5 Chiusura dell'istruttoria

L'istruttoria, a seguito dell'esame di tutte le condizioni economiche e di garanzia, si chiude con la delibera ovvero con la mancata concessione.

15.8 Scelta del mutuo

Nella scelta del mutuo ipotecario rientrano diversi fattori soggettivi al richiedente, tra questi ricordiamo: rischio, tranquillità.

Negli anni sono nate diverse forme di mutuo ipotecario. Le forme più comuni sono: mutui a tasso fisso, tasso variabile, tasso variabile ma rata costante, ecc. tutte le altre forme sono delle articolazioni di quelle appena citate.

La scelta del tasso è un scelta fondamentale difficile da fare per la difficoltà di prevedere l'andamento del mercato.

È comunque facoltà della parte mutuataria di rimborsare il mutuo sia parzialmente sia totalmente, in qualunque momento.

Le principali cause di estinzione anticipata sono due: vendita dell'immobile e disponibilità inattesa di denaro.

L'estinzione anticipata è soggetta al pagamento di una penale.

Per quanto riguarda le spese e le commissioni, va ricordato che sono tutte a carico del richiedente: omissioni di istruttoria a favore della banca, costo della perizia, costo per la stipula dell'assicurazione obbligatoria, spese di rogito (notarili), ecc.

Il costo finanziario di un mutuo può essere ridotto grazie alle detrazioni fiscali concesse al mutuatario. Scopri quali costi puoi detrarre dalle tasse e calcola quanto puoi risparmiare. La stipula di un mutuo per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione edilizia di un immobile può generare un risparmio fiscale, in quanto riduce l'Irpef dovuta dal contribuente. La riduzione è comunque riferita solo alla "prima casa", quella cioè destinata ad abitazione principale.

L'ammontare del risparmio fiscale cambia a seconda che si tratti di un mutuo per l'acquisto della casa o di un mutuo per la sua costruzione o ristrutturazione.

15.9 Determinazione dell'interesse dovuto

Il tasso d'interesse applicato può essere stabilito dall'istituto di credito in funzione di alcuni fattori quali, ad esempio, il rischio soggettivo connesso alle caratteristiche economiche del mutuatario.

15.10 Atto di mutuo

Con l'atto di mutuo il contratto entra in pieno effetto. La banca consegna il capitale erogato al mutuatario e vengono eseguite (dal Notaio) le formalità relative alla garanzia prestata (iscrizione di ipoteca).

15.11 Modalità di rimborso

Il rimborso della somma mutuata avviene secondo un piano di ammortamento concordato con il mutuatario. Tale piano prevede, generalmente, il rimborso del prestito a rate posticipate. La scadenza delle rate può essere mensile, trimestrale, semestrale o annuale.

15.11.1 Il piano di ammortamento mutui

Ogni contratto di mutuo prevede l'elaborazione di un piano di ammortamento e cioè un programma prestabilito e graduale di estinzione del debito.

Il piano di ammortamento acquisisce un sostanziale significato nei mutui a tasso fisso perché l'importo di ogni rata può essere effettivamente predeterminato posto che il tasso di interesse rimarrà invariato fino al rimborso totale del debito.

Diversamente accade per i mutui a tasso variabile per i quali non è possibile a priori sapere quale sarà l'andamento dei tassi nel periodo di rimborso, perciò in questi casi il piano di ammortamento è indicativo e subirà dei cambiamenti nell'importo della **quota di interessi** o della durata a seconda del tipo di mutuo contratto.

Per i mutui a tasso variabile, infatti, gli interessi che dovranno essere restituiti variano in base alle oscillazioni del tasso d'interesse e, più precisamente, dell'Euribor o del tasso BCE (tassi di riferimento dei mutui a tasso variabile).

15.11.2 Garanzie

Come anticipato gli istituti di credito richiedono, come detto, la formalizzazione di una valida garanzia a tutela del debito: l'ipoteca.

In caso di inadempimento, da parte del mutuatario, la banca ha il diritto di richiedere al cliente la restituzione immediata dell'intero debito residuo (oltre agli interessi e spese), ed ha titolo ad agire per la riscossione del debito procedendo al pignoramento ed alla vendita all'incanto del bene ipotecato.

15.11.3 L'accollo

Il contratto di mutuo che viene trasferito a una terza persona (per trasferimento dell'immobile tramite compravendita) non trasferisce gli obblighi di colui che lo ha sottoscritto. Pertanto, se un mutuatario vende l'immobile e fa accollare al nuovo acquirente il mutuo che lui aveva contratto con la banca, questa prende atto del trasferimento dell'immobile, ma può richiedere al vecchio mutuatario il rispetto del contratto anche se l'immobile è stato ceduto. Di conseguenza, il vecchio mutuatario rimane sempre obbligato verso la banca nella restituzione del denaro.

15.12 Le novità introdotte dal d.l. 102/2013

Con il d.l. n. 102/2013 è stato attuato un nuovo "piano casa" 2013 che fornisce contributi economici e incentivi per chi sostiene un mutuo per l'acquisto prima ca-

sa e un canone di locazione. I contributi rientrano nel "Fondo di solidarietà" che viene gestito direttamente dal Ministero dei trasporti e delle infrastrutture.

Partendo dal mutuo acquisto prima casa, il Fondo di solidarietà sostiene i proprietari, titolari di "mutui prima casa" nella sospensione delle rate del mutuo. Si tratta di proprietari definiti "in temporanea difficoltà", titolari di un mutuo non superiore a 250.000 euro e in possesso di un Isee non superiore a 30.000 euro. Oltre a queste caratteristiche economiche, per chiedere la sospensione mutuo occorre la sussistenza di almeno uno di questi requisiti:

- perdita del rapporto di lavoro subordinato sia a tempo determinato che a tempo indeterminato;
- perdita del rapporto di lavoro parasubordinato;
- insorgenza di condizioni di non autosufficienza ovvero handicap grave dell'interessato o di uno dei cointestatari del contratto di mutuo.

La domanda di sospensione mutuo deve essere effettuata direttamente presso la banca che, effettuati gli adempimenti di competenza, inoltra l'istanza a Consap, la Concessionaria di servizi assicurativi pubblici che, verificati i presupposti, rilascia il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto prima casa. Sarà la banca a comunicare all'interessato la sospensione dell'ammortamento del mutuo.

Allo stesso tempo, inoltre, il sopraccitato "Fondo di solidarietà" fornisce anche incentivi per l'accesso al credito per chi il mutuo per l'acquisto prima casa deve ancora accenderlo.

In questo caso sono previste, con il Fondo, le garanzie richieste per ottenere il mutuo, in considerazione della garanzia, da parte dello Stato, del 50% della quota capitale del mutuo che viene concesso. Possono fare richiesta per accesso al fondo le giovani coppie o i nuclei familiari anche mono-genitoriali con figli minori. Possono accedere al Fondo anche i giovani di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro a tempo determinato o tempo parziale.

I requisiti da possedere per poter accedere al Fondo sono:

- età inferiore a 35 anni (tale requisito deve essere soddisfatto da tutti i richiedenti);
- giovani coppie coniugate (con o senza figli) o nuclei familiari anche mono-genitoriali con figli minori

- giovani lavoratori titolari di contratti di lavoro atipici di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92;
- reddito ISEE complessivo non superiore a 40 mila euro;
- non essere proprietari di altri immobili ad uso abitativo.

L'immobile oggetto di acquisto prima casa deve avere le seguenti caratteristiche:

- deve essere adibito ad abitazione principale;
- non deve rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi) e non deve avere una superficie superiore e a 95 metri quadrati;
- non deve avere le caratteristiche di lusso.

Il mutuo in tal caso non può essere mai superiore a 200.000 euro.

Il Fondo di solidarietà concede anche contributi a chi invece vive in affitto, quindi quelle famiglie che si trovano in difficoltà a sostenere il canone di locazione. Possono presentare la domanda tutti i cittadini in possesso dei requisiti minimi previsti dal Decreto Ministeriale 7 giugno 1999 (riferiti al nucleo familiare):

- a) reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14 per cento;
- b) reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24 per cento.

In questo caso per accedere ai contributi del Fondo si devono attendere gli appositi bandi comunali.

Sempre con il cosiddetto "Decreto del Fare" del 2013 viene vietato il pignoramento dell'abitazione principale nel caso in cui l'immobile, purché non di lusso (sono dunque escluse le categorie catastali A/1 A/8 e A/9), sia adibito ad uso abitativo dal debitore che vi risiede anagraficamente e ne rappresenti l'unica proprietà immobiliare. Va sottolineato che in caso di posizione debitoria, l'ipoteca verrà comunque iscritta ma non potrà più essere esercitata. Per le seconde case e per gli altri fabbricati, invece, sale da 20mila a 120mila euro l'importo minimo del debito fiscale oltre al quale le società di riscossione potranno procedere all'esproprio.

Il mercato immobiliare

16.1 Le peculiarità del mercato immobiliare

Muoversi nel mercato immobiliare non è semplice; la definizione stessa di mercato, in tale ambito, è anomala dato che, usualmente, per mercato si intende "il luogo teorico dove, dall'incontro tra domanda e offerta di uno stesso bene, scaturisce un prezzo al quale tale bene verrà scambiato".

La difficoltà a comprendere il mercato immobiliare e le sue dinamiche è, sostanzialmente, riconducibile a due elementi:

- a) la poca trasparenza delle informazioni riguardo ai prezzi di scambio;
- b) la parziale impossibilità di poter prevedere a medio termine una evoluzione legislativa sia dei regimi fiscali gravanti sui beni immobili sia dei regimi vincolistici-urbanistici.

Tutto ciò rende, inoltre, estremamente difficoltosa una programmazione di investimenti sia da parte delle società costruttrici sia da parte degli investitori istituzionali.

16.2 Aspetti peculiari del mercato immobiliare

Unitamente a queste considerazioni di carattere generale una miglior comprensione degli aspetti peculiari del mercato immobiliare non può che passare attraverso una analisi delle sue caratteristiche essenziali.

Il bene immobile può soddisfare diverse esigenze ed in base ad esse assume connotazioni diverse.

Di massima, si può, pertanto, operare una prima segmentazione funzionale del mercato in queste tre grandi fasce:

- a) mercato immobiliare residenziale;
- b) mercato immobiliare d'impresa;
- c) mercato immobiliare agricolo.

16.3 Le fonti del mercato immobiliare

Come già anticipato il mercato immobiliare è fortemente caratterizzato dai seguenti punti:

- i beni non sono omogenei;
- la mobilità dei fattori non è perfetta (il suolo è una risorsa scarsa in senso assoluto: non tutti gli operatori possono avere accesso a tale risorsa);
- vi è molteplicità di soggetti che domandano e che offrono;
- il mercato è caratterizzato da opacità dei sistemi dei costi e dei prezzi.

Le fonti da impiegare nella stima del valore di mercato sono di due tipologie:

- indirette: tali fonti forniscono quotazioni medie;
- dirette: queste fonti forniscono prezzi d'offerta o di scambio.

Le fonti indirette possono essere impiegate per la stima del più probabile valore medio di mercato poiché elaborano dati fornendo, solitamente, quotazioni medie, minime e massime.

Tali quotazioni sono spesso caratterizzate da:

- una stratificazione territoriale del mercato rigida;
- informazioni trasparenti in quanto codificate e con un chiaro riferimento temporale;
- il prezzo unitario è correttamente indicato in euro/mq commerciale.

Fra le fonti disponibili gratuitamente on line si ricordano:

il sito dell'Omi - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate) che fornisce:

- le quotazioni per i settori della residenza con riferimento a diverse tipologie (abitazioni civili, ville), box auto, immobili commerciali, uffici e immobili industriali (laboratori e capannoni);
- pubblica i valori immobiliari suddivisi dei vari comuni classificando il territorio per macrozone;
- pubblica i dati sulla dinamicità (numero di compravendite) del mercato immobiliare.

I dati sono liberamente accessibili sul sito all'indirizzo: www.agenziaterritorio.it

Per il mercato immobiliare relativo alla città di Torino si evidenzia il sito dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino – OICT consultabile all'indirizzo web www.oict.polito.it

Esso offre:

- le quotazioni semestrali e le elaborazioni statistiche per il segmento residenziale delle 40 microzone della Città di Torino;
- il questionario multimediale "la tua casa" che offre, ai soli fini qualitativi, uno strumento per poter valutare meglio le caratteristiche di un immobile;
- l'accesso al Geoportale OICT - Sistema integrato di gestione di banche dati georiferite che consente, anche dal punto di vista geografico, una veloce e chiara consultazione dei dati e delle elaborazioni prodotte dall'Osservatorio relative ai valori immobiliari di compravendita nell'ambito del Protocollo di Intesa e del Progetto di Allargamento dell'OICT.

16.4 Criteri di valutazione degli immobili a destinazione residenziale

Occorre innanzitutto sottolineare che le variabili che possono influire sul prezzo di un bene immobile residenziale sono molteplici. Esse possono essere ricondotte ai seguenti parametri che influenzano sia il prezzo di mercato sia le scelte degli acquirenti:

1. la zona in cui si colloca il bene (a livello di dotazione di servizi ed infrastrutture, e a livello di qualità territoriale, ecc.);
2. la via o la piazza;
3. lo stabile e, nello specifico, la tipologia edilizia, il suo stato di conservazione, ecc.;
4. l'unità immobiliare (superficie, disposizione dei vani, stato di conservazione, ecc.);
5. la disponibilità del bene (libero o occupato).

Ognuna di tali variabili a loro volta ha delle caratteristiche che la possono rendere più o meno di qualità e che può far oscillare un prezzo tra un minimo ad un massimo.

16.5 Criteri di valutazione degli immobili di impresa.

Le differenze più marcate tra il mercato degli immobili di impresa (uffici, negozi, complessi commerciali, capannoni ecc...) e quello residenziale sono:

- a) la diversa legislazione a riguardo la locazione immobiliare e pertanto la possibilità, in favore degli immobili d'impresa, da parte dei proprietari, di spuntare dei contratti con rendimenti decisamente più favorevoli;
- b) nella ricerca dell'immobile necessario all'attività di un imprenditore o di un professionista, hanno quasi sempre minor peso gli elementi soggettivi ed hanno, più rilevanza, invece, caratteristiche in grado di rispondere oggettivamente a determinare esigenze (ubicazione, altezze, portate delle solette, aree esterne, distribuzione degli spazi, ecc.);
- c) gli importi coinvolti nelle transazioni sono di norma più rilevanti che nel caso del residenziale e ciò, normalmente conferisce molta importanza sia all'aspetto finanziario (per esempio nel piano di pagamento) che alla figura dell'acquirente che assume un maggiore potere contrattuale;
- d) a conferma della maggior forza contrattuale dell'acquirente vi è anche la constatazione che la clientela potenziale per un determinato prodotto "impresa" è molto più ridotta numericamente rispetto all'immobile residenziale.

La necessità di soddisfacimento in tempi brevi della domanda, lo stretto collegamento tra domanda e necessità lavorativa, la poca influenza di bisogni di natura soggettiva fanno sì che la valutazione dei beni immobili d'impresa, nel loro status di "occupati", si basa essenzialmente sul reddito immobiliare che producono.

Tale reddito, normalmente, oscilla tra il 4% e il 9% in funzione di alcuni parametri, quali:

- destinazione dell'immobile attività del locatario;
- data di scadenza del contratto zona;
- stato di manutenzione dell'immobile.

I soggetti coinvolti nel mercato immobiliare sono sostanzialmente:

- a) i nuclei famigliari – secondo le analisi più recenti il 70% circa degli italiani occupa una casa di proprietà;

- b) le imprese per quanto riguarda gli immobili non abitativi l'acquisto è quasi sempre finalizzato all'utilizzo mentre ha scarso peso l'investimento puro
- c) gli investitori istituzionali (assicurazioni, fondi pensioni, enti previdenziali, ecc)

16.6 Il mercato immobiliare residenziale e d'impresa

16.6.1 L'immobile residenziale

Quando si parla di immobile ad uso residenziale si fa logicamente riferimento alla "casa".

Si possono distinguere due tipi di immobili residenziali:

- a) la casa in cui si abita normalmente (detta anche prima casa), che gode di una particolare salvaguardia da parte dello Stato e pertanto ne fa oggetto di alcuni benefici fiscali;
- b) la seconda casa di investimento o, molto spesso, di villeggiatura; su questa tipologia gravano un maggior numero di imposte.

Le motivazioni all'acquisto della prima o della seconda casa possono essere diverse:

- acquisto della prima abitazione/acquisto per un proprio miglioramento o cambiamento delle condizioni abitative; si sottolinea come questo punto rappresenti, di fatto, l'elemento principale che spinge i soggetti all'acquisto;
- acquisto per il tempo libero;
- acquisto per i figli;
- acquisto per l'investimento.

A questi due gruppi si aggiungono, inoltre, i terreni edificabili a destinazione residenziale

Le quotazioni relative alle aree fabbricabili in generale dipendono da:

- costo di acquisto dell'area;
- capacità edificatoria dell'area e destinazione d'uso prevista dal P.R.G.
- oneri fiscali relativi all'acquisto;
- oneri finanziari sul costo iniziale dell'area;
- utile proporzionale del costruttore/venditore.

16.7 Le caratteristiche rilevate per un immobile residenziale

Le variabili più importanti da prendere in considerazione in relazione agli immobili a destinazione residenziale sono note. Il Protocollo d'Intesa¹ siglato nel giugno 2006 fra Politecnico di Torino, Comune di Torino, Camera di commercio industria, artigianato e agricoltura di Torino e le principali associazioni di mediazione e dei costruttori ha individuato in una serie di parametri le caratteristiche fondamentali che maggiormente influenzano il mercato e ha fornito alcune indicazioni per la loro determinazione.

16.7.1 La microzona di appartenenza

Per microzona di appartenenza si fa riferimento ad una specifica porzione di territorio. Il d.P.R. n. 138/98 definisce le microzone come "porzione omogenea di territorio dal punto di vista urbanistico, tipologico, infrastrutturale e di valore di mercato. Torino, ad esempio, è suddivisa in 40 microzone omogenee.

16.7.2 La superficie commerciale

Un elemento essenziale per la stima degli immobili è la loro consistenza. La consistenza che si considera per le trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione dell'unità immobiliare (come si vedrà nel prosieguo il numero dei vani abitativi, bagni, ecc.). Si tratta, in questi casi, di una definizione "utilitaristica" che fa riferimento all'uso dell'unità immobiliare in una ottica di compravendita "a corpo", senza indicazione di misure e che prescinde da qualunque altra precisazione. Per ovviare, tuttavia, a questi eccessi di approssimazione e in una ottica di trasparenza di merca-

Nota

⁽¹⁾ Il protocollo di intesa siglato tra Camera di commercio, Politecnico di Torino, Città di Torino, Collegio Costruttori Edili ANCE, FIMAI, ANAMA e FIAIP definisce l'attività del progetto di osservazione del mercato immobiliare di Torino attraverso una fase di rilevazione statistica demandata agli operatori economici che sul territorio vivono con quotidianità l'evolversi della dinamica di formazione dei prezzi degli immobili. Il supporto alla rilevazione è fornito da una scheda che consente di raccogliere il numero minimo di informazioni affinché sia possibile effettuare delle elaborazioni di natura statistica. A partire da numerose elaborazioni e affinamenti la scheda offre elementi caratterizzati da una forte praticità nell'utilizzo immediato ed elementi scientifici per fornire modelli previsionali sull'andamento dei prezzi del mercato.

Le quaranta Microzone censuarie di Torino



Fonte OICT- Osservatorio Immobiliare della Città di Torino

to, il Protocollo d'intesa ha posto molta attenzione alla definizione di un criterio univoco per il calcolo della superficie commerciale.

16.7.3 Criteri per il calcolo della superficie in immobili in condominio

1. Superficie:

Superficie netta di pavimento + muri interni ed esterni al 100% + muri confinanti al 50%

2. Superficie sottotetti abitabili:

altezza minima: 1,60 m (1,40 m spazi di servizio)

altezza media: 2,40 m (2,20 m spazi di servizio)

3. Superficie dei balconi

Al 50% fino ad un massimo del 10%-15% della superficie di cui al punto 1)

4. Superficie delle logge coperte

Al 60% in quanto chiudibili fino ad un massimo del 25% della superficie di cui al punto 1)

5. **Superficie delle verande** (purché autorizzate o condonate)
Al 70% in quanto chiudibili fino ad un massimo del 25% della superficie di cui al punto 1)
6. **Terrazzi**
Al 50% fino ad una profondità di 2,00 m ed oltre al 33%
7. **Cantine**
Al 25% della superficie
8. **Soffitte pertinenziali**
25% della superficie con altezza minima pari o superiore ad 1,40 m (altezza media 2,20 m)
9. **Soffitte agibili**
60% della superficie con altezza minima pari o superiore a 1,40 m (altezza media 2,20 m), come specificato nel regolamento edilizio della Città di Torino e nella Legge della Regione Piemonte n. 21 del 6 agosto 1998
10. **Aree verdi esclusive non edificabili**
Al 33% fino ad un massimo del 15% della superficie di cui al punto
11. **Locali comuni** (scale, androne, pianerottoli, gabinetti esterni, ecc.) sono compresi
12. **Box auto, posti auto coperti e scoperti**
Sono quantificati a parte
13. **Soppalchi**
100% con altezza minima 2,20 m, 60% con altezza minima 2,00 m (locale di sgombero)

16.7.4 Criteri per il calcolo della superficie in immobili indipendenti non in condominio

Per i punti dal numero 1) al numero 9) valgono i criteri descritti per gli immobili in condominio.

I locali comuni, i box auto, i posti auto coperti e scoperti, i locali seminterrati o interrati quali tavernetta, lavanderia e posti auto vanno conteggiati al 50%.

Il terreno circostante va conteggiato al 33% per una superficie massima del 10%-15% del punto 1).

Le altre caratteristiche di tipo qualitativo che influenzano fortemente il valore di un immobile residenziale sono:

- a) tipologia edilizia;
- b) periodo (anno) di costruzione;
- c) stato di conservazione dell'immobile.

Tali caratteristiche sono estremamente complesse da rilevare. A tale scopo il Protocollo d'Intesa ha elaborato una propria indicazione sia per quanto riguarda la tipologia edilizia ed il periodo di costruzione.

Si sottolinea che l'attribuzione dell'edificio all'epoca di costruzione ed alla categoria classificatoria di competenza deve avvenire in base alle caratteristiche costruttive e non in base all'attuale uso ed eventuale degrado fisico o sociale. Gli eventuali interventi nel tempo (ad es. sopraelevazioni) debbono essere ignorati nell'attribuzione alla categoria, a meno che si tratti di sostanziali alterazioni del tipo edilizio originario.

L'attribuzione si riferisce all'intero edificio o lotto, comprendendo anche eventuali maniche interne, maniche su cortile, piccoli edifici accessori (dépendence).

16.8 Le tipologie immobiliari residenziali

Le tipologie edilizie per un immobile sono:

- a) edificio popolare;
- b) edificio economico;
- c) edificio medio-signorile;
- d) edificio signorile – di pregio;
- e) edificio di elevato valore architettonico.

Per ogni tipologia vengono individuati diversi periodi di costruzione e, per ogni gruppo, vengono riportate le principali caratteristiche che connotano maggiormente la tipologia edilizia in relazione all'epoca di costruzione.

Figura 2

Le tipologie edilizie e l'epoca di costruzione secondo le indicazioni del "Vademecum" redatto nell'ambito del Protocollo d'Intesa.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Popolare ante 1945

Elementi di riconoscimento:

- immobile di piccole dimensioni spesso con distribuzione all'aperto (ballatoi), talvolta un solo piano fuori terra;
- talvolta maniche semplici, cioè appartamenti ad aria unica;
- finiture essenziali, assenza di apparato decorativo;
- spesso commistione residenza / altra destinazione.

Figura 3

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia popolare ed epoca di costruzione ante 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Popolare successivi al 1945

Elementi di riconoscimento:

- opere esterne semplici;
- bassa qualità abitativa, non completa dotazione di servizi;
- costruzione con pannelli prefabbricati;
- frequentemente, destinazione originaria a edilizia sociale (sovvenzionata e anche convenzionata).

Figura 4

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia popolare ed epoca di costruzione post 1945.



Fonte: *Protocollo d'Intesa - Vademecum*

Edificio Economico precedente al 1900

Elementi di riconoscimento:

- apparato decorativo presente ma limitato (bugnati, elementi sullo spigolo, mensole, cornici marcapiano, lunette/timpani al di sopra delle aperture, cornici attorno alle finestre);
- finiture modeste, materiali di rivestimento della facciata non pregiati (tipicamente intonaco);
- limitato sviluppo delle parti comuni, limitata dimensione dell'androne, sfruttamento intensivo dello spazio;

Il mercato immobiliare

- limitato sviluppo e numero dei balconi, porte finestre con ringhiera;
- distribuzione a ballatoio su lato cortile, anche nel corpo principale;
- può non essere evidente la differenza (altezza interna, apparato ornamentale) tra i piani, può mancare la polarizzazione "mezzanino/piano nobile";
- locali per officine / laboratori / botteghe artigiane al piano terra (su strada o nel cortile);
- soffitte abitabili;
- in questa classe rientrano in genere le "case di barriera".

Figura 5

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia economica ed epoca di costruzione precedente al 1900.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Economico con epoca di costruzione fra il 1900 ed il 1945.

Elementi di riconoscimento:

- finiture modeste, materiali di rivestimento della facciata non pregiati (intonaci cementizi, laterizio, "cottonuovo"...);
- interpiano costante;
- dimensione dei balconi costante e loro distribuzione regolare tra i piani;
- apparato decorativo presente ma limitato (bugnati, elementi sullo spigolo, mensole, cornici marcapiano, lunette/timpani al di sopra delle aperture, cornici attorno alle finestre);
- limitato sviluppo delle parti comuni, limitata dimensione dell'androne;
- limitato sviluppo e numero dei balconi;
- la distribuzione può anche essere totalmente interna.

Figura 6

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia economica ed epoca di costruzione compresa fra il 1900 ed il 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Economico con epoca di costruzione successiva al 1945.

Elementi di riconoscimento:

- edificio decoroso ma costruito con massima economia;
- finiture semplici (rivestimenti in piastrelle mosaico), limitata estensione delle parti comuni, modesta qualità abitativa;
- grandi isolati multipiano con molti alloggi, oppure casette a uno/due piani con pochissimi alloggi;
- possono esserci negozi al piano terra.

Figura 7

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia economica ed epoca di costruzione successiva al 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Medio - signorile con epoca di costruzione precedente al 1900.

Elementi di riconoscimento:

- apparato decorativo ben riconoscibile (bugnati, elementi sullo spigolo, mensole, cornici marcapiano, lunette/timpani al di sopra delle aperture, ringhiere dei balconi, cornici attorno alle finestre);
- *altezza interpiano sopra la media (3,50 metri);*
- *balconi in facciata, in particolare ai piani intermedi;*
- *non c'è distribuzione a ballatoio nel corpo di fabbrica principale (cioè quello su strada);*
- *dal tardo Ottocento, possibile presenza di mansarde;*
- *in genere non c'è distinzione tra accesso carraio e pedonale: se ci sono più porte, allora dalla seconda in poi possono essere di limitata dimensione (se c'è un solo cortile); ma se ce n'è una sola, è carraia, magari con il portone decorato e intagliato;*

Figura 8

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Medio-Signorile ed epoca di costruzione precedente al 1900.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Medio - signorile con epoca di costruzione compresa fra il 1900 ed il 1945.

Elementi di riconoscimento:

- *interpiano costante;*
- *dimensione dei balconi costante e loro distribuzione regolare tra i piani;*
- *presenza di elementi decorativi (pietra artificiale, stucchi, motivi angolari, modiglioni, mensole, fasce dipinte sotto lo sporto del tetto);*
- *materiali di rivestimento della facciata non pregiati (intonaci cementizi, laterizio, "cottonuovo"...);*
- *impianto distributivo da androne/passio carraio unitario;*
- *piano rialzato a destinazione abitativa (originaria) o commerciale, a seconda della via;*
- *distribuzione totalmente interna; se non dotata di ascensore, spesso comunque tromba delle scale ampia;*

Figura 9

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Medio-Signorile ed epoca di costruzione compresa fra il 1900 ed il 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Medio - signorile con epoca di costruzione successiva al 1945.

Elementi di riconoscimento:

- decoro e buona rifinitura (facciata semplice ma piacevole...), rivestimenti spesso in mattoni a vista o in piastrelle mosaico;
- buona qualità abitativa, dotazione di tutti i servizi;
- con piano pilotis, giardino condominiale o locale portineria;
- dotazione di autorimesse;
- dotazione di impianto citofonico;
- dotazione di impianto di ascensore (per gli edifici con più di 3 piani fuori terra);
- possono esserci negozi al piano terra, oppure piano rialzato a destinazione abitativa (originaria);
- in genere distinzione tra accesso carraio e pedonale, androni dignitosi;
- uniformità percettiva e distributiva tra i piani;
- la categoria comprende anche, in genere, le villette a schiera;

Figura 10

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Medio-Signorile ed epoca di costruzione successiva al 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Signorile – di pregio con epoca di costruzione precedente al 1900.

Elementi di riconoscimento:

- apparato decorativo di pregio (bugnati, elementi sullo spigolo, mensole, cornici marcapiano, lunette/timpani al di sopra delle aperture, ringhiere dei balconi, capitelli/lesene, stemmi/fastigi);
- elevata altezza interpiano (4,00 metri);
- ampi balconi in facciata;
- non c'è distribuzione a ballatoio nel corpo di fabbrica principale (cioè quello su strada);
- presenza del piano mezzanino;
- androni e portoni molto ampi e con qualificazioni simboliche;
- possibilità di portici;
- assenza di attività commerciali al piano terreno eccetto in vie di pregio ad elevata frequentazione commerciale, comunque assenza di attività artigianali o produttive;

Figura 11

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Signorile – di pregio ed epoca di costruzione precedente al 1900.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Signorile – di pregio con epoca di costruzione compresa fra il 1900 ed il 1945.

Elementi di riconoscimento:

- apparato decorativo di pregio e molto sviluppato (bugnati, elementi sullo spigolo, mensole, cornici marcapiano, lunette/timpani al di sopra delle aperture, ringhiere dei balconi, capitelli/lesene);
- elementi di articolazione volumetrica della facciata (logge, bovindi, torrette...);
- elevata altezza interpiano (3,50 metri);
- androni e portoni molto ampi e con qualificazioni simboliche;
- dopo 1915, se applicabile in relazione al numero di piani, dotazione di ascensore sin dall'origine dell'edificio.

Figura 12

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Signorile – di pregio ed epoca di costruzione compresa fra il 1900 ed il 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

Edificio Signorile – di pregio con epoca di costruzione compresa successiva al 1945.

Elementi di riconoscimento:

- solidità, appartamenti composti in genere, fino a tutti gli anni Settanta, da un gran numero di vani, grande ampiezza. Dopo gli anni Settanta, si è cominciato a costruire edifici signorili anche composti di piccoli appartamenti;
- buona qualità abitativa;
- finiture ricche (spesso, lastre di pietra, mattoni paramano); ricercatezza degli elementi architettonici;
- terrazze e/o balconi di ampia estensione, possibili giardini privati;
- tetti a terrazza, presenza di uno o più piani attici; presenza di elementi che differenziano i piani o che li caratterizzano;
- androni ampi e con qualificazioni simboliche;

Figura 13

Esempio di edificio caratterizzato da tipologia Signorile – di pregio ed epoca di costruzione successiva al 1945.



Fonte: Protocollo d'Intesa - Vademecum

- separazione tra accesso automobilistico e ingresso pedonale;
- dotazione di autorimesse interrato;
- dotazione di portineria;
- dotazione di impianto citofonico;
- dotazione di impianto di ascensore (per gli edifici con più di 3 piani fuori terra);
- assenza di attività commerciali al piano terreno eccetto in vie di pregio ad elevata frequentazione commerciale, piano rialzato a destinazione abitativa (originaria).

Edificio di elevato valore architettonico.

Si tratta di edifici appartenenti alla tipologia precedente ma vincolati dalla Soprintendenza (L. 1089) o dal PRG², o anche citati in più testi autorevoli di storia dell'architettura e/o "realizzati" da progettisti famosi.

Elementi di riconoscimento:

- l'edificio appare del tutto originale, diverso dagli edifici consueti: ricerca di particolare qualità architettonica; ricerca di particolare qualità edilizia;
- può anche essere citato in più testi autorevoli di storia dell'architettura contemporanea e/o realizzato da un progettista famoso;
- dotazione di impianti tecnici costosi, inusuali e sofisticati.

La determinazione dello **stato di conservazione del fabbricato** deve essere valutata utilizzando 5 possibili valori di conservazione corrispondenti a pesi economici significativamente diversi dell'intervento di ripristino.

Le classi proposte nell'ambito del "Vademecum", rispondenti a logiche qualitative, sono:

- 1) **Nuovo**
- 2) **Ottimo** (pari al nuovo ovvero richiede opere di manutenzione ordinaria, quali ad esempio pulizia facciata, tinteggiatura, rimozione di graffiti)
- 3) **Buono** (necessità di interventi di manutenzione ordinaria o interventi di manutenzione straordinaria)
- 4) **Carente** (necessità di consistenti interventi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo)

² Se fuori dal centro storico, edificio indicato in nero.

5) **Degradato** (necessita di interventi di restauro o ristrutturazione edilizia); include anche i ruderi.

Lo **stato di conservazione dell'unità immobiliare** deve essere valutato secondo la seguente scala di riferimento:

- **Ristrutturato/Nuovo**: si tratta di unità immobiliari o del tutto nuove o che hanno subito, in tempi recenti, un'ampia ristrutturazione che ha coinvolto l'unità nella sua interezza coinvolgendo eventualmente anche parti strutturali e tutti gli impianti tecnologici;
- **Parzialmente ristrutturato**: è un'unità immobiliare che ha subito un intervento di risanamento parziale che può ad esempio avere coinvolto solo l'impianto di riscaldamento ovvero solo una porzione dell'immobile;
- **Da ristrutturare**: sono unità immobiliari che per poter essere utilizzate necessitano di un intervento edilizio di recupero.

16.9 L'immobile d'impresa

In base alla funzione svolta possiamo identificare:

- immobili con funzioni commerciali: sono quelli dedicati alla vendita al minuto o all'ingrosso di merci, come: negozi, supermercati, ipermercati, centri commerciali integrati, centri commerciali all'ingrosso;
- immobili con funzioni produttive: destinati alla produzione e stoccaggio delle merci da parte di attività artigianali o industriali, come: laboratori, officine, magazzini, capannoni industriali, depositi;
- immobili con funzione di uffici: destinati ad accogliere attività direttive, amministrative, tecniche commerciali, professionali di ufficio;
- immobili destinati a funzioni ricettive o di ristorazione: che sono quelli destinati ad accogliere le persone in spostamento per lavoro o per turismo come: pensioni, alberghi, residences, oppure quelli destinati alla ristorazione come ristoranti, self service, mense collettive;
- autorimesse collettive;
- terreni edificabili per immobili di impresa.

16.10 Gli immobili commerciali

Prima di considerare il puro punto di vista immobiliare occorre puntualizzare l'attuale disciplina normativa del settore:

con il decreto legislativo n. 114/98 (cosiddetto decreto "Bersani") è stata profondamente innovata la regolamentazione del comparto commerciale, abrogando la precedente trentennale normativa.

Le principali innovazioni possono essere così riassunte:

1. Abolizione del REC (Registro Esercenti il Commercio), che rimane obbligatorio solo più per coloro che intendono esercitare l'attività nel settore turistico-alberghiero e nella somministrazione (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.).
2. Abolizione delle precedenti 14 tabelle merceologiche. È previsto solamente più il settore alimentare, non alimentare e misto. I requisiti professionali vanno dimostrati solo da chi opera nel settore alimentare.
3. Semplificazione burocratica per l'apertura dei negozi, soprattutto se di superficie limitata (in questo caso è sufficiente una semplice comunicazione al Comune nel cui territorio si intende operare).
4. Decentramento su base regionale e, da questa, su base comunale della programmazione urbanistica territoriale per ciò che riguarda il commercio.
5. Previsione di tre tipologie di esercizi commerciali:
 - Negozi di vicinato: con superficie di vendita fino a 150 mq. nei comuni con meno di 10.000 abitanti e fino a 250 mq. nei comuni oltre 10.000 abitanti. Per l'apertura occorre la semplice comunicazione al Comune;
 - Medie strutture di vendita: con superficie di vendita da 151 mq. a 1500 mq. nei comuni con meno di 10.000 abitanti e da 251 mq. a 2500 mq. nei comuni oltre 10.000 abitanti; in questo caso è necessaria l'autorizzazione comunale;
 - Grandi strutture di vendita: con superficie di vendita oltre 1501 mq. nei comuni con meno 10.000 abitanti e oltre 2501 mq. nei comuni con più di 10.000 abitanti (anche in questo caso è necessaria l'autorizzazione comunale).

16.10.1 I negozi

Ciò che caratterizza l'appetibilità di un negozio per un cliente che lo voglia acquistare o locare è:

- 1) l'inserimento commerciale (zona, stabile, ecc.);
- 2) il fronte vetrinato;
- 3) la superficie di vendita ed eventuali superfici complementari.

A questi fini occorre tenere presente alcune definizioni quali:

- **superficie commerciale lorda:** si estende l'insieme delle superfici destinate alla vendita, ai servizi e agli usi inerenti l'attività dell'esercizio commerciale (es. magazzino);
- **superficie di vendita:** si intende la somma delle superfici destinate all'accesso e permanenza del pubblico, superficie utilizzata dal personale addetto alla vendita, superficie occupata da banchi, vetrine, scaffalature contenenti i prodotti esposti al pubblico. In relazione alla superficie di vendita sono importanti ancora altre due considerazioni. La prima in ordine alla normativa antincendio che all'aumentare della superficie diventa più restrittiva imponendo mura tagliafuoco e vari altri accorgimenti, la seconda in merito ai parcheggi.

16.10.2 I centri commerciali integrati

Per centro commerciale si intende un insieme di spazi commerciali che costituiscono un unico sistema di gravitazione commerciale, in cui venga assicurata una vasta gamma di scelta di beni di consumo. Quando al suo interno sono presenti anche attività collettive, civili sociali, allora il centro commerciale si definisce integrato.

16.11 Gli immobili produttivi

Con riferimento alle tipologie edilizie che più frequentemente si incontrano in questo settore degli immobili di impresa possono avere i seguenti raggruppamenti:

1. locali costituenti porzioni di complessi edilizi: a destinazione varia. In questo gruppo rientrano tutti quei locali ubicati ai piani terreno, seminterrato, interrato o altri piani, distinti ad accogliere attività di laboratorio, officina, magazzino. de-

posito, compresi in edifici o complessi di cui fanno parte anche unità con altre destinazioni come ad esempio abitazioni, negozi, uffici, bassi fabbricati, inseriti nel tessuto urbano. Possono presentarsi muniti di un fronte strada, oppure interni ad un cortile, ovviamente nel primo caso si ha un pregio maggiore.;

2. capannoni/complessi: per capannone si intende un fabbricato a destinazione produttiva, a sviluppo orizzontale, monopiano o al più a 2/3 piani fuori terra, e con eventuali locali al piano interrato. Spesso la letteratura fa riferimento al "capannone tipico" dove si intende una nuova o recente costruzione di tipo tradizionale rinforzato di h.m. 6 di almeno 500 mq coperti con asservita una area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta. Solitamente i capannoni sono ubicati in periferia o dintorni, attigui a grande vie di comunicazione. Per complesso si intende uno o più capannoni corredati di un fabbricato ad uso ufficio (palazzina uffici) che a sua volta può fare corpo col capannone (anche se strutturalmente indipendente) oppure può essere separato dal capannone.
3. stabilimenti (opifici) pluripiano: sono fabbricati industriali a 3-4-5 piani, che venivano costruiti prima della guerra (esempio tipico il Lingotto di Torino) oggi non più rispondenti, salvo eccezioni, alle esigenze produttive e che erano destinati ad accogliere anche lavorazioni pesanti e pertanto con strutture portanti di notevoli dimensioni.

Gli elementi che definiscono l'appetibilità di un immobile a destinazione produttiva agli occhi di un potenziale cliente che intenda acquistarlo o affittarlo sono:

- ubicazione;
- tipologia;
- caratteristiche costruttive;
- esistenza o meno di aree annesse al fabbricato principale; specializzazione/flessibilità di impiego.

L'ubicazione ideale per un'attività produttiva è legata a diversi fattori:

dimensioni dell'attività;

- esistenza di cicli lavorativi con scarichi inquinanti che costringono, così come le lavorazioni pericolose, a collocarsi in posizioni lontane dai nuclei abitati;
- cicli lavorativi con forte movimentazione di merci finite o materie prime o semilavorati, oppure attività di puro stoccaggio che prediligono il posizionamento nei pro-

- cessi di svincoli autostradali o accessi di tangenziali o arterie a scorrimento rapido;
- esistenza di lavorazioni con forti aliquote di manodopera specialistica
- esistenza di un'ubicazione baricentrica rispetto ai luoghi di abitazione dei dipendenti.

È inoltre opportuno aggiungere che il valore e l'appetibilità di un fabbricato industriale è correlato non solo al prodotto-contenitore, ma anche alla dotazione di impianti (o all'impiantistica) che è riconducibile, salvo casi speciali, alle voci seguenti:

- impianto di illuminazione;
- impianti di distribuzione della forza motrice;
- cabina elettrica;
- impianto di riscaldamento;
- impianto idrico;
- impianto antincendio;
- impianto di carroponte.

16.12 *Gli uffici*

Nel settore impresa gli immobili ad uso ufficio rappresentano una voce importante sia per ciò che riguarda la compravendita che per ciò che riguarda la locazione.

Essi costituiscono, quando sono locati a conduttori affidabili e con canoni in linea ai valori di mercato, il prodotto ideale per l'acquisto da parte di investitori sia istituzionali che occasionali.

Dal punto di vista funzionale gli uffici possono essere destinati ad accogliere funzioni di tipo:

- direzionale;
- amministrativo;
- commerciale, con ovvie possibilità di commistioni tra le varie funzioni;
- tecnico;
- professionale.

L'ubicazione, fatto salvo il principio che gli uffici devono sempre essere situati nella città (ma esistono delle eccezioni), è in correlazione all'attività svolta.

Nozioni di estimo

17.1 Introduzione

L'estimo, secondo la definizione del Serpieri (1939), si occupa della *valutazione dei beni economici materiali, dei redditi che da essi possono trarsi e di alcuni diritti che possono vantarsi sugli stessi.*

17.2 Premesse sul giudizio di stima per le aziende agrarie, fabbricati civili, aree fabbricabili

Carattere fondamentale dell'estimo è quello di esprimere giudizi circa il valore che si può attribuire, in vista di un determinato scopo, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima.

Ciò premesso, i caratteri fondamentali dei giudizi di tipo estimativo, che richiedono la conoscenza tecnica del bene e la conoscenza economica del mercato in cui si opera, sono:

- a) l'oggettività – ovvero che il giudizio di stima non deve essere influenzato dalle parti coinvolte;
- b) la generale validità;
- c) l'attualità – ovvero si riferisce ad un momento ben preciso;
- d) la dipendenza del valore dello scopo della stima.

17.3 Tipi di valore di interesse estimativo (aspetti economici di un bene)

Come menzionato al punto d del paragrafo precedente, l'estimo è chiamato a rispondere a quesiti diversi per i quali, in funzione della ragione pratica per cui si richiede la stima, si prende in esame uno degli aspetti economici del bene stesso.

In ambito microestimativo essi sono:

1. valore di mercato;
2. valore di costo;
3. valore di capitalizzazione;
4. valore di trasformazione;
5. valore di surrogazione;
6. valore complementare.

A ciascuno di questi aspetti economici corrispondono altrettanti valori di stima.

- 1) Il valore di mercato, che spesso si fa coincidere con il prezzo, è il più probabile valore che il bene può assumere nell'ipotesi che il bene fosse compravenduto in un dato momento. Spesso la stima attraverso il valore di mercato riguarda beni immobiliari.
- 2) Il valore di costo; del quale esistono due aspetti:
 - costo di produzione o di costruzione: è la somma delle spese che un "imprenditore puro" deve sostenere per produrre un determinato bene. Le spese si possono dividere in due categorie; le spese dirette, quelle realmente sostenute, e quelle indirette o mancati redditi. Con riferimento ai fabbricati: è la somma delle spese che un "imprenditore puro" dovrebbe ordinariamente sostenere per costruire un fabbricato inesistente;
 - costo di riproduzione o di ricostruzione (detto anche costo di costruzione deprezzato): equivale al costo di costruzione a nuovo con mezzi, criteri e prezzi attuali, ridotto di una percentuale in base al grado di logorio;
- 3) Il valore di capitalizzazione (o di rendimento) che corrisponde alla somma attuale dei redditi futuri;
- 4) Il valore di trasformazione: è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e le spese sostenute per la trasformazione stessa. Tale aspetto economico si utilizza quando la trasformazione oltre che tecnicamente possibile rappresenta la destinazione ordinaria del bene;
- 5) Il valore di surrogazione corrisponde al costo (o al prezzo) che si deve sostenere per "surrogare" o sostituire il bene da stimare con un altro capace di fornire la stessa utilità;

ó) Il valore complementare: è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene e il valore di mercato della parte residua. Praticamente si applica: nella valutazione dell'indennità di espropriazione, in quella delle servitù prediali, nei danni, ecc.

17.4 L'ordinarietà

Nella maggior parte dei giudizi di stima, sia dei fondi rustici che dei fabbricati, il bene da valutare deve essere considerato in condizioni di "ordinarietà", cioè amministrato da un imprenditore di medie capacità, con ordinamento produttivo altresì medio, tipico degli stessi beni della zona, e con una forza pecuniaria normale. Ma non sempre ciò corrisponde alla realtà dei beni oggetto di valutazione, per cui il perito, giunto al valore normale dello stesso, dovrà opportunamente adattarlo con le cosiddette "aggiunte e detrazioni al valore capitale".

17.4.1 Aggiunte e detrazioni al valore capitale

Esse sono innumerevoli; in elenco le più frequenti:

a) Per i fondi rustici:

- Aggiunte: valore delle scorte vive (bestiame), delle scorte morte (macchine e attrezzi, provviste, ecc..) in dotazione all'azienda. In questo caso, la stima sarà denominata "a cancello chiuso". Invece, se le suddette non verranno conteggiate nel valore finale, si avrà la stima "a cancello aperto". Servitù attive, fabbricati in eccedenza, impianti irrigui, aumenti transitori di reddito, ecc.;
- Detrazioni: servitù passive, capitali immobili che l'azienda ha in meno rispetto all'ordinarietà, quali fabbricati, impianti irrigui, ecc., eventuali spese eccezionali di riparazione dei fabbricati o di altri beni immobili, diminuzione transitorie di rendita, ecc.

b) Per i fabbricati civili:

- Aggiunte: redditi transitori superiori al permanente, temporanea esenzione di imposte, servitù attive, giardini, prevedibili miglioramenti della zona ad opera del Comune, ecc.;

- Detrazioni: minori redditi transitori, servitù passive, spese di manutenzione straordinaria, ipoteche, usufrutto ecc.

17.5 Condizioni influenti sul valore dei beni

Esistono varie condizioni che influiscono sul valore dei beni: esse possono essere di carattere generale, intrinseche, ed estrinseche.

Al primo gruppo, relativamente ai beni fondiari, sono:

- l'ordinamento economico della regione;
- le condizioni locali del credito e del commercio;
- i saggi di interesse e di capitalizzazione in uso nella zona;
- i mercati;
- le retribuzioni per i diversi lavori;
- i prezzi delle varie materie prodotte e consumate del fondo.

Alcune delle condizioni intrinseche cioè proprie del bene, sono:

- la fertilità del terreno;
- l'esposizione e la forma del fondo;
- l'ampiezza e la posizione del fabbricato;
- l'acqua;
- il grado di attività colturale;
- il sistema di amministrazione;
- ecc.

Quelle estrinseche, cioè riferite all'ambiente, sono, invece:

- la vicinanza ai centri urbani;
- la vicinanza ai mercati;
- la vicinanza ai corsi d'acqua;
- le vie di comunicazione presenti;
- la salubrità della zona;
- ecc.

Per quanto si riferisce poi, ai fabbricati civili, sono da tenere in considerazione, fra le condizioni intrinseche:

- l'orientamento;
- la maggiore o minore rispondenza del fabbricato alla sua destinazione;
- lo stato di manutenzione e di conservazione;
- la disposizione e la dimensione dei vani;
- il grado di rifinitura dell'immobile;
- l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni;
- la consistenza complessiva;
- ecc.

Fra le condizioni estrinseche sono da considerare:

- la prossimità e il collegamento col centro degli affari, dei mercati, degli uffici, dei ritrovi;
- la salubrità della zona;
- l'efficienza dei servizi pubblici di manutenzione, dei trasporti collettivi, di luce, di acqua potabile, di gas;
- la rispondenza della zona - ove sorge il fabbricato per l'esercizio di professioni e commercio.

17.6 Le procedure microestimative

Il metodo di stima è il processo logico attraverso il quale il perito giunge a formulare un giudizio di valore, esso è unico ed è sempre basato su una comparazione.

Dopo aver accertato lo scopo per cui viene richiesta la stima e, di conseguenza, aver scelto per il bene da valutare il corrispondente aspetto economico, il perito può apprestarsi a formulare il giudizio richiesto, seguendo metodologie diverse fra le quali si menzionano:

- a) procedura diretta;
- b) procedura indiretta;
- c) procedura econometrica, ovvero basata sull'utilizzo di modelli statistici (regressione lineare semplice e multipla) o pluriparametriche pluri-equazionali (Sales Comparison Approach)

17.6.1 La procedura diretta

Questa procedura comprende un gruppo di stime :

- Ad impressione od a vista: il perito, dotato, ovviamente, di una profonda conoscenza tecnico-economica del bene da stimare, effettua mentalmente un confronto tra il bene in oggetto e i beni ad esso simili dal prezzo noto, e formula a vista un giudizio di valore;
- Per confronto parametrico: il perito, confrontando l'immobile da stimare con altri beni di caratteristiche simili o analoghi dei quali conosce i prezzi ed i relativi parametri, può ricavarne il valore mediante una proporzione:

$$V_x : S_V = p_x : S_p$$

$$V_x = (S_V/S_p)p_x$$

dove:

V_x = valore più probabile del bene da stimare

S_V = sommatoria dei prezzi di mercato di beni simili

p_x = parametro del bene da stimare

S_p = sommatoria dei parametri dei beni simili

I più frequenti parametri usati sono: per i fondi rustici, la superficie, il canone d'affitto, il reddito dominicale, ecc., mentre per i fabbricati civili, il canone di locazione, il vano, il metro quadro, il metro cubo, ecc.

- stima storica: basata nella valutazione dei valori registrati per lo stesso bene da stimare;
- stima fondata su parametri fisico-tecnici;
- stima per valori complementari o valori tipici (si adotta questo sistema, quando si considera un bene come somma dei suoi elementi costitutivi. Per le aziende agrarie nella valutazione di numerosi piccoli appezzamenti, in caso di successioni, servitù, nei condomini (facendo la somma delle singole unità immobiliari che lo compongono: alloggi, uffici, negozi, box ecc.).

Queste ultime sono limitate per pochi casi di stima data l'esiguità dei parametri utilizzabili (canone di affitto, reddito imponibile catastale)

17.6.2 La procedura indiretta (analitica)

Questo procedimento consiste nel determinare analiticamente il reddito netto (o beneficio fondiario) di un bene attraverso un bilancio, e nel capitalizzarlo.

Per seguire il suddetto metodo è, però, necessario:

- che si possano prevedere i redditi futuri e il relativo saggio di sconto;
- che il valore di mercato dell'immobile tenda ad eguagliare l'accumulazione iniziale dei redditi futuri.

Nelle aziende agrarie, la determinazione segue modalità diverse a seconda del sistema di conduzione.

17.7 Relazioni di stima

Aziende agrarie

In termini generali, la relazione di stima, dopo il cosiddetto "cappello" o premessa, (e cioè lo scopo, chi l'ha ordinata, i dati personali del perito, etc.) deve contenere:

- 1) l'identificazione, la descrizione del fondo con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le colture, la consistenza dei fabbricati, delle scorte, il sistema di irrigazione e di conduzione, etc.
- 2) conteggio di stima e cioè:
 - determinazione del reddito lordo (Plv);
 - analisi delle spese, ossia: imposte, tasse e contributi (Imp), spese varie (Sv), quote di manutenzione, assicurazione ed ammortamento (Q), stipendi (St), salari (Sa), interessi sulle spese, e sul capitale di scorta (I);
 - determinazione del beneficio fondiario ($Bf = Plv - (Q+Sv+Imp+Sa+St+I)$);
 - scelta del tasso di capitalizzazione (r);
 - capitalizzazione del reddito netto ($Vo = Bf / r$);
 - eventuali aggiunte e detrazioni.

Fabbricati civili

La relazione di stima comprende, oltre il "cappello", l'ubicazione, i dati catastali, la descrizione, le caratteristiche costruttive, la vetustà del fabbricato, etc.

La determinazione del valore col procedimento analitico seguirà le seguenti fasi:

- 1) determinazione del reddito padronale lordo (Rpl), dato dal canone d'affitto vero o presunto;
- 2) calcolo delle spese di parte padronale (Spp) e cioè: imposte e tasse, quote di manutenzione, assicurazione e perpetuità, sfitti ed inesigibilità, servizi, direzione ed amministrazione;
- 3) determinazione del reddito netto ($Bf = Rpl - Spp$)
- 4) scelta del tasso di capitalizzazione (r) e capitalizzazione del reddito ($V_0 = Bf / r$);
- 5) eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Sovente si verifica ulteriormente il valore del fabbricato con la stima comparativa.

Quando si devono valutare fabbricati non suscettibili di reddito, come scuole, ospedali, etc. e non di nuova costruzione, si procede alla stima a prezzo di costo di costruzione, in base al computo metrico della quantità delle singole opere, svalutate con un coefficiente di degrado.

Aree fabbricabili

Per la loro stima possono intervenire disposizioni legislative, sia limitando i coefficienti di utilizzabilità (indice di edificabilità metro cubo/metro quadrato, indice di utilizzazione percentuale di superficie copribile, slp realizzabile, ecc.) sia condizionando la possibilità di elevazione, sia ancora imponendo particolari caratteristiche all'erigendo fabbricato, oppure oneri o servitù.

Per la loro valutazione, inoltre, occorre tenere presente:

- 1) l'ubicazione;
- 2) la configurazione planimetrica;
- 3) la natura fisica del terreno;
- 4) la lunghezza del fronte stradale;
- 5) l'ampiezza delle strade su cui prospetta l'area.

La stima si può eseguire:

- col procedimento sintetico per confronto parametrico, in base alle caratteristiche del lotto. I parametri più usati sono il metro quadro di superficie quando il con-

fronto avviene fra aree aventi tutte lo stesso indice di edificabilità, il metro cubo edificabile quando il confronto avviene fra aree aventi l'indice di edificabilità diverso.

- col procedimento analitico, in base al “valore di trasformazione” dell'area stessa. In tal caso si determina il valore di mercato del fabbricato che in base agli strumenti urbanistici si può costruire sull'area in esame e da esso si detrae il costo di costruzione del fabbricato medesimo (con il computo metrico-estimativo).

Camera di Commercio di Torino

Camera di Commercio di Torino

Il catasto terreni

18.1 Generalità e tipi di catasto

Il catasto è l'inventario della proprietà immobiliare, degli identificativi e della natura degli oggetti, dei dati anagrafici dei soggetti intestati e della natura e quota del diritto di ciascun soggetto.

Il catasto ha tre principali finalità:

- Fiscale: è quella che sta alla base del catasto poiché proprio la necessità di determinare il reddito imponibile dei fondi rustici e dei fabbricati urbani richiede che le proprietà immobiliari soggette ad imposta vengano accertate e appositamente catalogate e che le relative mutazioni vengano tenute in evidenza.
- Giuridica: consiste nella possibilità di dotare i documenti catastali di valore giuridico (probatorietà), ossia della possibilità che con i documenti catastali possano essere giuridicamente comprovati i diritti registrati nel catasto.
- Civile: tutte quelle informazioni che sono messe a disposizione nei documenti catastali come le planimetrie, il quadro reddituale e descrittivo delle particelle.

Dopo l'Unità d'Italia, data l'esistenza di 21 catasti diversi, si rese necessario dare uniformità per poter applicare in modo equo l'imposta fondiaria.

Il catasto vigente in Italia è, come recita il primo articolo della sua legge istitutiva n. 3682 del 01/03/1886, "geometrico", "particellare", per qualità, classi e tariffe e non "probatorio": sebbene fra le sue registrazioni vi siano cenni relativi alle mutazioni di proprietà dei beni censiti.

Per particella catastale si intende "una porzione continua e uniforme di terreno o di fabbricato, situato nello stesso comune, appartenente allo stesso possessore, avente la stessa qualità di coltura e classe di produttività o comunque una stessa destinazione".

18.2 Operazioni catastali

Le operazioni catastali attraverso le quali si perviene alla realizzazione del catasto terreni sono:

- a. Formazione;
- b. Pubblicazione;
- c. Attivazione;
- d. Conservazione.

18.2.1 Formazione

La formazione si svolge mediante operazioni topografiche ed estimative.

Le operazioni topografiche comprendono: delimitazione, terminazione, rilevamento topografico.

- Delimitazione, consiste nella ricognizione e nell'accertamento dei confini di ciascun comune e di ciascuna proprietà. Viene effettuata in presenza degli interessati e/o di un "indicatore" esperto conoscitore dei singoli possessi del territorio comunale.
- Terminazione, consiste nell'apposizione di termini lapidei che evidenziano i confini là dove non appaiono chiaramente.
- Rilevamento topografico, consiste nel rilevare, con il metodo celerimetrico, la configurazione e l'estensione delle particelle catastali e nel rappresentarle in mappe planimetriche. Attualmente il rilievo viene eseguito con l'aerofotogrammetria che consente maggiore precisione e celerità.

Le operazioni estimative hanno come obiettivo la determinazione dei redditi imponibili. Tali redditi non vengono individuati fondo per fondo, ma con procedimento indiretto detto per classi e tariffe.

A tale scopo il territorio nazionale è suddiviso in 300 "circoli censuari" comprendenti ognuno comuni omogenei per condizioni topografiche ed economico-agrarie.

In ogni circolo è scelto un "comune tipo" in grado di rappresentare le condizioni medie del circolo stesso. In ogni comune tipo sono individuate una o più aziende di studio a gestione ordinaria, nell'ambito delle quali vengono determinate le tariffe mediante bilancio.

Le operazioni estimative si distinguono in:

- a. qualificazione,
- b. classificazione,
- c. classamento
- d. determinazione delle tariffe.

a) La qualificazione, consiste nell'individuare le qualità di coltura esistenti in ciascun comune in base ad un "quadro generale di qualificazione" redatto dalla direzione generale del catasto.

Figura 1

Quadro generale di qualificazione

1) seminativo	7) prato erborato	13) pascolo	20) oliveto	26) bosco ceduo
2) seminativo irriguo	8) prato irriguo erborato	14) giardino	21) gelseto	27) bosco misto
3) seminativo erborato	9) prato a marcita	15) orto	22) colture speciali ad alcune parti	28) incolto produttivo
4) seminativo erborato irriguo	10) risaia stabile	16) orto irriguo	23) castagneto da frutto	29) ferrovia e tramvia con sede propria
5) prato	11) pascolo	17) agrumeto	24) canneto	
6) prato irriguo	12) pascolo erborato	18) vigneto	25) bosco ad alto fusto	30) incolto sterile
		19) frutteto		

b) La classificazione, consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi di produttività. Si assegna la classe prima ai terreni più produttivi la seconda a quelli con uno scarto di produttività del 20% in meno e via via sino ad un massimo di cinque classi.

c) Il classamento, consiste nell'attribuire a ciascuna particella la corrispondente qualità e classe.

Il tecnico confronta, eventualmente, le caratteristiche di ogni particella del territorio da classare con quelle delle "particelle tipo" (rappresentative delle diverse qualità e classi) e attribuisce a ciascuna la qualità e la classe che le compete.

d) Determinazione delle tariffe. Le tariffe esprimono il reddito imponibile, dominicale

ed agrario, di un ettaro di terreno della stessa qualità e classe. I procedimenti per la determinazione delle tariffe hanno subito nel tempo revisioni e modifiche.

La Legge 1886 individuò un unico reddito imponibile calcolato mediante bilanci eseguiti su particelle tipo.

Con la seconda revisione degli estimi, disposta con legge 29/6/1939 n. 976, oltre ad aggiornare l'epoca censuaria, vennero istituiti due redditi imponibili:

- il reddito dominicale (rd) che rappresenta il reddito medio annuo ordinario del proprietario;
- il reddito agrario (ra) che rappresenta l'interesse medio ordinario del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

I bilanci da effettuarsi non più su "particelle tipo" ma su "aziende di studio".

La terza revisione (nel 1982) e la quarta (nel 1992) aggiornarono l'epoca censuaria rispettivamente ai bienni 1978-79 e 1988-89 seguendo sempre lo stesso procedimento estimativo, indicato dalla seconda revisione del 1939, con minime variazioni.

Il calcolo del rd può essere così riassunto:

$$rd = plv - (q+sv+sa+st+i)$$

dove:

plv = Produzione lorda vendibile (valore di tutti i prodotti escludendo quelli reimpiantati);

q = Quote di reintegrazione, manutenzione assicurazione sul capitale fondiario e agrario;

sv = Spese varie per l'acquisto di materiali e servizi extra aziendali;

sa = Salari;

st = Stipendi;

i = Interessi sul capitale agrario.

Il reddito agrario è costituito dall'interesse sul capitale agrario e dallo stipendio per sola direzione

$$ra = i + std.$$

Determinati il rd e il ra, nelle "aziende di studio", vengono ripartiti prima tra le varie particelle componenti l'azienda stessa e poi vengono divisi per le rispettive superfici in modo da ottenere gli imponibili per unità di superficie, cioè le tariffe.

Successivamente utilizzando le scale di merito e di collegamento, mediante semplice proporzione, vengono calcolate sinteticamente le tariffe di tutte le qualità e classi esistenti in ciascun comune.

La scala di merito rappresenta, mediante punteggio, il grado di produttività delle varie classi di tutte le qualità esistenti nel comune di studio.

Le scale di collegamento mettono in relazione i coefficienti di merito del comune tipo e i meriti di ciascuna qualità e classe degli altri comuni del circolo censuario.

Per ottenere il reddito imponibile di una particella basta moltiplicare la superficie per la rispettiva tariffa d'estimo.

18.2.2 Pubblicazione

La pubblicazione consiste nell' esporre all'albo di ciascun comune, per 60 giorni, i risultati dei rilevamenti e delle operazioni estimative eseguite, in modo da consentire ad ogni possessore di avanzare eventuali reclami.

18.2.3 Attivazione

Consiste nel correggere tutti gli errori rilevati direttamente o a seguito di ricorsi presentati, apportare le eventuali variazioni avvenute durante la pubblicazione e allestire gli atti catastali.

Gli atti catastali originariamente approntati, e che ormai vengono conservati con mera funzione storica, sono i seguenti:

1. la mappa particellare;
2. la tavola censuaria;
3. il registro delle partite;
4. il prontuario dei numeri di mappa;
5. lo schedario dei possessori.

L'esigenza di una maggiore rapidità di consultazione, di rilascio di certificati e di aggiornamento degli atti stessi, hanno imposto la progressiva modifica dei documenti cartacei originali prima in schedari a scrittura meccanografica e poi in schedari informatici.

A partire dagli anni ottanta tutto il materiale cartaceo del vecchio catasto venne informatizzato e digitalizzato.

Con gli anni 2000 l'accesso alle informazioni è stato reso possibile anche via internet, sia per soggetti istituzionali (professionisti, enti) che per i privati.

I documenti catastali elaborati con il sistema meccanografico sono i seguenti:

- la mappa particellare;
- lo schedario o archivio delle partite;
- lo schedario o archivio delle particelle;
- lo schedario o archivio degli intestati.

La mappa particellare è la rappresentazione planimetrica del territorio di ciascun comune, formata da più fogli numerati.

Su ciascun foglio ogni particella è contraddistinta da un numero arabo. La scala più frequentemente usata è 1:2000, ma anche 1:500, 1:1000, 1:4000 a seconda che il territorio sia molto o poco frazionato. Eccezionalmente, come per la provincia di Torino, può essere utilizzata la scala 1:1500.

I fogli di mappa di ciascun comune sono riuniti in un Quadro di Unione, in scala 1:25000, che dimostra come sono connessi tra loro.

Anche la mappa, attraverso le coordinate dei vertici delle singole particelle, è in via di informatizzazione (mappa numerica).

Lo schedario o archivio delle partite riporta per ogni pagina o scheda, contraddistinta da un numero di partita, tutte le particelle che risultano intestate ad un determinato possessore, o anche a più possessori in forma indivisa.

Questo rimane il documento principale del catasto terreni, perché vi compaiono tutte le informazioni relative alle particelle e ai possessori.

Nella forma attuale è formata da tre quadri:

- quadro A, riporta i dati del possessore (o dei possessori), il titolo del possesso e il codice fiscale;
- quadro B, riporta le particelle possedute con i relativi estremi catastali: numero di foglio e di particella, superficie espressa in ettari(ha), are (a) e centiare (ca); qualità di coltura e classe di produttività, RD e RA;
- quadro C, mette in evidenza tutte le variazioni subite dalle particelle e gli estremi degli atti che le hanno originate.

Lo schedario o archivio delle particelle, contiene l'elenco di tutte le particelle di

ciascun foglio di mappa in ordine numerico progressivo, con l'indicazione per ognuna della superficie, qualità, classe, RD, RA e numero della partita alla quale la particella è iscritta.

Lo schedario dei possessori archivio degli intestati contiene l'elenco, in ordine alfabetico di tutti i possessori di un comune, per ciascuno viene riportato il luogo e la data di nascita, il codice fiscale e il numero della partita in cui il possessore risulta intestato.

Se a fianco del numero di partita vi è un asterisco significa che la partita è spenta, se vi è una U indica che l'intestato è unico.

18.2.4 La conservazione

La conservazione del catasto consiste nel mantenere aggiornati gli atti sia delle variazioni che avvengono nelle intestazioni (variazioni soggettive), sia quelle che avvengono nello stato e nei redditi dei beni stessi (variazioni oggettive).

Ogni variazione della titolarità su un bene immobile deve essere comunicata all'Agenzia del Territorio (oggi parte integrante dell'Agenzia dell'Entrate) con la domanda di voltura catastale.

Devono richiedere le domande di voltura coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti che generano il trasferimento di diritti reali su beni immobili.

- i soggetti privati in caso di successioni ereditarie e riunioni di usufrutto
- i notai, per gli atti da essi rogati, ricevuti o autenticati
- i cancellieri giudiziari, per le sentenze da essi registrate
- i segretari o delegati di qualunque amministrazione o azienda, per gli atti stipulati nell'interesse delle rispettive amministrazioni o aziende.

Nel caso in cui il soggetto obbligato non abbia adempiuto alla richiesta vi possono provvedere direttamente i cittadini interessati.

Nelle successioni ereditarie spetta agli eredi, i loro tutori o curatori, gli amministratori dell'eredità o gli esecutori testamentari presentare la domanda di voltura per aggiornare in catasto gli intestatari del bene immobile.

Nel caso in cui la persona che ha lasciato l'eredità, sia stato titolare del diritto di usufrutto, il nudo proprietario deve presentare la voltura catastale per la riunione di usufrutto.

Rimane l'obbligo da parte dei possessori di denunciare all'Agenzia delle Entrate qualsiasi cambiamento che comporta variazione dei redditi catastali sia in aumento che in diminuzione, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati.

18.3 Visure e certificati catastali

La visura catastale è *la consultazione degli atti e dei documenti catastali*.

In particolare la visura permette di acquisire:

- i dati identificativi e reddituali dei beni immobili, terreni e fabbricati
- i dati anagrafici delle persone, fisiche o giuridiche, intestatarie dei beni immobili
- i dati grafici dei terreni (mappa catastale) e delle unità immobiliari urbane (planimetrie)
- gli atti di aggiornamento catastale.

La consultazione gratuita e pubblica dei dati catastali inseriti nella banca dati informatica, relativi agli immobili presenti su tutto il territorio nazionale, può essere richiesta presso qualsiasi Ufficio provinciale dell'Agenzia oppure con il servizio presente sul sito dell'Agenzia dell'Entrate.

La consultazione dei dati non inseriti nella banca dati informatica è possibile solo presso l'Ufficio provinciale competente.

Per ottenere una visura catastale è possibile rivolgersi anche allo Sportello Amico, attivo negli uffici postali, o utilizzare il servizio Certitel Catasto (per posta elettronica o per telefono), servizi a pagamento realizzati in collaborazione con Poste Italiane.

È disponibile inoltre l'accesso alle banche dati catastali con la piattaforma Sister - Sistema interscambio territorio, che prevede la stipula di una convenzione e il pagamento di un canone.

Sister permette anche la consultazione telematica delle planimetrie da parte di professionisti abilitati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, incaricati dai titolari dei diritti reali gravanti su un immobile.

18.3.1 Modalità di ricerca dei dati

Per ottenere una visura gli utenti hanno a disposizione diverse modalità di ricerca dei dati catastali.

Ricerca per immobile

La consultazione si esegue utilizzando due possibili chiavi di ricerca

- l'identificativo catastale del bene, cioè la particella catastale per il catasto terreni o l'unità immobiliare urbana per il catasto urbano.
- l'indirizzo dell'unità immobiliare urbana. In questo caso la ricerca è limitata all'archivio del solo catasto fabbricati.

Ricerca per soggetto

La ricerca dei dati di un bene immobile, intestato ad uno o più soggetti, prevede la consultazione delle informazioni inserendo i dati anagrafici del soggetto interessato: cognome, nome, sesso, codice fiscale se persona fisica, denominazione e sede legale se persona giuridica. La ricerca può essere eseguita negli archivi sia del catasto terreni che del catasto fabbricati.

Ricerca per partita

La consultazione avviene inserendo il numero identificativo dell'intestatario di uno o più beni. La ricerca è limitata al solo catasto terreni o al solo catasto fabbricati.

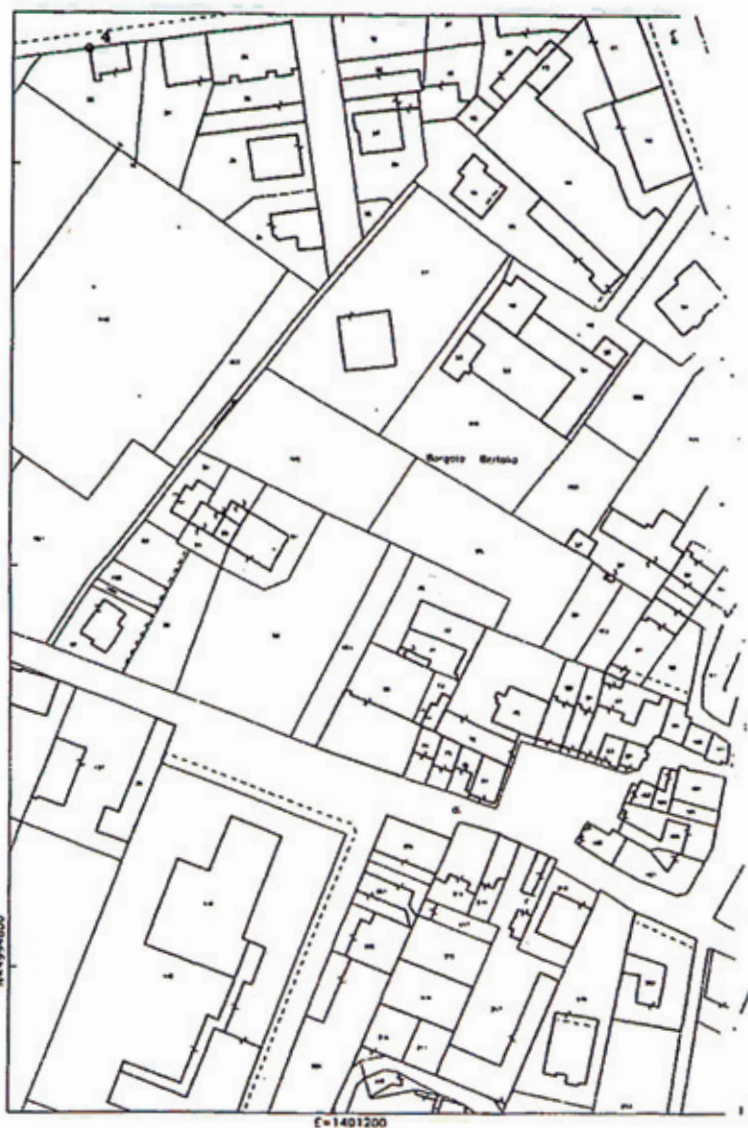
Ricerca per periodo di riferimento

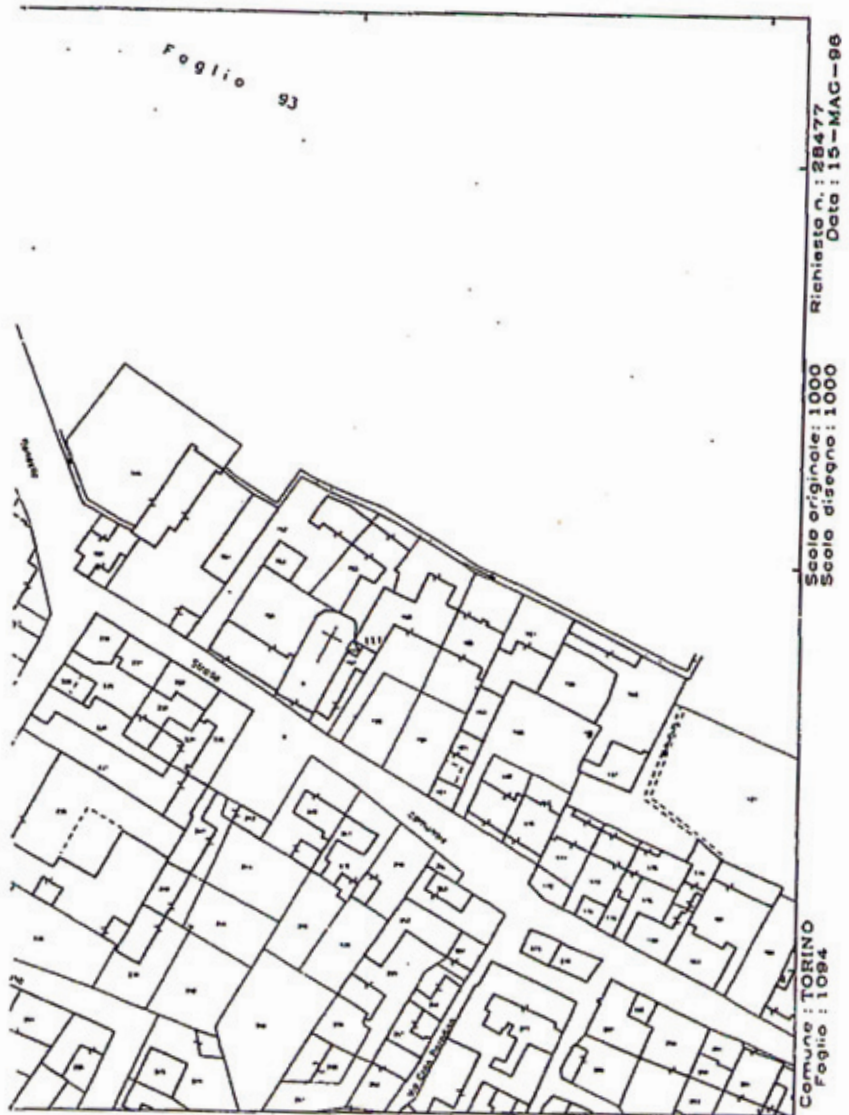
In relazione ad un determinato periodo di riferimento si può richiedere un visura

- attuale, se riferita alla situazione catastale corrente
- storica, se riferita a tutte le situazioni relative al periodo richiesto e contenute nella banca dati informatizzata.

Le informazioni catastali, ad eccezione della consultazione delle planimetrie, riservata esclusivamente agli aventi diritto sull'immobile o ai loro delegati, sono pubbliche e dunque l'accesso è consentito a tutti, nel rispetto della normativa vigente anche in tema di riutilizzo commerciale dei dati ipotecari e catastali.

1a. Foglio di mappa, Territorio di Torino

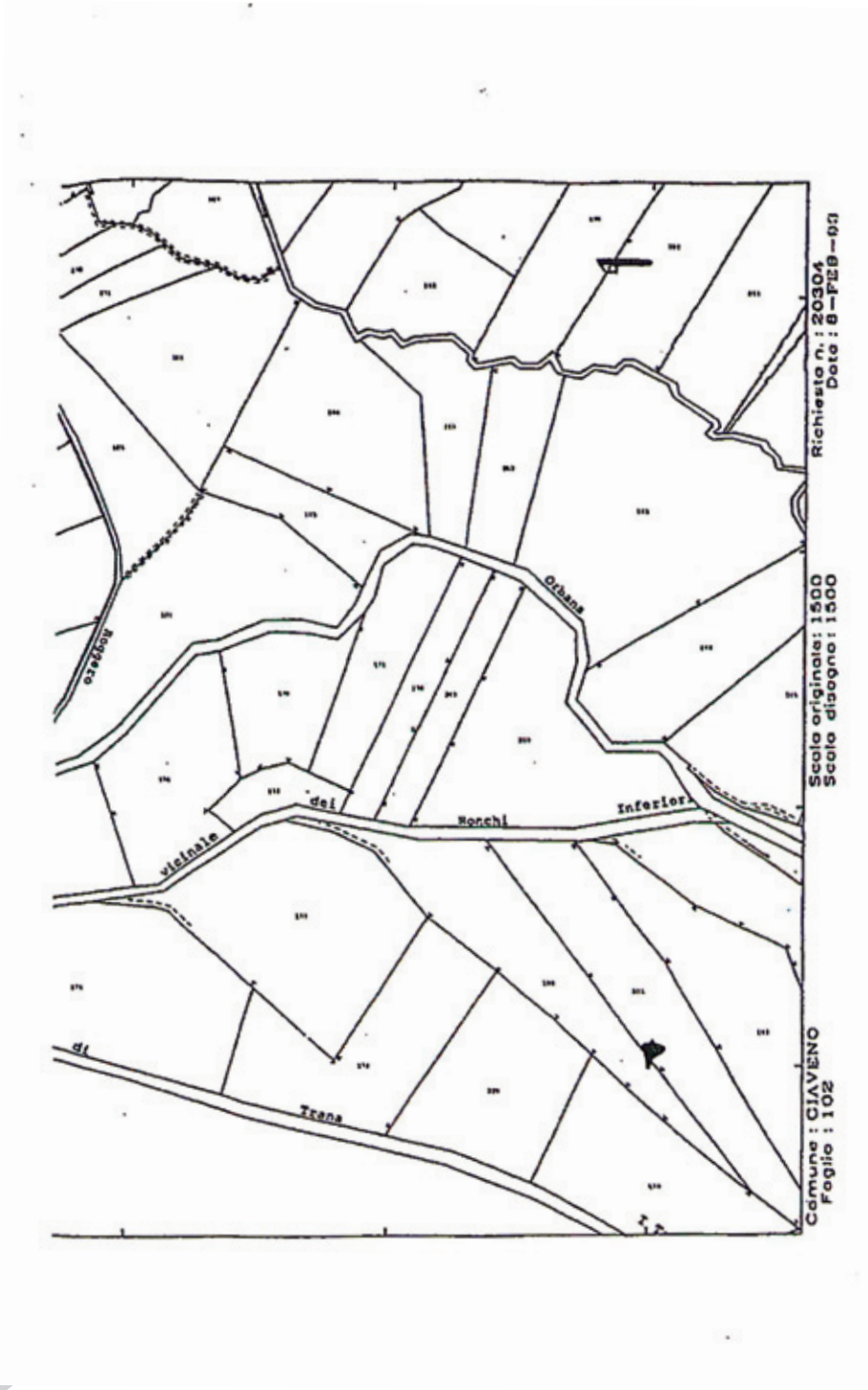




1b. Foglio di mappa, Territorio di Gioveno



01



01

**DIREZIONE GENERALE
DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

DOMANDA DI VOLTURE NEL CATASTO DEI TERRENI

Comune di Provincia di

IL SOTTOSCRITTO
NELLA QUALITÀ DI CON RECAPITO
IN VIA

chiede, a norma della Legge 1° ottobre 1959, n. 679, che siano introdotte
negli atti catastali le mutazioni indicate nel QUADRO A e B, con riferimento ai sottoindicati documenti

DOCUMENTO TRASLATIVO atto pubblico o atto privato ovvero atto di denuncia n.	del NCT (NCEU) registrato il
TESTAMENTO allegato in copia e in presenza personale alla domanda n.	del NCT (NCEU) registrato il
DENUNCIA di successione allegata in copia e in presenza personale alla domanda n.	del NCT (NCEU) registrato il
CERTIFICAZIONE di PARTITA partigiana n.
ATTI DI FRAZIONAMENTO di seguito alla presente n. (per non approvati presentarsi separatamente)
di seguito n.
ATTO NOTORIO per il caso di intermediazione pubblica (atto notorio di successione) n. allegato alla presente domanda (sempre)
Altre domande n.	del NCT (NCEU)

Comunica inoltre

Dichiara in particolare che le intestazioni delle partite catastali N. identificano esattamente le corrispondenti ditte da cui ha luogo il trasferimento. Al contrario le intestazioni delle partite catastali N. non identificano le corrispondenti ditte da cui ha luogo il trasferimento: nel QUADRO C1 sono riportati gli elementi indicativi delle volture non ancora introdotte negli atti catastali; nel QUADRO C2 è riferita la cronistoria dei passaggi intervenuti senza atti legali.

Nota - Istituto Nazionale di Studi e Ricerche - Roma - 1980 - n. 9

Il catasto terreni

10

QUADRO C 1 ELEMENTI INDICATIVI DELLE VOLTURE NON INTRODOTTE

PARTITA	Indicazione del rapporto, numero del rapporto e data del documento (in caso di subalternato, nome del debitore e data della morte)
1	2

QUADRO C 2 CRONISTORIA DEI PASSAGGI INTERVENUTI SENZA ATTI LEGALI

PARTITA	FOGLIO	PARCELLE	Indicare, non soltanto il numero, il passaggio in atto assoluto, nel documento trascritto e nel sopralluogo, ma pure il tipo di atto
1	2	3	4

* Che si ricorra a così, se non per una esonerazione
 INDICAZIONE DEL PRIMO INTERESSATO PER OGNI LETTERA DISTINTA

Data _____ Data del sopralluogo _____

Riferimento agli atti

PROPOSTA IN LA PRESENTAZIONE PER (numero) _____ REMPLAZIONE IN DATA _____

MOTIVI DI RITARDO PER MENSURAZIONE _____

MODELLO IN DATA _____ MODELLO 1000 IN DATA _____ NOTIFICAZIONE IN DATA _____

DISPOSTO N. SOPRALUOGO IN DATA _____ LA VOLTURA È STATA DEFINITA IN DATA _____

PROCESSIONE IN DATA _____

PROVVISORIA MENSURALE IN DATA _____


RETO DEFINITIVO E TIPO DI FINANZIAMENTO IN DATA _____ IL DESIGNAZIONE _____

Data _____

IL RESPONSABILE (o il RESPONSABILE) _____ IL DIRIGENTE _____

VOLTAZZE		PARTI (PARTI)														FRUTTI (FRUTTI)	
		di natura				di natura				di natura				di natura			
		Totale	di cui	di cui	di cui	Totale	di cui	di cui	di cui	Totale	di cui	di cui	di cui	Totale	di cui		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

3. Denuncia di variazione di coltura



Ufficio Tecnico Erariale di **TORINO**

DENUNCIA DELLE VARIAZIONI DI COLTURA

Comuna di _____ Sezione _____

Per le parcelle sottolencate iscritte alla partita _____ si richiedono le modificazioni culturali descritte di seguito

A

Parcelle		posizione	Superficie	Qualità		NOTE riservato U.T.E.
lotto	numero			Descrizione	Cod.	
1	2	3	4	5	6	

B

Estremi di approvazione _____

Denunciante
 Cognome/denominazione _____
 Nome _____ codice fiscale _____
 via/piazza _____ cap _____ città _____

C

pagina _____ di _____
 particelle riportate nella denuncia _____

Riservato all'Ufficio
 numero protocollo _____
 data _____

Ufficio Tecnico Erariale - Corso Po, 10 - 10121 TORINO

AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE

La denuncia deve essere compilata in doppia copia per ciascuna partita catastale. Nel caso di più intestatari degli stessi beni, la denuncia va presentata da uno solo dei possessori.

Nel caso di particella/e derivate da frazionamento non ancora iscritte in partita gli identificativi da indicare nella colonna 1 e 2 del quadro A devono essere desunti dal documento da cui traggono origine, dal quale devono essere indicati gli estremi di approvazione nel quadro B.

Per le particelle parzialmente variate deve essere allegata alla presente denuncia la dimostrazione grafica della suddivisione delle nuove superfici (comma 1 art. 27 d.p.r. 917/86) sulla quale le varie porzioni devono essere contraddistinte con gli stessi indicativi da riportare nella colonna 3 del quadro A. Nella denuncia devono essere indicate anche le porzioni, presenti nella dimostrazione grafica, che non hanno subito variazioni di coltura riportando solo i dati delle colonne 1-2-3-4 del quadro A.

La colonna 5 del quadro A deve contenere la descrizione della nuova coltura utilizzando, se esistenti le ditte presenti nella tabella allegata e riportando in colonna 6 il relativo codice.

TABELLA DELLE QUALITA' DI COLTURA

cod. descrizione	cod. descrizione	cod. descrizione	cod. descrizione	cod. descrizione
1 - SEMINATIVO	22 - ORTO PEZ FS	42 - ULIV VIGNET	64 - FICO INDIA	85 - SALCETO
2 - SEMINATIVO	23 - ORTO FIORI	44 - ULIV SUGHERA	65 - FICO MANDOR	86 - DOMMACHITO
3 - SEMIN ARBOR	24 - ORTO DI FI	45 - ULIV MANDOR	66 - FRASSINETO	87 - SOMMAC ARB
4 - SEM ARB OR	25 - ORT VIV FLO	46 - UL MAM PST	67 - GELSETO	88 - SEMN MANDOR
5 - SEM IN ARB	26 - VIVAJO	47 - FRUTTETO	68 - LIMONETO	89 - SOMMAC ULIV
6 - SEM PEZ FOS	27 - VIV ORN FL	48 - FRUTT BRUG	69 - MANDORLETO	90 - SUGHERETO
7 - SEM ARB P F	28 - GIARDINI	49 - AGRUMETO	70 - MANDOR FICH	91 - PASCOLO
8 - PRATO	29 - VIGNETO	50 - AGRUM ARANC	71 - MANDOR FICO	92 - PASCOLO FRB
9 - PRATO BRUG	30 - VIGNETO ANB	51 - AGRUM BRUG	72 - MANDARINETO	93 - PASCOLO CESP
10 - PRATO ARBOR	31 - VIGNETO IRR	52 - AGRUM ULIV	73 - NOCETO	94 - PASCOLO BC
11 - PRATO IR AR	32 - VIG UVA TAV	53 - ALFE	74 - NOCCOLETO	95 - PASCOLO BH
12 - PRATO MARC	33 - VIGN FRUTT	54 - AMARZETO	75 - NOCC VIGNET	96 - PASCOLO BA
13 - PRAT MAR AR	34 - VIGN ULIVET	55 - CARMETO	76 - PALMETO	97 - BOSCO CEDUO
14 - MARCIA	35 - VIGN MANDOR	56 - CARPARETO	77 - PESCHETO	98 - BOSCO MISTO
15 - PASAJA	36 - ULIVETO	57 - CARBUETO	78 - POFPETO	99 - BOSCO ALTO
16 - PASAJA STAB	37 - ULIV AGRUM	58 - CASTAGNETO	79 - PISTACCH	100 - PALUD SPART
17 - ORTO	38 - ULIV FICHEL	59 - CAST FRUTTO	80 - POMETO	101 - INCOLT PROD
18 - ORTO BRUG	39 - UL FICH MAN	60 - CAST FRASS	81 - QUERCETO	102 - ORTO IRR AR
19 - ORTO ARBOR	40 - ULIV FRASS	61 - CHIVSA	82 - QUERC GNEAN	103 - NOCCOLE IRR
20 - ORTO AR IRR	41 - ULIV FRUTT	62 - EUCALPNETO	83 - POSETO	104 - SEM CLAR IRR
21 - ORTO FRUTT	43 - ULIV SOMMAC	63 - FICHETO	84 - SALCETO	105 - PRATO

Visura n.: T00736708 Pag: 1 Fine

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Data: 07/11/2007 - Ora: 09:52:47

Dati della richiesta
 Comune di FOSSANO (Codice: D742)
 Provincia di CUNEO
 Foglio: 113 Particella: 4

Catasto Terreni

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	113	4		-	SEMIN IRRIG 2	3 45 40	C	Dominicale Euro 312,17 L. 684.459	Agrario Euro 259,46 L. 500.839	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 n. 16148. 4/1989 in atti dal 11/03/1993
Note/riserve * I Atti di passaggio intermedî non esistenti										

INTESTATO

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1 A	(1) Proprietà del 1000/1000 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 Volume n. 16148. 4/1989 in atti dal 11/03/1993 Repertorio n. 60790 Fogante: QUAGLINO RINALDO Registrazione: Volume: 1 n. 9222 del 05/06/1987

Unità immobiliari n. 1
 Ricevuta n. 184809 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio di TORINO su Altro Ufficio Richiedente:



Data: 07/11/2007 - Ora: 09.51.10

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Visura n.: T00736678 Pag: 1 Segue

Dati della richiesta	A
Soggetto individuato	A Terreni e Fabbricati siti nel comune di FOSSANO (Codice: D742) Provincia di CUNEO nato a TORINO il C.F.:

1. Immobili siti nel Comune di FOSSANO(Codice D742) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	113	4	-	-	SEMEN IRRIG	3 45 40	C	Dominicale Euro 312,17 L. 604.450	Agrario Euro 258,66 L. 500.830	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 n. 16148 4/1989 in atti dal 11/03/1993	Riserve
2	113	7	-	-	SEM IRR ARB	66 85	C	Euro 60,42 L. 116.988	Euro 50,06 L. 96.933	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 n. 16148 4/1989 in atti dal 11/03/1993	Riserve
3	113	137	-	-	FRATO IRRIG	2 26 40	B	Euro 131,07 L. 353.792	Euro 175,54 L. 339.900	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 n. 16148 4/1989 in atti dal 11/03/1993	Riserve
4	113	138	-	-	SEM IRR ARB	57 50	C	Euro 51,97 L. 100.625	Euro 43,06 L. 83.375	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/07/1987 n. 16148 4/1989 in atti dal 11/03/1993	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 2: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 3: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
Immobile 4: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
Totale: Superficie 06,96,35 Redditi: Dominicale Euro 555,63 Agrario Euro 527,32

Camera di Commercio di Torino

Il nuovo catasto fabbricati

19.1 Generalità

Scopo del nuovo catasto edilizio urbano è quello di inventariare e classificare tutti i fabbricati non registrati al catasto terreni per accertarne la relativa proprietà e determinarne il reddito.

L'accertamento è fatto per unità immobiliare urbana intendendosi per essa qualsiasi immobile o parte di immobile capace, per lo stato in cui si trova, di fornire un reddito proprio.

L'unità immobiliare urbana (U.I.U.) è *"una porzione di fabbricato, un intero fabbricato o un insieme di fabbricati che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso in grado di produrre un reddito indipendente"*. U.I.U. corrispondenti a porzioni di fabbricato sono ad esempio gli appartamenti, i negozi o le autorimesse che, pur non occupando un fabbricato intero, possono produrre un reddito proprio.

In generale si può riassumere che una U.I.U. deve essere caratterizzata da:

- un'autonomia di reddito;
- un'autonomia funzionale.

A differenza di quanto visto per la particella del Nuovo Catasto Terreni, invece, non appare strettamente vincolante nella definizione dell'U.I.U. che questa appartenga ad un unico proprietario. In genere, infatti, si prediligono l'autonomia funzionale e reddituale e il mantenimento dell'integrità fisica dell'U.I.U.

Il possessore di un nuovo immobile, entro 30 giorni deve procedere all'accatastamento.

L'accatastamento si effettua compilando alcuni modelli in cui si riportano le caratteristiche dell'immobile e della singola unità immobiliare contenuti nel programma informatico DOGFA (nella provincia di Torino dal 1/1/1996 l'elaborazione dei dati è stata computerizzata mediante il programma DOGFA per cui le informazioni sono inserite in via informatica). Si redige inoltre, per ogni unità immobiliare,

la scheda planimetrica generalmente in scala 1:200 nella quale sono indicati: il comune e i dati toponomastici, la sezione orizzontale dell'unità con l'altezza media di ogni vano, la destinazione dei vani accessori, i confini, il piano, e l'orientamento.

Le varie unità immobiliari sono inventariate in cinque gruppi di categorie (A,B,C,D,E). Ogni gruppo comprende un certo numero di categorie ognuna indicata dalla lettera del gruppo seguita da un numero.

19.2 Categorie

Il quadro generale, ancora vigente, delle categorie catastali più comuni è il seguente:

- Immobili a destinazione ordinaria

Gruppo A (abitazioni)

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile
- A/2 - Abitazioni di tipo civile
- A/3 - Abitazioni di tipo economico
- A/4 - Abitazioni di tipo popolare
- A/5 - Abitazioni di tipo ultra popolare
- A/6 - Abitazioni di tipo rurale
- A/7 - Abitazioni in villini
- A/8 - Abitazioni in ville
- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 - Uffici e studi privati
- A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Gruppo B (abitazioni collettive)

- B/1 - Collegi, convitti, conventi, seminari, caserme, etc.
- B/2 - Case di cura ed ospedali (senza fini di lucro)
- B/3 - Prigioni e riformatori
- B/4 - Uffici pubblici
- B/5 - Scuole e laboratori scientifici

B/6 - Biblioteche, musei, gallerie, etc. (senza fini di lucro)

B/7 - Cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

Gruppo C (locali commerciali)

C/1 - Negozi

C/2 - Magazzini

C/3 - Laboratori

C/4 - Fabbricati per esercizi sportivi (senza fini di lucro)

C/5 - Stabilimenti balneari e termali (senza fini di lucro)

C/6 - Autorimesse, stalle, etc.

C/7 - Tettoie

- Immobili a destinazione speciale

Gruppo D

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

D/3 - Teatri, cinematografi, parchi giochi, etc.

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito ed assicurazione

D/6 - Fabbricati per esercizi sportivi

D/7 - Fabbricati industriali

D/8 - Fabbricati commerciali

- Immobili a destinazioni particolare

Gruppo E

E/1 - Stazioni ferroviarie, marittime, aeroporti, metropolitane, etc.

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 - Costruzioni per speciali esigenze pubbliche

E/6 - Fari e semafori

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi precedentemente

Ogni categoria è suddivisa in classi. Contrariamente a quello che succede nel Catasto terreni il numero delle classi non è definito e, in considerazione del futuro mi-

gioramento delle caratteristiche delle nuove costruzioni, la prima classe è quella di minor valore mentre la più alta è la migliore.

Si fornisce un prospetto di qualificazione relativo alle categorie di gruppo A:

A/1 - Abitazioni di tipo signorile.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei fabbricati di tipo residenziale.

A/2 - Abitazioni di tipo civile.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

A/3 - Abitazioni di tipo economico.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.

A/4 - Abitazioni di tipo popolare.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare.

Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Di norma non dotate di servizi igienico-sanitari esclusivi.

A/6 - Abitazioni di tipo rurale

Non più in uso

A/7 - Abitazioni in villini.

Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato

di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree esterne ad uso esclusivo.

A/8 - Abitazioni in ville.

Per ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello superiore all'ordinario.

A/9 - Castelli, palazzi eminenti.

Rientrano in questa categoria i castelli ed i palazzi eminenti che per la loro struttura, la ripartizione degli spazi interni e dei volumi edificati non sono comparabili con le unità tipo delle altre categorie; costituiscono ordinariamente una sola unità immobiliare. È compatibile con l'attribuzione della categoria A/9 la presenza di altre unità, funzionalmente indipendenti, censibili nelle altre categorie.

A/10 - Uffici e studi privati.

Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

A/11 - Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Rifugi di montagna, baite, trulli, sassi, ecc...

Il quadro di qualificazione sopra delineato è da ritenersi superato ed è destinato a scomparire. Con il regolamento (d.P.R. n°138 del 1998) sono state designate le nuove categorie di fabbricati suddivise in cinque gruppi che entreranno in vigore con la nuova revisione.

Il futuro quadro – non ancora in vigore - sarà il seguente:

- Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P Unità immobiliari a destinazione pubblica

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili

Gruppo T Unità immobiliari a destinazione terziaria

T/1 - Negozi e locali assimilabili

T/2 - Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

T/4 - Pensioni

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico

T/6 - Stalle, scuderie e simili

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

- Unità immobiliari speciali

Gruppo V Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei, ed impianti di risalita

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori

V/5 - Ospedali

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo non censibili nelle categorie del gruppo P per presenza di caratteristiche non or-

dinarie ovvero non riconducibili per destinazione alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z Unità immobiliari speciali a destinazione terziaria, produttiva e diversa

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario - commerciali

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario - direzionali

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo

Z/7 - Stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli

Z/8 - Posti barca compresi nei porti turistici

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi al suolo

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T per presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili per destinazione alle altre categorie del gruppo Z

19.3 Determinazione della rendita catastale

La determinazione della rendita catastale, limitatamente alle categorie A,B,C avviene moltiplicando la tariffa (reddito unitario) per la consistenza catastale, la rendita viene invece accertata con stima diretta per gli immobili del gruppo D ed E.

Per le categorie del Gruppo A l'unità di consistenza catastale è il vano utile (spazio chiuso da muri dal pavimento al soffitto generalmente illuminato da luce diretta). Vengono considerati un terzo di vano utile i vani accessori diretti: bagni, corridoi, ingressi, verande, ripostigli e simili. Sono considerati un quarto di vano gli accessori complementari: soffitte, cantine, stenditoi, stalle, granai, porcili, pollai, etc.

Con la nuova revisione degli estimi, per le unità immobiliari della attuale categoria A sarà assunto come unità di consistenza unitario il metro quadrato (m²); sin da adesso nell'accatastamento di nuovi fabbricati nel programma DOCFA viene calcolata, tramite poligonazione dei vani, tale consistenza.

Per le categorie del Gruppo B l'unità di consistenza catastale è il metro cubo calcolato vuoto per pieno.

Per le categorie del Gruppo C l'unità di consistenza catastale è il metro quadrato (superficie calpestabile). Nel caso della categoria C/1 (negozi) i locali accessori come retrobotteghe e simili in pratica subiscono una riduzione della superficie del 50%.

Dal 1/1/1992 sono entrate in vigore le nuove tariffe. Esse vengono determinate sulla base del valore unitario di mercato degli immobili delle varie categorie e classi, risultato dalla media dei valori riscontrati nel biennio 1988/89.

La tariffa è stata calcolata moltiplicando il valore unitario per un saggio di interesse fissato dalla Commissione censuaria Centrale nella misura dell'1% per le abitazioni, del 2% per gli uffici e del 3% per i negozi.

Per l'unità immobiliare del Gruppo D ed E le rendite sono state determinate singolarmente riferendosi al periodo 1988/89.

19.4 Gli atti del catasto fabbricati

Gli atti del Catasto Fabbricati sono costituiti su base comunale e sono :

- mappa urbana - vi sono raffigurate le particelle edilizie rappresentanti il perimetro del fabbricato con il terreno attinente;
- schedario delle partite - è un insieme di schede intestate alle varie ditte catastali con l'indicazione delle unità immobiliari in carico e i relativi dati tecnici e censuari;
- schedario dei possessori - è un elenco in ordine alfabetico di tutte le persone intestatarie di una unità immobiliare, di ogni persona vi è indicato il numero della partita catastale;
- schedario dei numeri di mappa - sono riportati tutti i numeri delle particelle edilizie con i relativi subalterni (ad ogni subalterno corrisponde una unità immobiliare).

Alla identificazione delle unità immobiliari si può quindi arrivare conoscendo i seguenti dati:

- Comune, numero del foglio di mappa, numero della particella, numero del subalterno.

- Cognome, nome, data di nascita dell'intestatario catastale o codice fiscale.
- Partita catastale.
- Toponomastica

19.5 Utilità del catasto - glossario catastale

Come è già stato specificato precedentemente, fra gli scopi del catasto vi è quello di indicare i redditi catastali delle singole unità immobiliari. Detti redditi costituiscono il reddito imponibile che il proprietario degli immobili deve dichiarare (es. ai fini IRPEF) in determinati casi.

I dati identificativi delle unità immobiliare (partita, foglio di mappa, numero della particella, subalterno, etc.) servono per la sua esatta individuazione per cui sono utilizzati negli atti traslativi degli immobili.

Altro impiego delle rendite catastali è quello della determinazione del valore catastale degli immobili ai fini fiscali. I coefficienti di rivalutazione sono definiti annualmente con apposito decreto ministeriale.

Visura n.: T00736739 Pag: 1 Fine

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Data: 07/11/2007 - Ora: 09:56:00

Dati della richiesta
Comune di TORINO (Codice: L219)
Provincia di TORINO

Catasto Fabbricati
Foglio: 176 Particella: 1680 Sub.: 6

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Classe	Consistenza		Superficie catastale	Rendita
1		176	1680	6	1		5	4 vani		Euro \$16,00 L. 1.580,000	Impianto meccanografico dal 30/06/1987
Indirizzo: CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 scala: S;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	nato a TORINO il			(1) Proprietà per l/1
R	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2001 Trascrizione n. 27038 /2001 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 664369) Respettivo n. : 243238 Rogante: PEROTTI GIORGIO			
Sede: TORINO COMPRAVENDITA				

Unità immobiliari n. 1
Ricevuta n. 184824 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: A



Data: 07/11/2007 - Ora: 09.47.28 Visura n.: TO0736631 Pag: 1 Segue

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Dati della richiesta	A
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TORINO A . nato a TORINO II C.F.:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TORINO(Codice L.219) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		71	540	10	2		C/1	6	56 m ²		Euro L.431,62 L. 2.772,600	VIA CARISIO n. 19 piano: S -T; VARIAZIONE del 27/09/1993 n. 15389/1993 in atti dal 29/10/1999 FUS . VAR. DEST.	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1. Atti di passaggio intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A nato a TORINO II		(1) Proprietà

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Data: 07/11/2007 - Ora: 09.46.06

Dati della richiesta
 Comune di TORINO (Codice: L219)
 Provincia di TORINO
 Indirizzo: Tutti TASSONI, 50 piano: 4
Catasto Fabbricati
 Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale
1	176	1480		6	1	A/3	5	4	vasi		Euro 816,00 L. 1.580,000

Indirizzo

CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 scala: 5;

INTESTATO

N.	R.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	R.	nato a TORINO il		(U) Proprietà per l/1

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 184761 Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO Richiedente: A.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2001 Trascrizione n. 27038 .I/2001 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 64769) Repertorio n. 243238 Rogante: PEROTTI GIORGIO
 Sede: TORINO COMPRAVENTISTA



Elenco immobili
Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Data: 07/11/2007 - Ora: 9.48.29

Dati della richiesta		Comune di TORINO (Codice: L219) Provincia di TORINO Foglio: 176 Particella: 1689									
Catasto Fabbricati		ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI									
N.	Sec. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Condizione	Pa	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1	176	1680	1	1	1	A/3	5	4 vani	C	Euro 816,00 - L. 1.580.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 2 scale: S;
2	176	1680	2	1	1	A/3	5	5,5 vani		Euro 1.122,00 - L. 2.172.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 2-3-1; piano: 3 scale: S;
3	176	1680	3	1	1	A/3	5	4 vani		Euro 816,00 - L. 1.580.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 3 scale: S;
4	176	1680	4	1	1	A/3	5	4 vani	C	Euro 816,00 - L. 1.580.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 scale: S;
5	176	1680	5	1	1	A/3	5	5 vani		Euro 1.020,00 - L. 1.975.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 scale: S;
6	176	1680	6	1	1	A/3	5	7 vani		Euro 1.428,00 - L. 2.765.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 scale: S;
7	176	1680	7	1	1	A/3	5	7 vani		Euro 1.428,00 - L. 2.765.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 5 scale: S;
8	176	1680	8	1	1	A/3	5	7 vani		Euro 1.428,00 - L. 2.765.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 6;
9	176	1680	9	1	1	A/3	5	4 vani		Euro 816,00 - L. 1.580.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 7 scale: S;
10	176	1680	10	1	1	A/3	5	5 vani		Euro 2.788,87 - L. 5.400.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 2;
11	176	1680	11	1	1	A/10	1	10,5 vani		Euro 2.928,31 - L. 5.670.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 8 -F;
12	176	1680	12	1	1	A/2	3	4 vani		Euro 816,00 - L. 1.580.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 8 scale: S;
13	176	1680	13	1	1	A/3	5	5,5 vani	C	Euro 1.122,00 - L. 2.172.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 1 -S1;
14	176	1680	14	1	1	A/3	5	5,5 vani		Euro 1.122,00 - L. 2.172.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 2;
15	176	1680	15	1	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.326,00 - L. 2.370.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 2 scale: D;
16	176	1680	16	1	1	A/3	5	6,5 vani		Euro 1.326,00 - L. 2.567.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 3 -S1;
17	176	1680	17	1	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.326,00 - L. 2.370.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 3 scale: D;
18	176	1680	18	1	1	A/3	5	6,5 vani		Euro 1.326,00 - L. 2.370.000	
19	176	1680	19	1	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.326,00 - L. 2.370.000	

Data: 07/11/2007 - Ora: 9.48.29

Elenco immobili Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2007

Visura n.: TO0736642 Pag: 2

Fine

N.	Sez.Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pa	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
20		176	1680	20							
21		176	1680	21	1	A/3	5	8 vani	C	Euro 1.652,00 - L. 3.160.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 -S1;
22		176	1680	22	1	A/3	5	5,5 vani		Euro 1.122,00 - L. 2.172.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 5 scale: D;
23		176	1680	23	1	A/3	5	7,5 vani		Euro 1.530,00 - L. 2.962.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 5 scale: D;
24		176	1680	24	1	A/3	5	5,5 vani		Euro 1.172,00 - L. 2.172.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 6 scale: D;
25		176	1680	25	1	A/3	5	6 vani	C	Euro 1.224,00 - L. 2.370.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 6 scale: D;
26		176	1680	26							
27		176	1680	27	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.224,00 - L. 2.370.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 7 scale: D;
28		176	1680	28	1	A/3	5	6,5 vani		Euro 1.376,00 - L. 2.567.500	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 8 scale: D;
29		176	1680	29	1	A/10	2	4 vani		Euro 2.602,94 - L. 5.040.000	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 8 -T -1;
30		176	1680	30							
31		176	1680	31							
32		176	1680	32	1	A/3	5	5 vani	C	Euro 1.020,00 - L. 1.972.600	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 1 scale: A;
33		176	1680	33	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.224,00 -	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 4 -S1;
34		176	1680	34							
35		176	1680	35	1	A/10	1	4 vani	C	Euro 2.231,09 -	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 1 -S1;
36		176	1680	36	1	A/3	5	5 vani		Euro 1.020,00 -	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 3 -S1 scale: S;
37		176	1680	37	1	A/3	5	6 vani		Euro 1.224,00 -	CORSO ALESSANDRO TASSONI n. 50 piano: 1 scale: B;

Unità immobiliari n. 37

Ricevuta n. 184773

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di TORINO

Richiedente: A



agenzia del
Territorio

DELEGA PER L'ACCESSO ALLE PLANIMETRIE

II/La sottoscritto/a nato/a
 II....., Cod. Fisc.
 residente invia n.
 in qualità di (titolare di diritto/rappresentante legale/eto).....

DELEGA

II/La Sig./a.....nato/a.....
 II.....residente in
 via..... n.

affinché:

- effettui visura
- richieda e riceva copia

della planimetria relativa alla/alle unità immobiliari di seguito descritte/e.

COMUNE FOGLIO.....
 PARTICELLA..... SUB.....
 COMUNE FOGLIO.....
 PARTICELLA..... SUB.....
 COMUNE FOGLIO.....
 PARTICELLA..... SUB.....

FIRMA DEL DELEGANTE

PER AUTENTICA *

II/La sottoscritto/a
 in qualità di.....
 Cod. Fisc.

AUTENTICA

la firma del delegante Sig./a
 apposta in sua presenza.

LUOGO, DATA, TIMBRO E FIRMA

* L'autenticazione della sottoscrizione del delegante può essere garantita anche con la consegna di una fotocopia del documento di identità dello stesso, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000. In tal caso, verificata l'identità del soggetto delegato, la fotocopia del documento del soggetto delegante dovrà essere acquisita e conservata agli atti.

010



Aerofotogrammetria: procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale v. restituzione aerofotogrammetrica), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale v. cartografia digitale.) di una porzione di terreno, a partire da foto aeree stereoscopiche. Considerando le fotografie come prospettive geometriche, si tratta di ricostruire un *modello ottico* della superficie del terreno, che proietti su di un piano l'immagine dell'oggetto da rilevare nelle tre dimensioni, dando all'operatore che la osserva la "sensazione" del rilievo con il solo utilizzo di immagini piane.

Annotazione: forma di pubblicità volta a rendere conoscibili le vicende modificative od estintive di una formalità già esistente, sia essa una trascrizione o una iscrizione o una precedente annotazione.

Atto pubblico: documento redatto, con le formalità richieste dalla legge, da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede.

Cancellazione: particolare forma di annotazione che produce l'eliminazione dal mondo giuridico delle formalità cui si riferisce. I casi di cancellazione sono solo quelli tassativamente previsti dalla legge.

Cancellazione semplificata (c.d. cancellazione Bersani): speciale procedimento di cancellazione delle ipoteche iscritte a garanzia di mutui concessi da soggetti esercenti attività bancaria o finanziaria o di finanziamenti erogati da enti di previdenza obbligatoria a propri iscritti, introdotto dal decreto legge 31 gennaio 2007 n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 40 del 2 aprile 2007.

Cartografia: rappresentazione del terreno attraverso l'individuazione e la descrizione grafica di tematismi propri (delimitazione del possesso, dell'altimetria, ecc.).

Cartografia digitale: l'insieme delle informazioni cartografiche memorizzate e gestite da computer. Tale soluzione facilita la riproduzione e la trasmissione delle

informazioni, impedisce il degrado fisico della mappa ed aumenta la capacità di trattazione dei dati ad essa associati (gestione dei dati mediante sistemi informativi territoriali, generazione di modelli tridimensionali del terreno, ecc.).

Catasto geometrico particellare: insieme delle unità elementari di possesso (particelle) individuate geometricamente mediante rappresentazione cartografica (mappa) ed alle quali è associata la valutazione della redditività degli immobili.

Categorie Catastali: La distinzione delle unità immobiliari secondo le varie specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente dell'unità immobiliare, eseguita nell'ambito di ciascuna zona censuaria (che può, in taluni casi, coincidere con l'intero territorio comunale).

Certificato ipotecario: documento rilasciato dal Conservatore dei Registri immobiliari contenente copia conforme delle trascrizioni, iscrizioni o annotazioni o l'attestazione che non ve ne è alcuna. Il certificato ipotecario è speciale quando è relativo a determinati beni immobili, è generale quando è relativo a tutti i beni di una persona fisica o non fisica.

Classe: Grado di produttività classificante un determinato immobile nell'ambito della stessa qualità (nel caso di immobili rurali) o categoria catastale (nel caso di immobili urbani) di un dato Comune. Ai terreni migliori viene attribuita la prima classe, ai peggiori l'ultima, intercalando le classi intermedie. Per gli immobili urbani la classificazione individua gradi di maggior apprezzamento passando dalla classe prima a quella più alta.

Collaudo: attività erariale consistente nella verifica fatta per controllare che i lavori eseguiti rispettino le condizioni indicate dalla legge, o che i prodotti acquistati siano adatti a soddisfare le esigenze; può essere eseguito dalla pubblica amministrazione o da un tecnico abilitato (v. anche perizia).

Conservatore dei Registri immobiliari: funzionario pubblico che, nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile e dalle leggi speciali, cura la tenuta e l'aggiornamento dei Registri immobiliari.

Dati di identificazione catastale (identica alla pagina relativa alla consultazione rendite). L'identificativo catastale in generale è costituito dalle seguenti informazioni:

- Comune catastale
- Sezione Amministrativa (per il solo catasto fabbricati)
- Sezione Censuaria (per il solo catasto terreni)
- Sezione Urbana (per il solo catasto fabbricati)
- Foglio
- Particella
- Denominatore
- Subalterno

Duplicato di quietanza: copia autenticata, dal Conservatore o dal notaio, della nota di iscrizione completa della certificazione di eseguita formalità, che deve essere presentata all'Ufficio cui si chiede l'esecuzione di una successiva formalità di iscrizione in forza dello stesso titolo, e per lo stesso credito, per i quali è già stata eseguita la formalità di iscrizione comprovata dalla copia presentata, al fine di corrispondere l'imposta ipotecaria in misura fissa (essendo stata corrisposta l'imposta proporzionale al momento dell'esecuzione della prima formalità). Il duplicato di quietanza, ove sussistano i presupposti avanti menzionati, può essere utilizzato anche per le formalità di annotazione successive alla prima.

Duplo: nota di trascrizione, di iscrizione o di annotazione che viene restituita dal Conservatore alla parte richiedente, completa di certificazione che attesta l'avvenuta esecuzione della formalità richiesta.

Firma digitale: dispositivo elettronico che consente di apporre a un documento informatico (ad es. un file word) un codice, che rende manifesta e verificabile da ter-

zi, mediante appositi dispositivi di verifica, la provenienza e l'integrità del documento stesso.

Foglio di mappa: rappresentazione cartografica catastale di una porzione limitata di territorio di un Comune. La scala di rappresentazione è, in genere 1:2000, più raramente 1:1000 ed 1:4000. L'insieme dei fogli di mappa di un intero Comune è rappresentato nel cosiddetto Quadro d'Unione.

Geodetica: la linea più breve che unisce due punti su una superficie non piana rappresentante il globo terrestre (geoide).

Geotopocartografia: misurazione della terra con la relativa rappresentazione topografica (v.) su base geodetica.

Intestatario catastale: persona fisica (identificata con: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) o giuridica (identificata con: denominazione, sede legale, codice fiscale) cui sono intestati, per l'intero o solo parzialmente, i beni posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altri diritti reali soggetti all'iscrizione in catasto

Imposta Fondiaria: imposta applicata sulla rendita fondiaria (v.).

Ipoteca: diritto reale di garanzia costituito su beni iscritti nei pubblici registri (immobili, autoveicoli, navi ecc.); per gli immobili, l'ipoteca si costituisce mediante iscrizione nei pubblici registri del luogo ove è sito il bene (art. 2827 c.c.). L'ipoteca consente al creditore, se il debitore non adempie spontaneamente ai suoi obblighi, di soddisfare il proprio credito mediante vendita forzata del bene ipotecato, anche se esso è stato alienato dal debitore a terzi.

Iscrizione: formalità con la quale si iscrive nei pubblici registri un'ipoteca.

Ispezione ipotecaria: attività di consultazione dei registri immobiliari, delle note e dei titoli depositati presso la Conservatoria. Il diritto all'ispezione è un diritto espressamente riconosciuto a tutti dall'art. 2673 c.c.

Mappa: carta topografica speciale a grande scala e rappresentazione planimetrica delle particelle catastali. È l'elaborato ideato e formato per concretizzare il significato geometrico del Nuovo catasto terreni.

Modello 310 /Modello 310 semplificato: moduli per la richiesta di ispezione ipotecaria. Sono disponibili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e reperibile on-line.

Modello 311: modulo per la richiesta di certificato ipotecario o di copia di note o titoli. È disponibile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio o scaricabile e reperibile on-line.

Modello F23: modulo per il pagamento dei tributi dovuti, anche, per l'esecuzione delle formalità ipotecarie. È disponibile presso banche e uffici postali. Può essere scaricato on-line.

Modello unico informatico: procedura che consente di richiedere per via telematica gli adempimenti connessi alla registrazione, trascrizione e voltura catastale di atti relativi a beni immobili.

Nota: software per la predisposizione delle note di trascrizione, iscrizione ed annotazione reperibile dal sito dell'Agenzia.

Nota di trascrizione/iscrizione, domanda di annotazione: documenti redatti informaticamente, attraverso l'uso di appositi software (NOTA e UNIMOD, entrambi reperibile on-line), contenenti le informazioni da inserire nei registri immobiliari per l'esecuzione delle formalità di trascrizione, iscrizione e annotazione. Vanno presen-

tati al Conservatore insieme alla copia dell'atto che costituisce il titolo della formalità da eseguirsi (ad es., compravendita immobiliare, atto di consenso ad iscrizione di ipoteca, ...).

Particella: Porzione continua di terreno (o da un fabbricato) situato in un medesimo Comune, appartenente ad uno stesso possessore (uno o più titolari) e sia nella medesima qualità o classe (o abbia la stessa destinazione)

Partita: Il complesso di informazioni attinente l'individuazione dei soggetti e delle titolarità (diritti) su un insieme di immobili (urbani o rurali) nell'ambito di uno stesso Comune. La partita è identificata da un numero d'ordine (numero di partita).

Perizia: Attività erariale consistente nello svolgimento di indagini che richiedono specifiche competenze di ordine tecnico-scientifico. Formulazione di giudizi o valutazioni che implicino siffatte competenze. Acquisizione di dati che per essere rilevati presuppongono analoghe soggettive capacità (v. collaudo).

Pubblicità costitutiva: pubblicità disposta normativamente per la costituzione di un diritto reale o di un vincolo.

Pubblicità dichiarativa: pubblicità disposta normativamente ai fini dell'opponibilità di un atto a determinati terzi.

Pubblicità immobiliare: insieme dei registri, e delle procedure per la loro consultazione, idonei a rendere conoscibili a tutti gli atti che costituiscono, modificano od estinguono diritti reali su beni immobili o che creano vincoli sugli stessi. Attraverso la loro consultazione si può avere la conoscenza dell'appartenenza dei beni immobili e dell'eventuale esistenza di gravami.

Pubblicità notizia: pubblicità disposta normativamente a fini di mera informazione e non per la produzione di effetti giuridici.

Qualità: Individuazione dei terreni in base alla qualità di coltura cui sono ordinariamente destinati (vigneto, seminativo, ecc.) o in base alla destinazione loro assegnata (cortile, fabbricato rurale, ecc.)

Reddito agrario: Compenso al capitale di terreno ed al lavoro intellettuale, gravante sul conduttore dell'attività agricola.

Reddito dominicale: Quota parte del prodotto padronale al netto di ogni onere esclusi quelli fiscali, gravante sulla proprietà.

Registri immobiliari: pubblici registri tenuti dal Conservatore dei registri immobiliari sui quali vengono effettuate le trascrizioni, le iscrizioni di ipoteca e le annotazioni.

Registri particolari delle trascrizioni, iscrizione e annotazioni: registri costituiti dalla distinta raccolta, per ogni specie di formalità, delle note di trascrizione, iscrizione e domande di annotazione. A ogni formalità viene attribuito un numero di registro particolare progressivo per ciascuna specie di formalità.

Registro generale d'ordine (modello 60): registro dove vengono annotati, secondo il loro numero di presentazione, le formalità di trascrizione, iscrizione e annotazione eseguite in ogni singola giornata, con conseguente attribuzione a ciascuna formalità di un numero di registro generale che ne determina il rispettivo ordine.

Rendita catastale: Rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi, decimi, debiti ipotecari e censuari, ecc).

Rendita fondiaria: Somma in denaro o in quantità di cose fungibili, di norma a prestazione perpetua, che una parte conferisce all'altra in cambio dell'alienazione di un immobile.

Restituzione aerofotogrammetrica: Procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale) di una porzione di terreno a partire da foto aeree stereoscopiche.

Rete geodetica di triangolazione: Il lato su cui poggia la triangolazione geodetica o topografica di una regione viene detto base geodetica. La base geodetica dovrebbe essere, in teoria, non una linea retta, ma un arco tracciato sulla superficie del geoide, e precisamente quello che congiunge i due primi vertici della triangolazione. La lunghezza della base geodetica risulta da una misura diretta (voci attinenti v. geodesia, geotopocartografia e triangolazione).

Rifiuto: provvedimento motivato che il Conservatore adotta quando non esegue le formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione che gli sono richieste. Il provvedimento di rifiuto è reclamabile all'Autorità Giudiziaria.

Scrittura privata autenticata: documento le cui sottoscrizioni sono state apposte alla presenza di un notaio o di altro pubblico ufficiale autorizzato, che ha previamente accertato l'identità dei sottoscrittori e ha attestato tali circostanze di seguito alle sottoscrizioni stesse. Tale attestazione, detta "autentica di firme", ha natura di atto pubblico.

SISTER - - Sistema Interscambio Territorio: Software applicativo telematico per il collegamento degli utenti esterni con il sistema catastale a fini di consultazione della banca dati. È operante su rete extranet. L'accesso al servizio può essere realizzato tramite collegamento al web server centrale, ubicato a Roma, sia con chiamata telefonica diretta, ovvero tramite accesso alla rete Internet. Il servizio è fornito in termini onerosi.

Tariffa d'estimo: Reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili per unità di consistenza al netto di tutte le spese concorrenti.

Titolarità: Legame intercorrente tra un intestatario catastale ed un immobile. Si concretizza nella specificazione di un diritto reale (es. proprietà) e di una quota (ad es. $\frac{1}{2}$) che l'intestatario catastale vanta sull'immobile. (per il suddetto esempio la titolarità è : "proprietario per $\frac{1}{2}$ ")

Titolo: atto giuridico da rendersi pubblico nei registri immobiliari; a tale fine l'atto deve rivestire un forma particolare, deve trattarsi cioè di una sentenza, di un atto pubblico o di un scrittura privata con sottoscrizioni autenticate o accertate in giudizio.

Titolo telematico: copia autenticata di un atto notarile, conservato nella raccolta del notaio, integralmente predisposta con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale.

Topografia: Descrizione o rappresentazione grafica di una porzione limitata della superficie terrestre.

Trascrizione: forma di pubblicità prevista per gli atti di costituzione, trasferimento o modifica dei diritti reali su beni immobili. Viene effettuata mediante deposito di apposita nota di trascrizione in duplice esemplare e di copia del titolo presso la Conservatoria dei registri immobiliari, normalmente allo scopo di rendere opponibile nei confronti dei terzi l'atto trascritto (c.d. pubblicità dichiarativa). È la legge stessa a indicare in modo tassativo quali atti vi sono soggetti.

Trascrizione/iscrizione con riserva: procedimento, disciplinato dall'art. 2674 bis c.c., secondo il quale, qualora il Conservatore abbia gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità/iscrivibilità di un atto, esegue la formalità con riserva solo su esplicita richiesta in tal senso della parte richiedente. Ove la riserva non sia eliminata in forza di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, la formalità perde efficacia.

Triangolazione: Tecnica operativa di rilievo di punti isolati mediante sole osservazioni di angoli.

Uffici tecnici di finanza: istituiti nel 1882 rimasero in attività fino al 1936, quando vennero sostituiti dagli Uffici tecnici erariali. Assorbono le competenze degli Uffici del macinato, svolsero compiti sia prettamente catastali che erariali.

Unimod: software per la predisposizione del modello unico informatico, reperibile on-line.

Unità immobiliare urbana: porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare.

Mediatori merceologici

20.1 I cereali

I cereali costituiscono un gruppo di specie vegetali che si caratterizzano per la produzione di semi secchi, amidacei (cariossidi), utilizzabili nell'alimentazione umana e animale per lo più sotto forma di sfarinato o di prodotti derivati da sfarinati.

I cereali più diffusi sono: riso, mais o granoturco, frumento tenero, frumento duro, orzo, avena, segale. Fanno parte del gruppo, anche se rivestono minore importanza, il sorgo, il miglio, il panico e il grano saraceno.

Costituiscono una delle fonti più importanti di elementi nutritivi per l'uomo; i prodotti alimentari da essi derivati (es. farine) costituiscono la più importante fonte a livello mondiale per soddisfare i fabbisogni energetici e in parte plastici.

I chicchi, cioè i frutti dei cereali, sono costituiti prevalentemente da amido (carboidrato complesso), da sostanze proteiche e dall'acqua.

Altre caratteristiche interessanti sono relative alla facilità di conservazione dei chicchi maturi una volta essiccati e alla coltivazione di questi vegetali, facilmente adattabili e in generale meno esigenti rispetto ad altre colture.

Sul totale delle terre coltivate nel mondo, circa il 55% è investito a cereali.

L'area della coltura dei cereali si spinge fino a 70° di latitudine a nord e a 60° di latitudine a sud.

La diffusione è maggiore nell'emisfero boreale per via della maggiore massa continentale, che comporta una temperatura media più alta rispetto all'emisfero australe.

I maggiori produttori mondiali sono gli Stati Uniti, la Cina, i Paesi dell'ex Unione Sovietica e l'India. L'Italia si colloca intorno al diciassettesimo posto, ma è un forte importatore di cereali ed esportatore di prodotti derivati.

Per l'alimentazione umana hanno importanza prevalente il frumento e il riso, a cui si aggiungono, in certe zone dell'Africa, il miglio e il sorgo. Mais, orzo e avena

sono impiegati soprattutto nell'alimentazione animale. I cereali possono inoltre avere un'utilizzazione industriale, ad esempio nella fabbricazione della birra e del whisky.

20.2 Frumento (*gen Triticum*)

L'inizio della coltivazione del frumento viene fatto risalire al terzo millennio a.C, in varie zone del Medio Oriente. Essa si diffuse nell'Europa occidentale durante l'età della pietra, mentre assai più recente è il suo avvento nelle Americhe e in Australia.

Le due specie più importanti sono attualmente, con circa 230 milioni di ettari di superficie coltivata, il frumento tenero, con una produzione di granella di quasi 496 milioni di tonnellate, e il frumento duro, con 24 milioni di tonnellate. I paesi maggiori produttori sono l'ex Unione Sovietica, gli USA, la Cina e l'India. L'Italia si colloca intorno al nono posto nella graduatoria mondiale, con una superficie di circa 1,5 milioni di ettari per quanto concerne il frumento tenero, con una produzione di circa 5,3 milioni di tonnellate e una resa media di 35-36 q/ha (40 in Piemonte). La produzione italiana di frumento tenero non copre mediamente il fabbisogno nazionale, rendendo pertanto necessaria l'importazione da Paesi terzi, anche per integrare dal punto di vista qualitativo la nostra produzione.

Per quanto riguarda il frumento duro, coltura caratteristica del nostro Paese, in Italia la superficie coltivata è di circa 1,75 milioni di ettari, con una produzione di 4,5 milioni di tonnellate e una resa media di 25 q/ha. Tale livello produttivo supera il fabbisogno nazionale, alimentando una consistente esportazione (circa 1,7 milioni di tonnellate), senza eliminare tuttavia la necessità di ricorrere all'importazione (circa 1 milione di tonnellate), dovuta alla maggiore uniformità e omogeneità delle partite straniere (soprattutto dell'est Europa, argentine, statunitensi e canadesi).

Il frumento trova impiego soprattutto nell'alimentazione umana e raramente in quella animale e nell'industria.

- Specie e varietà coltivate. Sono oltre 500 le specie appartenenti al genere *Triticum*, ma quelle coltivate rappresentano una minoranza. Alcune di queste hanno avuto importanza in tempi passati, ma sono oggi pressoché scomparse dalle coltivazioni (es. *T. monococcum*).

Altre sono ancora coltivate, ma la loro importanza è sempre più trascurabile (es. *T. turgidum*). Attualmente le specie coltivate di grande interesse sono il frumento tenero (*T. aestivum*) e il frumento duro (*T. durum*). Queste due specie presentano cariossidi con caratteristiche ben differenziate:

- la cariosside del frumento tenero, frantumata, presenta superficie di frattura farinosa, bianca e opaca dalla sua macinazione e abburattamento si ottengono farine adatte alla panificazione alla produzione di prodotti da forno;
- la cariosside di frumento duro ha invece superficie di frattura vitrea, translucida, trasparente; dalla sua macinazione e abburattamento si ottengono le semole adatte alla produzione di pasta.

Per quanto riguarda le varietà coltivabili, oggi in Italia si dispone di un patrimonio varietale notevole, frutto di mezzo secolo di attento lavoro di miglioramento genetico. In generale si può affermare che le varietà disponibili in Italia costituiscono materiale di pregio, pur essendo ulteriormente migliorabili per alcune caratteristiche. In particolare le varietà nostrane sono carenti nella qualità del prodotto, con particolare riferimento al contenuto e alla qualità del glutine. Il frumento nostrano ad esempio mal si presta alla produzione del panettone. Queste carenze qualitative rendono necessaria l'importazione dei cosiddetti grani di forza con i quali "tagliare" il prodotto nostrano (ad es. la varietà canadese "Manitoba"), soprattutto per quanto riguarda il frumento tenero. Tra le varietà di frumento tenero di maggior interesse e diffusione citiamo: "Cerere", "Asuncion", "Farinelli", "Solehio", "Bologna".

Per quanto riguarda invece il frumento duro sono da ricordare: "Simeto", "Iride", "Cesare", "Marco Aurelio", "Massimo Meridio".

Dal punto di vista colturale vi è in generale un uso necessario ma ridotto di concimi; l'utilizzo di fitosanitari, utili per una produzione di qualità, risulta, grazie alle condizioni climatiche, meno necessario in Italia rispetto ad altri Paesi.

La raccolta e a conservazione della granella sono fasi importanti per garantire la qualità dei prodotti derivati. La maturazione delle cariossidi, e quindi l'epoca di raccolta, variano in rapporto alle condizioni climatiche (in particolare temperatura e umidità) e pedologiche.

In linea generale esse ritardano man mano che crescono la latitudine e l'altitudi-

ne. In Italia la raccolta del frumento, seminato in autunno inizia verso la terza decade di maggio nelle zone più calde delle regioni meridionali; nella seconda metà di giugno nel centro-Italia; a fine giugno-inizio luglio al nord-Italia. La raccolta si articola in due fasi: il taglio delle piante o mietitura e la sgranatura delle spighe e trebbiatura. Nelle forme avanzate di agricoltura le due operazioni sono eseguite contemporaneamente con l'uso della mietitrebbia, e si parla di mietitrebbiatura.

Normalmente, nelle condizioni climatiche italiane, il frumento viene mietitrebbiato quando le cariossidi hanno un tenore di umidità del 14%, molto vicino quindi al valore ottimale che consente la conservazione diretta del prodotto senza che si debba ricorrere all'essiccazione artificiale, pari al 13% di umidità (corrispondente alla cosiddetta "maturazione di morte"). Nel nord Europa difficilmente si riesce a raccogliere il prodotto a questi tenori di umidità (perché la lunghezza del ciclo culturale non lo consente), per cui si deve essiccare ulteriormente il prodotto.

La conservazione diretta del prodotto (che richiede, come si è detto, un'umidità non superiore al 14%) avviene in silos o magazzini, che devono essere asciutti e sufficientemente aerati. Massima attenzione occorre prestare, durante la conservazione, agli insetti granivori, che possono arrecare gravi danni.

Dalla trebbiatura del frumento si ottengono, oltre al prodotto principale che è la granella, la paglia, data da culmi e foglie, e la pula, costituita dai resti della spiga. Oggi, con la mietitrebbiatura la pula rimane in campo e viene interrata durante le successive lavorazioni e va ad arricchire le riserve di sostanza organica del suolo, mentre la paglia può essere raccolta e utilizzata nella lettiera degli animali concorrendo alla produzione del letame, oppure può essere interrata a seconda delle esigenze dell'azienda agricola. La raccolta è meccanica, con macchine che pressano il prodotto e formano le rotoballe. Raramente si usano macchine speciali che riducono la paglia in cubetti ("pellettizzazione"), dopo che questa è stata trattata con soda per renderla maggiormente digeribile dagli animali, e quindi utilizzata come foraggio nell'allevamento bovino. Qualora la paglia non trovi utilizzazione all'interno dell'azienda o non sia collocabile sul mercato viene interrata.

20.3 Composizione e qualità delle cariossidi

Composizione della granella. La cariosside di frumento è costituita per l'83% dall'endosperma, per il 15% dagli involucri (pericarpo) e il 2% dall'embrione.

L'endosperma è la parte che alla molitura dà la farina nel frumento tenero e la semola nel frumento duro. Esso contiene all'incirca il 70% delle proteine totali della cariosside. Dagli involucri si ricava invece la crusca, materiale dotato di un buon contenuto proteico, oltre che di cellulosa, emicellulose e sali minerali. L'embrione entra solo in misura molto limitata a far parte della farina. L'endosperma risulta indicativamente così composto:

- 79% amido e altri estrattivi inazotati (per lo più zuccheri);
- 14% proteine;
- 2,3% fibra;
- 2,3% grassi;
- 2% ceneri.

Nel frumento duro il contenuto proteico è mediamente più alto rispetto a quello del frumento tenero.

Le proteine contenute nelle cariossidi di frumento sono albumine, globuline, glutenine e gliadine. Queste ultime due sono senz'altro le più importanti, sia come incidenza percentuale sul totale del contenuto proteico dell'endosperma della cariosside (oltre il 90%), sia per quel che concerne la qualità della granella e dello sfarinato che se ne ricava. La glutenine e la gliadine, che formano il glutine, hanno infatti la caratteristica di assorbire molta acqua quando la farina (o la semola) viene impastata, creando la "rete di legami" che trattenendo i gas prodotti durante la lievitazione consentono all'impasto di crescere in volume. Le caratteristiche tecnologiche del glutine, cioè la maggiore o minore tenacità e elasticità, determinanti ai fini della pastificazione, della panificazione o di altri utilizzi dello sfarinato, dipendono essenzialmente dal rapporto quantitativo tra gliadine e glutenine, che a sua volta è diverso a seconda delle varietà di frumento.

Qualità della granella. Per quanto concerne la qualità della granella, essa non andrebbe intesa in senso generale, ma riferita piuttosto ai diversi impieghi possibili

dello sfarinato (panificazione, pastificazione, biscotti, dolci) e agli operatori interessati. Infatti ciascun tipo di utilizzazione richiede cariossidi con caratteristiche peculiari (ad es. la fabbricazione del panettone richiede un impasto particolarmente estensibile, ad alta capacità di lievitazione, ricavabile dai cosiddetti "grani di forza"), così come diverse sono le esigenze degli operatori: per l'agricoltore saranno importanti la maturazione regolare e l'ottenimento di cariossidi pesanti, mentre il molitore presterà attenzione alla purezza varietale e all'uniformità del calibro; estremamente diversificate saranno poi le esigenze del consumatore.

Elenchiamo qui di seguito alcuni dei parametri che concorrono, in misura diversa, a definire la qualità della granella di frumento, soffermandoci particolarmente su alcuni di essi:

- uniformità varietale: importante perché se si miscelano varietà diverse, si ottengono partite di granella con caratteristiche tecnologiche anche molto differenti; viene valutata mediante particolari tecniche di laboratorio;
- umidità: importante per la conservazione delle cariossidi, e perché la resa in farina o semola è tanto maggiore quanto minore è l'umidità della granella. Nella commercializzazione della granella si fa riferimento all'umidità standard del 13%;
- contenuto in ceneri: una vecchia legge fissa un limite massimo per il contenuto in ceneri della farina e della semola, al fine di contrastare il taglio delle stesse con polvere di marmo. Questa legge ha portato, come conseguenza, una diminuzione del tasso di abburattamento (cioè la percentuale di farina estratta da una cariosside durante la molitura) da un possibile 85% a un effettivo 73% (sul peso della cariosside). Infatti le ceneri sono contenute soprattutto nei tegumenti della cariosside, per cui un alto tasso di abburattamento comporterebbe un quantitativo eccessivo di ceneri nella farina;
- resa in farina: dipende essenzialmente dalla quantità di endosperma della cariosside (mediamente costituisce circa l'83% del totale); la resa inoltre è tanto più elevata quanto maggiore è il peso medio delle cariossidi e il loro peso specifico, il cosiddetto peso ettolitrico, mentre diminuisce con l'aumentare della percentuale di cariossidi striminzite;

- contenuto proteico: è una caratteristica molto importante in quanto correlata con le attitudini tecnologiche del frumento. Un buon contenuto proteico è condizione necessaria, ma non sufficiente, perché il frumento dia buoni risultati alla panificazione e pastificazione. In altre parole a cariossidi con elevato contenuto proteico non sempre corrisponde una buona attitudine tecnologica.
- Il giudizio sul contenuto proteico è infatti correlato alla quantità e alla composizione del glutine, di cui si tratta al punto successivo;
- quantità e qualità del glutine: quanto più alto è il contenuto di glutine, tanto migliore è la qualità del prodotto; per quanto riguarda la qualità del glutine, essa dipende da alcune caratteristiche fisiche del glutine stesso, in particolare la tenacità e l'elasticità, che contribuiscono a determinare le attitudini tecnologiche del prodotto. Abbiamo così frumenti con glutine plastico, poco tenace, scarsamente adatti per la pastificazione e la panificazione, per le quali invece ben si prestano i cosiddetti "frumenti di forza", caratterizzati da glutine tenace ed elastico. Buona plasticità e scarsa tenacità sono caratteristiche adatte per prodotti quali biscotti, crackers e dolci, che richiedono glutine poco tenace;
- il contenuto di sostanze contaminanti (quali residui di fitofarmaci, metalli pesanti e micotossine) consente di valutare la granella dal punto di vista igienico sanitario: particolarmente importante è rilevare la presenza delle tossine (aflatossine, fumonisine ecc) prodotte da funghi (*Aspergillus* e *Fusarium*), cioè micotossine, sostanze molto pericolose classificate come cancerogene e per le quali sono fissati limiti massimi a tutela della salute.

La qualità e le attitudini tecnologiche del frumento vengono valutate mediante appropriati test di laboratorio, che forniscono indici delle caratteristiche qualitative del prodotto. Questi indici sono molteplici, ma solo alcuni vengono riconosciuti significativi sempre, e sono precisamente:

- umidità della cariosside;
- contenuto in ceneri (che hanno valore legale sugli sfarinati);
- caratteristiche alveografiche;
- prove di pianificabilità;
- tenore di sostanze azotate (che hanno valore legale sugli sfarinati).

Le prove di panificazione, eseguite con metodologie standardizzate, sono il sistema migliore per valutare l'attitudine di un frumento. Hanno però l'inconveniente di non prestarsi ad essere utilizzate su scala commerciale, in quanto richiederebbero una quantità di materiale di partenza troppo elevato.

Il metodo più usato è quello che fa riferimento alle caratteristiche alveografiche, rilevate mediante il cosiddetto "alveografo di Chopin". Questo sistema fornisce risultati riconosciuti universalmente validi.

Esso si basa sulla misura di alcuni parametri rilevati esaminando una massa di pasta sottoposta al rigonfiamento, al fine di saggiarne la tenacità e l'elasticità, caratteristiche determinanti per il processo di panificazione e per gli altri possibili utilizzi della farina.

L'analisi alveografica consente di ricavare una serie di indici che consentono di valutare e classificare i frumenti sulla base delle loro attitudini tecnologiche. Per l'uso panificatorio, ad esempio, è interessante l'indice P/L, che esprime il rapporto fra tenacità ed elasticità.

Il valore ottimale per questo indice è 0,4 – 0,6: sopra lo 0,6 avremo un pane duro, compatto, con scarso sviluppo dell'impasto (eccessiva tenacità). Sotto lo 0,4 avremo invece un impasto coloso e molliccio (eccessiva elasticità). Un altro indice ricavabile con questo metodo è quello che misura l'estensibilità della pasta (W), utilizzato per suddividere i frumenti in base ai prodotti da essi derivabili, ad esempio:

- a) per biscotti secchi: $W = 70-100$;
- b) per pancarrè: $W = 150-170$;
- c) per grissini: $W = 200-250$;
- d) per pane normalmente lievitato: $W = 250-270$;
- e) per lievitati dolci (tipo panettone): $W = 300$ e oltre.

Sempre a proposito di analisi qualitative, merita un cenno l'analisi del contenuto dei residui di fitofarmaci, che sta assumendo un sempre maggior rilievo, soprattutto nei paesi quali la Francia, la Germania, dove è più diffuso l'uso dei fitofarmaci stessi (insetticidi, diserbanti, fungicidi) e della presenza di micotossine. L'importanza sempre maggiore di questo tipo di analisi è legata anche alla tendenza, sempre più diffusa, a produrre pane e altri derivati del frumento con elevata quantità di crusca

(prodotti "integrali"), che deriva dagli involucri più esterni della cariosside, e quindi più soggetti ad eventuali accumuli di sostanze contaminanti.

20.4 Classificazione merceologica frumento tenero

Le varietà di frumento tenero commercialmente vengono classificate in base al loro utilizzo. La distinzione che si può attualmente adottare è la seguente:

- a) varietà grano di forza tra cui il Manitoba che viene importato
- b) varietà grano panificabile superiore
- c) varietà grano panificabile
- d) varietà grano biscottiero
- e) varietà grano altri usi

Dal punto di vista merceologico gli sfarinati di frumento tenero vengono così classificati:

TIPO E DENOMINAZIONE	Umidità massima%	Ceneri massimo% s.s.	Proteine minimo (azoto x 5.70)
Farina tipo 00	14.50	0.55	9.00
Farina tipo 0	14.50	0.65	11.00
Farina tipo 1	14.50	0.80	12.00
Farina tipo 2	14.50	0.95	12.00
Farina integrale	14.50	1.30 (minimo)	
1.70 (massimo)	12.00		

La farina tipo 00 può essere prodotta anche sotto forma di sfarinato granulare (granito).

Nella farina tipo 1 le ceneri non possono contenere più dello 0,3 per cento di parte insolubile in acido cloridrico.

È tollerata l'immissione al consumo di sfarinati di grano tenero con tenore di umidità fino al massimo del 15.50% con diminuzione proporzionale del prezzo, sempre che il maggior grado di umidità risulti indicato sul cartellino o sugli involucri.

20.5 Aspetti qualitativi del grano duro

I problemi sono in gran parte simili a quelli esaminati in precedenza, e si riferiscono soprattutto all'attitudine alla panificazione. Si ricorda che in Italia la pasta può essere prodotta esclusivamente con semola di grano duro. Tra le caratteristiche qualitative principali ricordiamo:

- Qualità molitorie:
 - peso ettolitrico (deve essere maggiore di 80 Kg/hl);
 - percentuale di cariossidi bianconate cioè con frattura troppo farinosa, simile cioè a quella del frumento tenero (deve essere inferiore al 50%; la bianconatura è un difetto della cariosside che incide negativamente sulla resa in semola);
 - ceneri (devono essere meno dell'1.8% nella cariosside e dello 0,09% nella semola).
- Attitudine alla pastificazione: dipende dalla qualità del glutine, che dovrebbe essere tenace, elastico e poco estensibile (P/L minore di 180, W minore di 150). Si valuta mediante test di cottura su spaghetti di diametro standard (1,75 mm), per verificarne la collosità finale.
- Pigmentazione: il colore della pasta deve essere giallo intenso, per cui vengono preferiti grani con pigmentazione più accentuata (valutata mediante spettrofotometria).

20.6 Classificazione merceologica frumento duro

Dal punto di vista merceologico gli sfarinati di frumento duro vengono così classificati:

Capitolo XX

TIPO E DENOMINAZIONE	Umidità massima%	Ceneri% s.s.	Proteine (azoto x 5.70)
minimo% s.s.			
Semola	14,50	0,90	10,50
Semolato	14,50	0,90 (minimo)	
1,35 (massimo)	11,50		
Semola integrale di grano duro	14,50	1,40(minimo)	
1,80 (massimo)	11,50		
Farina di grano duro			
(esclusivamente per la panificazione)	14,50	1,36 (minimo)	
1,70 (massimo)	11,50		

È consentita la produzione di semola e semolato rimacinati nonché di farina di grano duro da destinare esclusivamente alla panificazione ed al consumatore.

Negli sfarinati di frumento duro e' tollerata la presenza di farina di grano tenero in misura non superiore al 3 per cento.

È tollerata l'immissione al consumo di sfarinati di grano duro con tenore di umidità fino al massimo del 15.50% con diminuzione proporzionale del prezzo, sempre che il maggior grado di umidità risulti indicato sul cartellino o sugli involucri.

20.7 I vini

È accertato che il genere *Vitis* abbia almeno tre aree di origine: uno nell'America Settentrionale, un secondo nell'Asia orientale (Nepal, Cina e Giappone), il terzo infine, e più importante, euro-asiatico, comprendente la vite cosiddetta europea (*Vitis vinifera*), l'unica specie coltivata su larga scala in Europa, dove è subspontanea.

Le prime tracce relative alla coltivazione della vite e all'uso del vino risalgono alla prima metà del terzo millennio a.C. Un ruolo importante nella diffusione della viticoltura e della vinificazione lo ebbero senz'altro i Fenici con i loro viaggi commerciali. In Grecia la nascita della viticoltura colloca intorno alla fine del neolitico (3500-3000 a.C.), mentre l'uso del vino comparve più tardi.

In Italia la viticoltura sarebbe giunta in Sicilia con i colonizzatori egeo-micenei, diffondendosi poi lungo le coste meridionali e, più tardi, nel centro e nel nord della

penisola, grazie soprattutto agli Etruschi. Durante il periodo romano l'interesse per la viticoltura si accentuò, di pari passo con il perfezionamento delle tecniche colturali e di vinificazione e il conseguente miglioramento della qualità dei prodotti. Grazie all'Impero Romano la viticoltura si diffuse in seguito a livello europeo (soprattutto Francia e Germania). La qualità e il prestigio dei vini nazionali si affermarono sempre di più, così come la loro esportazione fino a costituire una sorta di monopolio. Si impose un vero e proprio modello latino di viticoltura, legato ai caratteri qualitativi genuini, forniti dalla terra, che si contrappose in seguito a quello anglosassone, legato invece alla qualità "creata" dalla cantina, con correzione dei difetti d'origine. Queste due impostazioni si distinguono anche nel modo di intendere il vino, che nella tradizione dei popoli italici è considerato elemento fondamentale nell'alimentazione, mentre i popoli anglosassoni ne hanno fatto più una bevanda da dessert e da meditazione.

Dopo aver conosciuto un periodo di relativa decadenza durante il medioevo, la viticoltura ebbe una netta ripresa nella successiva età dei comuni. Con la scoperta dell'America e l'avvento dell'Evo Moderno essa si consolidò in Europa e si diffuse nei paesi di nuova scoperta.

Nell'800, con l'importazione di nuovi tipi di vite, in particolare americane, giunsero in Europa alcuni parassiti che si rivelarono assai dannosi per la vite europea, in particolare la fillossera della vite, un insetto fitofago a cui la vite europea non è resistente, e le malattie fungine "oidio" (mal bianco) e "peronospora". Essi provocarono una grave crisi della viticoltura europea, da cui fu possibile risollevarsi grazie all'acquisizione di nuove conoscenze scientifiche e all'elaborazione di nuove tecniche colturali, in particolare contro la fillossera fu necessario adottare per la vite europea l'uso di portinnesti di vite americana. Le conseguenze legate all'introduzione di questi parassiti si protraggono ancor oggi sulla viticoltura europea.

20.8 Aspetti generali di viticoltura

La superficie mondiale complessivamente destinata alla viticoltura è di circa 9 milioni di ettari, dei quali circa il 70% localizzati in Europa. A livello mondiale la su-

perficie vitata si sta estendendo e interessa aree non tradizionalmente legate alla viticoltura.

La produzione annuale di uve (sia da vino che da tavola) oscilla tra i 60 e il 70 milioni di tonnellate, destinate al consumo fresco, alla vinificazione e all'essiccamento.

L'area produttiva della vite si situa prevalentemente nella zona temperata (20°-40° di latitudine), in entrambi gli emisferi, con una punta massima nell'Europa del Nord, dove la vite è coltivata fino a 50° di latitudine, nella valle del Reno.

I paesi che coltivano la vite sono in totale una cinquantina, di cui 33 aderiscono all'O.I.V (Office international de la vigne et du vin). Tra i paesi maggiori produttori in Europa si collocano Spagna, Italia e Francia, ma nuovi Paesi iniziano ad avere livelli produttivi interessanti, come la Romania.

Per quanto riguarda la produzione di vino, nel 2013 la produzione mondiale è stimata in 281 milioni di ettolitri, con l'Italia attestata su 44,9 milioni di ettolitri.

Nel settore delle uve da tavola la produzione mondiale è ripartita tra Italia, i Paesi dell'ex Unione Sovietica e Turchia. L'uva da tavola è prevalentemente destinata al consumo interno dei paesi produttori, e la quota esportata è pari soltanto al 15% della produzione mondiale, a causa dell'alto costo dei trasporti e delle difficoltà di conservazione del prodotto.

Una minima parte della produzione mondiale di uva fresca da tavola viene destinata all'essiccazione. La produzione mondiale di uva essiccata, concentrata soprattutto nelle regioni temperato-calde, vede come maggiori produttori gli USA, la Grecia, la Turchia, l'Australia e l'Iran.

In materia viti-vinicola la UE ha emesso una complessa regolamentazione, allo scopo di attuare una comune organizzazione (OCM) della produzione e del mercato.

Tale regolamentazione riguarda in particolare l'istituzione del catasto viticolo, la notifica degli impianti e reimpianti, la classificazione delle varietà, la suddivisione delle zone viticole europee, la creazione di vini di qualità provenienti da determinate regioni, la produzione e il commercio del materiale di propagazione e il controllo della filiera.

La politica della UE nel settore vitivinicolo in questi ultimi anni è stata tesa a ridurre gli eccessi di produzione, con interventi mirati a contenere l'espansione della

superficie vitata. Tali interventi puntano ad incentivare da una parte l'abbandono della viticoltura nelle aree non vocate e dall'altra ad indirizzare il consumo verso i vini di qualità.

20.9 La viticoltura in Italia

L'Italia, in virtù della posizione geografica favorevole, all'interno del Bacino del Mediterraneo, si è rivelata nei secoli eccezionalmente vocata per la coltura della vite.

La viticoltura è praticamente diffusa in ogni regione del nostro paese, in condizioni pedoclimatiche quindi assai diverse (dai 36,7° di latitudine di Pantelleria ai 46,7° di Bressanone). Entro quest'ampia variabilità ambientale si realizzano praticamente tutti gli obiettivi della viticoltura, se si eccettua la produzione di uva secca, praticamente inconsistente: dalle uve da tavola ai vini di elevata gradazione alcolica (da taglio o da dessert), ai vini di lungo invecchiamento, ai vini bianchi, freschi e fruttati, ai vini da spumantizzazione.

Le regioni più produttive, per quanto concerne l'uva da vino, sono l'Emilia Romagna, la Sicilia, il Veneto, il Friuli Venezia Giulia. Il Trentino Alto Adige, la Puglia, la Toscana, il Piemonte, le Marche.

La produzione di uva da tavola è soprattutto concentrata nelle regioni meridionali, dove le condizioni ambientali sono ideali per l'ottenimento del prodotto, con Puglia, Abruzzo e Sicilia.

L'unico settore carente della viticoltura italiana è, come già ricordato, la produzione di uva da essiccazione, che, aggirandosi sui 7500 di q, è insufficiente per coprire le richieste di mercato, per cui si deve ricorrere in misura notevole all'importazione (147.000 q nel 1980).

20.10 Scelta varietale

Tra i vari fattori che occorre considerare per impiantare con successo un vigneto, la scelta varietale è senz'altro quello che maggiormente influisce sulla qualità dell'uva e del vino.

In Italia le varietà coltivate appartengono quasi esclusivamente alla specie *Vitis vinifera*, detta comunemente vite europea. Questa specie esiste in Italia sin dall'era quaternaria. Nel corso dei millenni l'uomo ha progressivamente selezionato le piante migliori, derivanti da seme, e le ha propagate ottenendo così le differenti "varietà" o "vitigni".

L'aspetto varietale riveste un'importanza particolare soprattutto per quanto riguarda la produzione del vino. Secondo le norme UE, esiste un elenco specifico di vitigni che è possibile utilizzare per la produzione di vino.

Per il produttore di vino è molto importante conoscere l'andamento del mercato e operare di conseguenza le proprie scelte. Le previsioni a medio termine indicano una tendenza generale all'incremento del consumo di vini bianchi rispetto a quelli rossi. Questa preferenza è stata constatata soprattutto nei paesi anglosassoni, e in generale fra i giovani.

Collegato a questa tendenza è anche il forte aumento nel consumo di spumanti (prodotti sia con il metodo "charmat" sia con il metodo classico o "champernois") registrato negli ultimi anni, che ha portato i produttori ad orientarsi sulla scelta di vitigni "neutri" e facilmente spumantizzabili ("Chardonnay", "Pinot nero", "Prosecco").

In calo appare invece il consumo di vini aromatici, con conseguente ridimensionamento delle corrispondenti uve.

La scelta dei vitigni deve essere fatta in base agli obiettivi enologici prefissati, considerando attentamente la vocazione preferenziale delle singole varietà.

Occorre inoltre puntare su vitigni geneticamente di buona qualità. L'ambiente può infatti modificare in meglio o in peggio la qualità del prodotto finale, ma solo fino a un certo punto, per cui risulta determinante il corredo genetico di base.

La differente attitudine dei vitigni dipende dalla diversa capacità, legata al codice genetico, di accumulare nei frutti zuccheri, aromi, antociani, polifenoli e sali minerali, di mantenere una certa acidità e di realizzare un certo estratto (insieme di componenti alla base del "corpo" del vino).

È importante osservare che i vitigni molto produttivi non forniscono in genere vini di qualità. Purtroppo la produttività troppo spesso viene considerata prioritaria, a scapito naturalmente della qualità del prodotto finale. Questo ha portato inoltre al-

l'abbandono di molti vitigni di qualità poco produttivi, con una tendenza generale all'appiattimento qualitativo, cui si aggiunge una notevole perdita di materiale genetico, tanto più grave se si considera che l'Italia dispone del più grande patrimonio varietale esistente (oltre 1000 vitigni), che andrebbe tutelato con programmi di conservazione genetica.

20.11 La denominazione d'origine controllata (doc)

La denominazione d'origine d'un vino, definita dalla zona in cui è prodotto, è legata all'ecosistema viticolo, cioè al complesso naturale costituito da vitigno, clima e terreno. È infatti da questo insieme di fattori biologici che si originano le caratteristiche organolettiche di un vino "controllato". Per ciascuna doc esiste il cosiddetto "disciplinare di produzione", in cui vengono stabilite la piattaforma ampelografica (cioè quali vitigni possono essere impiegati per produrre quel vino e in quale percentuale), la zona di produzione, fissando i limiti di altitudine, giacitura ed esposizione, che insieme alla latitudine definiscono un certo ecosistema climatico, le modalità di coltivazione (sesto d'impianto), le modalità di vinificazione e le caratteristiche sensoriali e chimico-fisiche di ciascuna tipologia di vino.

In Italia la doc è stata istituita con d.P.R. nel 1963. La legge prevede circa 220 denominazioni d'origine, per un totale di circa 600 vini, in quanto in un disciplinare afferente ad una DOC possono essere previsti più tipi di vino. L'origine a cui si fa riferimento è quella geografica.

Dal 2009 anche i vini di qualità sono confluiti nel sistema di protezione comunitario, rientrando tra le DOP (denominazione di origine protetta). I vini già registrati in Italia dal Ministero come DOC, DOCG e IGT sono confluiti d'ufficio nel registro UE. Le richieste di nuove DOP, inviate tramite Regione e Ministero, saranno valutate a livello comunitario con l'iter previsto per le DOP.

In Italia sono circa 500 i vitigni impiegati per produrre vini doc. Di questi i più importanti sono un centinaio.

Per quanto riguarda i vitigni a bacca bianca, i più importanti e impiegati nelle doc sono una quarantina. Tra i più diffusi vi sono senza dubbio "Trebiano", "Mo-

scato", a gusto aromatico e negli ultimi anni si è accresciuta notevolmente la diffusione di "Pinot" e "Chardonnay". Importanti, soprattutto dal punto di vista qualitativo, sono anche "Tocai friulano", "Riesling", "Sauvignon", "Verduzzo". In Piemonte sono presenti "Erbaluce" e "Arneis"

I vitigni rossi impiegati nelle doc sono circa cinquanta. Fra essi prevalgono "Sangiovese" e "Merlot", vitigni di qualità solo se coltivati in terreni collinari e in climi temperati. Molto importanti, sia per diffusione sia per l'elevata qualità, sono "Cabernet" e "Nebbiolo", seguiti, come diffusione da "Barbera", "Dolcetto" e "Montepulciano", di qualità più modesta.

Gli orientamenti più recenti dell'O.I.V. mirano a contrastare la tendenza all'appiattimento varietale e qualitativo, sollecitando i paesi membri a valorizzare le varietà locali e a preferire le doc ad ampia base ampelografica, dando quindi la priorità alla denominazione di origine e non al vitigno, al contrario di quanto avviene ancora in Italia. Per concludere si può affermare che in Italia la scelta dei vitigni per la produzione di vini doc è ancora troppo condizionata dalla ricerca di una produttività elevata. Tra le conseguenze di questa impostazione vi è la tendenza alla diffusione, nella viticoltura meridionale e insulare, dei vitigni nordici, generalmente più produttivi, a scapito della qualità e delle caratteristiche peculiari dei vini meridionali.

20.12 Vitigni adatti per gli spumanti

Nonostante la generale crisi economica, il mercato, sia interno sia estero, presenta un quadro favorevole, anche in prospettiva, riguardo al consumo di spumanti. Questo comporta una certa tendenza a produrre spumante ovunque e con qualsiasi tipo di uva, mentre è opportuno ricordare che per produrre spumanti di qualità è necessaria una viticoltura finalizzata all'obiettivo spumanti, oltre che una corretta tecnica enologica. Occorre dunque scegliere in maniera oculata l'ecosistema viticolo (clima, terreno e vitigno). Una viticoltura che si ponga come obiettivo la produzione di spumanti porta ad una notevole valorizzazione della materia prima, che ha sovente una remunerazione 4-5 volte maggiore rispetto alle uve tradizionali.

L'Italia esporta una quantità notevole di spumanti dolci e aromatici (a base di "Moscato"), soprattutto in Inghilterra, Germania, USA, mentre il consumo interno si va indirizzando sempre più verso gli spumanti secchi, poco o per nulla aromatici. Il nostro paese risulta particolarmente deficitario per quanto riguarda gli spumanti classici (metodo "champenois", cioè con fermentazione in bottiglia di almeno due anni).

In Italia si producono soprattutto spumanti "charmat" cioè ottenuti da fermentazione in autoclave, come "Asti",.

Altri paesi importanti produttori di spumanti sono la Germania (202 milioni di bottiglie), l'ex URSS (150 milioni) e la Spagna (63 milioni).

Il consumo di questi prodotti, una volta considerati di lusso, si va allargando sempre di più, con prospettive di ulteriori incrementi.

Accenniamo ai vitigni impiegati nella produzione di spumanti.

a) Vitigni adatti per gli "champenois":

- "Pinot nero": è il più importante, conferisce al prodotto corpo e longevità, mentre rilascia pochi aromi, dal momento che il vino base deve essere colorato e chiarificato. È diffuso soprattutto nell'Oltrepò Pavese e in Trentino-Alto Adige.
- "Chardonnay": originario della Borgogna, ha conosciuto una diffusione notevole negli ultimi anni. Conferisce al prodotto finezza dell'aroma (bouquet) e acidità.
- "Meunier": è una mutazione gemmaria del "Pinot nero"; per la sua resistenza al freddo viene impiegato nelle zone non adatte al "Pinot nero" e allo "Chardonnay", rispetto ai quali ha caratteristiche qualitative ritenute inferiori. Al contrario dei due precedenti non è adatto per produrre vini bianchi, secchi, tranquilli.
- "Pinot bianco" e "Pinot grigio": sono anch'essi mutazioni gemmarie del "Pinot nero"; entrambi di buona qualità, anche se inferiori ai primi due, sono più adatti per la produzione di vini bianchi, secchi, tranquilli (in particolare il "grigio" è raramente usato per gli champenois in quanto troppo aromatico e di scarsa acidità).

b) Vitigni adatti per gli "charmat":

- per gli spumanti secchi: Prosecco, Riesling, Cortese, Verdicchio, Albana, ecc.
- per gli spumanti amabili, dolci, aromatici: Moscati, Malvasie, Albana, ecc.

20.13 Vitigni da uva da tavola

Nel registro nazionale italiano risultano iscritte 46 varietà di uva da tavola, ma la produzione è concentrata per circa il 93% su sei-sette varietà, tra cui le più importanti sono la "Regina" (51,6% della produzione nazionale) e "l'Italia" (26,8%). Su livelli inferiori di produzione (3-4%) si attestano la "Cardinal", la "Regina dei Vigneti" e la "Panse precoce".

Recente è la diffusione in Italia di varietà apirene da tavola ad acino grosso, mentre non sembra avere buone prospettive la produzione di uve appassite o secche (tipiche quelle di Pantelleria), per via della forte concorrenza (sia a livello quantitativo che qualitativo) dei paesi mediterranei della UE, in particolare della Grecia.

20.14 Vendemmia

L'evoluzione della meccanizzazione e della tecnica enologica ha portato a considerare con sempre maggiore attenzione l'operazione culturale della vendemmia.

In relazione soprattutto al significato tecnologico che essa riveste, diventa fondamentale una programmazione della raccolta.

Occorre considerare innanzitutto l'epoca di distacco dell'acino. Essa varia in funzione degli obiettivi enologici prefissati (produzione di vini spumanti, di vini da invecchiamento, ecc.) e, per quanto riguarda l'uva da tavola, in funzione delle classi di precocità.

È molto importante poter stabilire con la maggior esattezza possibile il momento della raccolta, poiché esso influisce notevolmente sul prodotto finale. A tal fine si ricorre ad una serie di parametri, legati a processi fisiologici che avvengono nella bacca, quali l'aumento del tenore zuccherino, la riduzione degli acidi, la diminuzio-

ne di consistenza della polpa, la variazione dei polifenoli, la sintesi degli aromi. Accanto a questi parametri fisiologici, misurabili con analisi chimico-fisiche, esistono anche degli indici tradizionali, più empirici, basati sull'intervallo di tempo che intercorre tra le diverse fasi fenologiche, sull'intensità colorante che assume la buccia, sul grado di lignificazione del peduncolo del grappolo, ecc.

La raccolta è ancora eseguita principalmente a mano. Vi è una meccanizzazione parziale che tende a ridurre i tempi morti ed è relativa alle fasi di carico e scarico dell'uva e al trasporto della stessa fuori dal vigneto (uso di macchine ausiliarie, quali i carri di raccolta).

La raccolta meccanica con l'uso della vendemmiatrice resta indicata per vigneti situati in pianura, anche se molte sono le perplessità sorte intorno all'uso di queste macchine soprattutto relativamente alla qualità del vino.

A questo proposito è importante ricordare che i disciplinari di produzione dei vini doc non permettono attualmente l'impiego delle vendemmiatrici meccaniche.

20.15 Conservazione dei vini

Nella maggior parte dei casi i vini richiedono un certo periodo prima di essere presentati sul mercato, durante il quale subiscono i cosiddetti fenomeni di affinamento, cui va incontro un vino durante la conservazione, come la fermentazione malolattica per i vini rossi favorita da temperature non troppo basse, la stabilizzazione con la precipitazione delle sostanze in sospensione e il conseguente illimpidimento,.

Per la conservazione sarebbe opportuno disporre di un locale apposito (cantina di conservazione), separato dalla cantina di produzione. Tale locale deve essere interrato, fresco (la temperatura non dovrebbe superare i 12°C), riparato dalla luce.

Se si dispone di due locali separati, il vino viene lasciato per il primo anno di vita nella cantina di conservazione per un ulteriore affinamento.

A volte il vino viene lasciato affinare ancora alcuni mesi nelle bottiglie. In questo caso bisogna disporre di un adeguato locale di conservazione (bottigliera), con temperature non superiori ai 14-15°C, asciutto e buio.

Il recipiente di conservazione classico è la botte in legno, indispensabile per vini

da invecchiamento. Le dimensioni sono variabili, si va dalle piccole "barriques" francesi (225 litri) alle grandi botti da oltre 100 ettolitri. La capacità ideale è comunque non superiore ai 50 ettolitri, poiché nelle botti più grandi si riduce sensibilmente la superficie di contatto (e quindi i fenomeni di scambio) tra aria e vino e tra legno e vino.

Le botti dovrebbero, idealmente, essere sempre piene. Se vuote devono essere mantenute asciutte e frequentemente trattate con anidride solforosa per bloccare l'eventuale sviluppo di muffe.

Se il periodo di conservazione non è molto lungo e si vuole un vino dal gusto leggero e fruttato si possono utilizzare altri materiali inerti, principalmente l'acciaio.

Durante la conservazione l'uomo può intervenire con le operazioni di travaso e colmataura. Il travaso consente di aerare il prodotto e di separarlo dalle fecce, la colmataura è importante per prevenire possibili alterazioni dovute all'aria a contatto diretto con il vino (ossidazione, fioretta, spunto acetico).

20.16 Invecchiamento dei vini

L'invecchiamento è il fenomeno più complesso e meno conosciuto in campo enologico. Ogni vino presenta una propria curva di evoluzione qualitativa nel tempo. Nella maggior parte dei casi (vini comuni) questa evoluzione è piuttosto rapida, cioè il vino raggiunge un picco qualitativo nel giro di poco tempo, dopodiché decade abbastanza rapidamente; questi vini non possono essere invecchiati. Esistono poi alcuni vini (superiori o da invecchiamento, ad esempio i vini a base di Nebbiolo) che inizialmente sono qualitativamente inferiori ai vini comuni, ma grazie alla prolungata conservazione in botti di legno acquistano una qualità superiore, che possono mantenersi a lungo se si passa il prodotto in bottiglia.

Anche per i grandi vini da invecchiamento esiste comunque un limite oltre il quale la qualità decade sensibilmente (un grande Barolo raggiunge il picco qualitativo intorno al 10-15° anno di vita).

Un vino per poter essere invecchiato con successo deve possedere una "struttura" adeguata: gradazione alcolica non inferiore a 12% vol., buona acidità fissa, corpo importante. In genere sono idonei solo alcuni vini rossi, normalmente i bianchi man-

cano delle caratteristiche suddette. Alla base dell'invecchiamento c'è una serie di fenomeni chimico-fisici ancora poco conosciuti.

Durante la prima fase del processo, in botti rigorosamente di legno (migliori quelle di rovere, in alternativa di castagno), i fenomeni più vistosi sono le ossidazioni e la cessione dal legno al vino di tannini e sostanze aromatiche.

Durante la seconda fase, in bottiglia, i fenomeni sono essenzialmente di riduzione. Questo complesso di fenomeni, riguardando soprattutto sostanze quali i polifenoli e gli antociani, responsabili del gusto e del colore del vino, si traduce in una variazione degli stessi. Anche il profumo si modifica sensibilmente mediante complesse reazioni chimiche non ancora chiarite del tutto.

20.17 Imbottigliamento del vino

Il materiale più diffuso per l'imbottigliamento resta sempre il vetro che dà vantaggi notevoli (è inerte, ripara dall'aria, può essere riciclato, lascia vedere colore e limpidezza del prodotto), anche se ha un costo piuttosto elevato.

In alternativa al vetro sono state provate le lattine (tecnicamente valide ma poco gradite al consumatore) e i poliaccoppiati di cartone (in espansione). Si vanno diffondendo per vini da breve consumo i bag-in-box, contenitori in plastica flessibile sostenuti esternamente da una struttura in cartone: durante il prelievo mediante spillatura il materiale plastico si affloscia, riducendo lo spazio per l'aria e diminuendo il pericolo di ossidazioni non volute.

Per quanto riguarda la chiusura il materiale tradizionalmente impiegato è il sughero, materiale ricavato dalla corteccia delle querce da sughero, che risulta costoso se di buona qualità, cioè controllato durante il ciclo di produzione. In alternativa si possono impiegare tappi di plastica, tappi a corona, tappi a vite in relazione al tipo di vino.

20.18 Alterazioni del vino

Il vino, come tutte le sostanze alimentari, può andare incontro a una serie di alterazioni che nella maggior parte dei casi lo rendono non idoneo al commercio, dato

che un vino alterato è difficilmente recuperabile. È dunque molto importante conoscere i fattori che possono causare alterazioni e cercare così di prevenirle.

Le alterazioni possono essere dovute alla scadente qualità della materia prima, a una negligente manutenzione dei vasi vinari, a una cattiva manutenzione dei vari vinari e delle attrezzature in genere e infine ad errori nella conservazione del prodotto.

Le alterazioni che interessano il vino sono di tre tipi:

- a) fisico-chimiche: riguardano in genere limpidezza e colore (intorbidamento metallico, intorbidamento proteico, precipitazioni tartariche);
- b) enzimatiche: la più nota è l'intorbidamento ossidasico, dovuto all'impiego di uve ammuffite, dalle quali si sviluppa un enzima responsabile dell'alterazione;
- c) microbiche: sono le più gravi, in quanto alterano anche la composizione del vino (foretta, spunto acetico, spunto lattico); per prevenirle è importante curare l'igiene dei locali e delle attrezzature ed evitare che il vino diventi recettivo (un vino è tanto meno recettivo quanto più sono alte la gradazione alcolica e l'acidità e quanto più ridotti sono il residuo zuccherino e il contatto diretto con l'aria). Da ricordare che le norme UE vietano di curare un vino affetto da alterazioni microbiche (a meno che la malattia non sia appena agli inizi).

20.19 Conservazione dell'uva da tavola

L'uva da tavola, raccolta a mano e mondata dagli acidi marcescenti o lesionati, può essere avviata immediatamente al consumo (uve a maturazione precoce o intermedia), oppure essere conservata per un periodo più o meno lungo ed essere immessa gradualmente sul mercato (uve a maturazione tardiva).

Non tutte le uve si prestano alla conservazione, l'idoneità dipende da diversi fattori:

- a) varietà: uve con grappolo spargolo, buccia spessa, polpa soda, rachide non soggetto ad appassimento si conservano più facilmente;
- b) pratiche colturali: interventi antiparassitari tempestivi, razionale concimazione azotata, potatura verde equilibrata favoriscono la serbevolezza del prodotto;
- c) raccolta: deve essere eseguita con cura selezionando l'uva sia in campo che successivamente in magazzino.

L'uva può essere conservata sulla pianta, coprendo i filari con teli di plastica e combattendo lo sviluppo delle muffe, e in cella frigorifera, con temperature di 0-1°C e umidità relativa del 90-95% per ridurre la perdita di peso e l'appassimento dei rachidi; per bloccare lo sviluppo di parassiti si può ricorrere a delle solfitazioni.

L'uva da tavola può essere confezionata in cassette di legno da 6,11 o 25 Kg (lordi), in cestelli di plastica o cartone da 1 kg netto (adatti per uve pregiate) o in cartoni aperti da 5 kg lordi (usati per le uve tardive, conservate).

20.20 Classificazione merceologica dei vini

Il vino in generale si definisce come "il prodotto ottenuto esclusivamente dalla fermentazione alcolica totale o parziale di uve fresche, pigiate o no, o di mosti di uve". Oltre a questa definizione, vi sono indicazioni cogenti di tipo merceologico che servono a classificare le tipologie di prodotti vitivinicoli, di cui vengono riportati alcuni esempi:

- Vino: avente un gradazione alcolica effettiva superiore a 9,0% vol nel nostro Paese, tranne deroghe per alcuni vini DOP o IGP;
- Vino liquoroso: prodotto da mosto di uve parzialmente fermentato o da vino o da una loro miscela o con miscele di mosto e vino DOP o IGP, con titolo alcolometrico effettivo compreso tra 15% vol e 22% vol.;
- Vino spumante: prodotto dalla prima o seconda fermentazione alcolica di uve fresche, mosto d'uve o vino e caratterizzato alla stappatura dallo sviluppo di anidride carbonica, deve avere una sovrappressione superiore a 3,0 bar. Esistono diversi tipi: vino spumante di qualità, vino spumante di qualità di tipo aromatico, vino spumante gassificato;
- Vino frizzante: ottenuto da un vino con gradazione alcolica totale maggiore di 9% vol ed effettiva di almeno 7% vol. con una sovrappressione tra 1 e 2,5 bar. Da un punto di vista della qualità del prodotto, esiste una suddivisione ora vigente che divide il vino in due grandi categorie:
 - Vini DOP (Denominazione di Origine Protetta) e IGP (Indicazione Geografica Protetta), prodotti di qualità tutelati a livello comunitario con un disciplinare di produzione;
 - Vini generici.

In Italia i vini DOP possono ancora essere identificati con le menzioni DOC (Denominazione di Origine Controllata) e DOCG (Denominazione di Origine Controllata e Garantita), e designano vini di qualità con caratteristiche legate alla zona geografica in cui sono prodotti, sia per caratteristiche dovute all'ambiente naturale sia per fattori umani. Sempre a livello nazionale, le IGP sono sostituibili con il termine IGT (Indicazione Geografica Tipica), e riguardano le produzioni di una zona, almeno per l'85% del prodotto, e a questa legate per notorietà, qualità e caratteristiche specifiche. In entrambi i casi le denominazioni protette si riferiscono a un nome geografico, tranne casi particolari in cui il nome della varietà può figurare come denominazione, ad esempio il Cortese di Gavi può essere designato Cortese, oppure si può utilizzare Freisa per designare sia il Freisa di Chieri sia il Freisa d'Asti.

Anche nel caso dei vini generici esistono disposizioni che riguardano la produzione, dal vigneto alla cantina, e l'etichettatura. È possibile per questi vini adottare la dicitura "vino varietale", seguito dal nome del vitigno utilizzato che deve essere compreso nell'elenco riportato nel d.m. 23/12/2009: questi sono vini prodotti con uve dello stesso vitigno non provenienti da una zona specifica. Le varietà di vite utilizzabili per i vini varietali sono: Cabernet franc, Cabernet sauvignon, Cabernet, Chardonnay, Merlot, Sauvignon, Syrah.

20.21 Etichettatura del vino

L'etichetta dei vini DOC, DOCG e IGT deve riportare obbligatoriamente alcune indicazioni secondo quanto disposto dalla legislazione comunitaria ed italiana:

A) INDICAZIONI OBBLIGATORIE

Da indicare obbligatoriamente in etichetta nel medesimo campo visivo (etichetta o controetichetta, comprendendo il collarino), cioè devono essere visibili al colpo d'occhio le seguenti indicazioni:

- Nome denominazione d'origine accompagnata da "denominazione di origine controllata" nel caso di vini DOC, da "denominazione di origine controllata e garantita" nel caso di vini DOCG o da "indicazione geografica tipica" nel caso di IGT. La legislazione nazionale ha consentito l'utilizzo delle espressioni usate

tradizionalmente nel nostro Paese al posto di quelle comunitarie “denominazione di origine protetta” o “indicazione geografica protetta”, che comunque possono essere adottate in alternativa. Le espressioni relative alla denominazione possono essere omesse se sull’etichetta figura la menzione tradizionale (es. Vin Santo, Lacrima Christi ecc.) o nel caso delle seguenti DO italiane: Asti, Franciacorta, Marsala.

L’uso del termine ‘vigna’ può essere utilizzato se autorizzato dall’Assessorato all’Agricoltura e se accompagnato da un’identificazione registrata in un elenco regionale.

Possono essere presenti nei disciplinari dei singoli vini indicazioni riguardanti colore e dimensioni, collocazione della denominazione o della speciazione (ad esempio prima o dopo la dicitura ‘Denominazione di Origine controllata’) e/o il divieto dell’uso degli aggettivi extra, fine, naturale, scelto, selezionato, vecchio e similari. Anche per l’utilizzo di ‘riserva’ o ‘superiore’ esistono regole per ciascun disciplinare. Ad esempio nel vino DOCG ‘Dogliani’ sono indicate le caratteristiche di produzione e al consumo per la tipologia ‘superiore’ ed è precisato che l’indicazione deve essere riportata con gli stessi caratteri (dimensione, colore e tipo) della denominazione ‘Dogliani’ e sulla stessa riga o immediatamente sotto ‘Dogliani’.

- Annata di produzione delle uve; nel caso di alcuni vini (es. Asti nelle tipologie spumanti) è consentito ometterlo.
- Volume nominale nelle usuali unità di misura (l o L, cl, ml) seguito dalla lettera “e” con le caratteristiche proprie per carattere e dimensione; a volte nei disciplinari sono riportate restrizioni specifiche sui volumi da utilizzare per la commercializzazione al fine di preservare le caratteristiche del vino.
- Titolo alcolometrico effettivo in unità o mezze unità (cioè 10 -10.5 -11 ecc.) seguito dall’abbreviazione “% vol.” o le altre previste.
- Indicazione dell’imbottigliatore, produttore e del venditore. Nome e indirizzo (inteso come Comune e Stato) dell’imbottigliatore (Imbottigliato da...) per esteso. Può essere indicato, se veritiero, ‘Imbottigliato dall’azienda agricola...’ o ‘Imbottigliato dal viticoltore...’ o ‘Imbottigliato all’origine da ...’ e altre espressioni simili riferite all’imprenditore agricolo.

In alternativa può essere usata la forma abbreviata a condizione che sia riportata nell'atto costitutivo o statuto e sia documentata presso ufficio registro imprese. In sostituzione si può usare il codice attribuito da ICRF completato dalla sigla IT.

Il codice dell'imbottigliatore o del produttore che effettuano l'imbottigliamento o le elaborazioni per proprio conto è quello dello stabilimento dove avvengono le operazioni stesse.

Se si vuole evidenziare la produzione:

- Integralmente prodotto: se è dimostrabile e documentabile che il vino è prodotto solo con uve prodotte raccolte in vigneti condotti direttamente dall'azienda e vinificate dalla stessa
- Imbottigliato dal viticoltore o dall'azienda agricola o imbottigliato all'origine da . Solo se l'azienda è situata nella zona di produzione della DO e se il produttore può dimostrare quanto dichiarato.

Nel caso di imbottigliatore o produttore che fanno effettuare da terzi l'imbottigliamento o le elaborazioni o nel caso di venditore o importatore, il codice attribuito all'operatore è quello della sede legale. Se il codice non riporta il comune occorre indicarlo (in alternativa si può usare il codice ISTAT). Si può riportare 'Imbottigliato da ... per conto di ...'

Se il nome o l'indirizzo contengono il nome della DO, è obbligatorio usare caratteri non superiori a 3 mm di altezza per due di larghezza e in ogni caso inferiori a un quarto in altezza e larghezza delle dimensioni usate per la denominazione; in alternativa alle disposizioni relative alle dimensioni è possibile riportare il codice ICRF (nome) o il codice ISTAT (comune).

- Paese di produzione (Prodotto in Italia o Prodotto d'Italia o Product of Italy)
- Tenore in zuccheri (con zucchero inteso come somma di glucosio e fruttosio e include il saccarosio) nel caso di vini spumanti di qualità, di vini spumanti aromatici di qualità:
 - dosaggio zero (nessuna aggiunta di zucchero dopo la fermentazione secondaria, tenore < 3 g/l)
 - extra brut (zucchero tra 0 e 6 g/l)
 - brut (zucchero < 12 g/l)

- extra dry (zucchero tra 12 e 17 g/l)
- secco (zucchero tra 17 e 32 g/l)
- abboccato (zucchero tra 32 e 50 g/l)
- dolce (zucchero > 50 g/l)

Da indicare obbligatoriamente in etichetta con collocazione libera:

- Numero lotto
- Dicitura relativa agli allergeni ('Contiene solfiti' se superiore a 10 mg/l, 'Contiene uova' se utilizzato lisozima o albumina, 'Contiene latte' se utilizzati caseinati ecc) eventualmente accompagnata dal pittogramma specifico riportato nel regolamento UE 579/2012.

Esistono norme specifiche per le dimensioni : ad esempio il titolo alcolometrico effettivo deve essere riportato con caratteri di altezza non inferiore a 2 mm per volumi fino a 0.200, a 3 mm per volumi tra 0.200 l e 1 l e a 5 mm per volumi superiori a 1 l

I sistemi di chiusura devono riportare il nome/ragione sociale oppure il codice ICQRF di chi imbottiglia.

B) INDICAZIONI FACOLTATIVE

Esistono poi informazioni di tipo facoltativo che sono comunque regolamentate e che devono essere veritiere e documentabili e non devono indurre in errore il consumatore.

- informazioni sul processo di produzione, come ad esempio nel caso di vino DOC o DOCG fermentato, maturato o invecchiato in contenitore di legno
- 'fermentato in botte di ...' indicando l'essenza o 'fermentato in botte'
- 'maturato in botte di ...' specificando l'essenza, 'maturato in botte'
- 'invecchiato in botte di ...' seguito dal nome dell'essenza, 'invecchiato in botte'
- nel caso di vino spumante:
 - 'fermentato in bottiglia' secondo quanto indicato all'art.66 comma 3 del reg. CE 607/2009
 - 'fermentazione in bottiglia secondo il metodo tradizionale' o 'metodo tradizionale' o 'metodo classico' o 'metodo classico tradizionale' secondo quanto indicato

all'art.66 comma 4 del reg. CE 607/2009. In alcuni casi, come ad esempio nel disciplinare "Alta Langa" spumante DOCG è consentita solo l'utilizzazione delle diciture "fermentazione in bottiglia secondo il metodo tradizionale", o "metodo tradizionale", o "metodo classico", o "metodo classico tradizionale" alle condizioni previste dalla normativa vigente, mentre è vietata nella designazione dei vini a denominazione di origine controllata e garantita "Alta Langa" l'utilizzazione della semplice dicitura "fermentazione in bottiglia".

- produzione biologica secondo quanto previsto dalle disposizioni comunitarie per la modalità di produzione del 'vino biologico', che segue precise indicazioni da riportare con il codice attribuito all'azienda produttrice, i riferimenti all'ente di controllo deputato e autorizzato dal Mipaaf e la presenza del logo biologico UE.
- simbolo comunitario che indica la denominazione di origine protetta o l'indicazione geografica protetta.

C) INDICAZIONI VOLONTARIE

Ulteriori altre informazioni riportate in modo volontario possono ad esempio riferirsi ad abbinamenti enogastronomici, alla temperatura di servizio ecc., e che non sono sottoposte a regole: devono comunque essere veritiere e documentabili, non devono indurre in errore il consumatore e non devono essere in contrasto con la normativa vigente.

Nel caso del vino generico, in precedenza indicato come vino da tavola, l'etichetta dovrà riportare:

A) INDICAZIONI OBBLIGATORIE

Da indicare obbligatoriamente in etichetta nel medesimo campo visivo (etichetta o controetichetta, comprendendo il collarino), cioè devono essere visibili al colpo d'occhio:

- Categoria, ad esempio "Vino", "Vino spumante", "Vino liquoroso" ecc. ; è consentito ometterla nel caso del vino a denominazione di origine (DOC o DOCG) o a indicazione geografica (IGT). Sono fissate regole circa la dimensione dei caratteri con lo scopo di non fornire informazioni fuorvianti al consumatore. Nel caso dei vini varietali, per i quali esistono regole particolari ad esempio circa l'uso

consentito solo di alcuni vitigni, occorre far seguire il nome della varietà, seguendo le disposizioni stabilite il 'vino spumante gassificato' e il 'vino frizzante gassificato' sono completati, in caratteri dello stesso tipo e delle stesse dimensioni, dai termini 'ottenuti mediante aggiunta di anidride carbonica', salvo se la lingua utilizzata indica di per sé che è stata aggiunta anidride carbonica.

- Volume nominale nelle usuali unità di misura (l, cl, ml) seguito dalla lettera "e" con le caratteristiche proprie per carattere e dimensione.
- Titolo alcolometrico effettivo in unità o mezze unità (cioè 10 -10.5 -11 ecc) seguito dall'abbreviazione "% vol" o le altre previste.
- Indicazione dell'imbottigliatore, produttore e del venditore. Nome e indirizzo (inteso come Comune e Stato) dell'imbottigliatore (Imbottigliato da....) per esteso. Può essere indicato, se veritiero, 'Imbottigliato dall'azienda agricola...' o 'Imbottigliato dal viticoltore...' o 'Imbottigliato all'origine da...' e altre espressioni simili riferite all'imprenditore agricolo

In alternativa può essere usata la forma abbreviata a condizione che sia riportata nell'atto costitutivo o statuto e sia documentata presso ufficio registro imprese. In sostituzione si può usare il codice attribuito da ICRF completato dalla sigla IT.

Il codice dell'imbottigliatore o del produttore che effettuano l'imbottigliamento o le elaborazioni per proprio conto è quello dello stabilimento dove avvengono le operazioni stesse.

Se si vuole evidenziare la produzione:

- Integralmente prodotto : se è dimostrabile e documentabile che il vino è prodotto solo con uve prodotte raccolte in vigneti condotti direttamente dall'azienda e vinificate dalla stessa
- Imbottigliato dal viticoltore o dall'azienda agricola o Imbottigliato all'origine da . Solo se l'azienda è situata nella zona di produzione della DO e se il produttore può dimostrare quanto dichiarato

Nel caso di imbottigliatore o produttore che fanno effettuare da terzi l'imbottigliamento o le elaborazioni o nel caso di venditore o importatore, il codice attribuito all'operatore è quello della sede legale. Se il codice non riporta il Comune occorre in-

dicarlo (in alternativa si può usare il codice ISTAT). Si può riportare 'Imbottigliato da... per conto di...'

- Paese di produzione (Prodotto in Italia o Prodotto d'Italia o Product of Italy)
- Tenore in zuccheri (con zucchero inteso come somma di glucosio e fruttosio e include il saccarosio) nel caso di vini spumanti:
- dosaggio zero (nessuna aggiunta di zucchero dopo la fermentazione secondaria, tenore < 3 g/l)
- extra brut (zucchero tra 0 e 6 g/l)
- brut (zucchero < 12 g/l)
- extra dry (zucchero tra 12 e 17 g/l)
- secco (zucchero tra 17 e 32 g/l)
- abboccato (zucchero tra 32 e 50 g/l)
- dolce (zucchero > 50 g/l)

Da indicare obbligatoriamente in etichetta con collocazione libera:

- Numero lotto
- Dicitura relativa agli allergeni (Contiene solfiti se superiore a 10 mg/l, Contiene uova se utilizzato lisozima, Contiene latte se utilizzati caseinati ecc) eventualmente accompagnata dal pittogramma specifico riportato nel regolamento UE 579/2012.

Per quanto riguarda le dimensioni sono prescritte le medesime indicazioni del vino di qualità.

B) INDICAZIONI FACOLTATIVE

Esistono poi informazioni di tipo facoltativo che sono comunque regolamentate e devono essere veritiere e documentabili e non devono indurre in errore il consumatore.

- produzione biologica secondo quanto previsto dal regolamento UE 203/2012 per la modalità di produzione del 'vino biologico', e che fornisce precise indicazioni da riportare con il codice attribuito all'azienda produttrice, i riferimenti all'ente di controllo deputato e autorizzato dal Mipaaf e la presenza del logo biologico UE.

C) INDICAZIONI VOLONTARIE

Ulteriori altre informazioni riportate in modo volontario possono ad esempio riferirsi ad abbinamenti enogastronomici, alla temperatura di servizio ecc. Le indicazioni devono essere veritiere e documentabili, non devono indurre in errore il consumatore e non devono essere in contrasto con la normativa vigente.

Si rammenta che sono presenti regole specifiche per i vini varietali, sia come modalità di produzione (vitigni autorizzati e percentuali), sia come regole di etichettatura.

20.22 Vini speciali

Per vini speciali si intendono vini prodotti con particolari modalità:

- liquorosi: sono vini prodotti dalla vinificazione di uve appassite e sono caratterizzati da un'elevata gradazione alcolica e da un alto contenuto zuccherino : ricordiamo il Passito di Caluso, i vin Santi, il Loazzolo.
- conciaci: sono prodotti con l'aggiunta di sostanze autorizzate che danno caratteristiche particolari; sono tipici vini conciaci il Marsala, il Porto, lo Cherry (vini alcolizzati).
- aromatizzati: presentano un titolo alcolometrico effettivo compreso tra 14,5% vol e 22% vol rientra nei vini aromatizzati il Vermut, detto anche Vermouth o Vermout, che è ottenuto mediante l'aggiunta al vino di alcol, estratti vegetali di specie di artemisia, e sostanze edulcoranti quali zucchero bruciato, saccarosio, mosto d'uve, mosto di uve concentrato rettificato e mosto di uve concentrato.
- spumanti: vini che devono avere una sovrappressione, dovuta alla presenza di anidride carbonica, di almeno 3,5 bar; questo gas può derivare da una fermentazione, che può avvenire in bottiglia (metodo "champenois", come i classici champagnes francesi) o in autoclave (metodo "charmat", ad esempio l'Asti spumante) oppure da una gasificazione da bombola (nel qual caso occorre specificare in etichetta che il vino è stato addizionato di anidride carbonica).