

**From:** Commerciale OA  
<commerciale.oasistemi@wolterskluwer.com>

**To:** "pdfconvert@pdfconvert.me" <pdfconvert@pdfconvert.me>

**Subject:** Aggiornamento Argilla IUS n.41

**Date:** Thu, 3 Sep 2020 14:18:42 +0000



OA SISTEMI

**Argilla IUS**

Forma e Sostanza dell'Atto Notarile



[argillaius.it](http://argillaius.it)

Autori

Domenico Damascelli

Federico Tassinari

## AGGIORNAMENTI E NOVITÀ

Gentile Notaio,  
desideriamo informarla che è disponibile l'aggiornamento N° 41 di Argilla IUS.  
Lo potrà visionare insieme agli ultimi aggiornamenti disponibili [cliccando qui](#).

### PRINCIPALI NOVITÀ

Si segnala, tra l'altro:

#### MODELLI

E' stato inserito il seguente modello immobiliare:

- **ALIENAZIONE A SCOPO DI GARANZIA (C.D. PATTO MARCIANO).**

Su segnalazione di un utente è stata aggiunta, nelle clausole concernenti le procure provenienti dall'estero, l'opzione relativa alla:

- **Legalizzazione mediante "Apostille" elettronica.**

Inoltre, i contenuti di Argilla IUS sono stati aggiornati al fine di tenere conto di quanto segue:

### **NORMATIVA**

*Art. 6, co 1, d.l. n. 23 del 2020 (c.d. "Decreto liquidità"), convertito dalla l. n. 40 del 2020*

Per il periodo temporale compreso tra il 9 aprile e il 31 dicembre 2020, non si applicano gli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482 *bis*, quarto, quinto e sesto comma, 2482 *ter*, art. 2484, primo comma, n. 4), e 2545 *duodecies*, cod. civ., norme che prevedono, per le società di capitali, l'obbligo di riduzione del capitale sociale o di dichiarazione dello scioglimento della società ove si verificano perdite superiori a determinate soglie.

*Art. 137 d.l. n. 34 del 2020 (c.d. "Decreto Rilancio"), convertito dalla l. n. 77 del 2020*

Il termine per la redazione e il giuramento della perizia per la rideterminazione dei valori di acquisto:

- dei terreni agricoli o edificabili;
- delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati;

posseduti alla data del 1° luglio 2020 è prorogato al 15 novembre 2020.

*Art. 4, comma 1, lett. f), e art. 9, comma 1, lett. a) e d), d.lgs. n. 48 del 2020, recante attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.*

Tali disposizioni stabiliscono, rispettivamente, che:

- sono esclusi dall'applicazione del d.lgs. n. 192 del 2005 i fabbricati dichiarati inagibili o collabenti;
- l'accertamento e la contestazione della mancata allegazione all'atto dell'attestato di prestazione energetica sono svolti dalle Regioni o province autonome competenti a cui l'Agenzia delle Entrate, sulla base di apposite intese, trasmette in via telematica le informazioni rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio, tra quelle acquisite con la registrazione del contratto;
- tra gli elementi obbligatori dell'attestato di prestazione energetica, figura "la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal

proprietario dell'immobile o un suo delegato".

*Art. 10, comma 1, lett. p), d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

La disposizione introduce l'art. 34 *bis* d.P.R. n. 380 del 2001 con cui:

- si amplia il novero delle c.d. "tolleranze costruttive", cioè delle difformità del fabbricato rispetto al titolo edilizio abilitativo che non costituiscono violazioni edilizie (commi 1 e 2);
- si favorisce la circolazione dei beni interessati da tali difformità mediante la loro qualificazione come tolleranze attraverso dichiarazioni o attestazioni asseverate rese da tecnico abilitato (comma 3).

*Art. 44, commi 1 e 2, d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

I *quorum* dell'assemblea straordinaria delle società per azioni chiuse aventi a oggetto:

- l'aumento del capitale sociale da liberarsi con conferimenti in natura o di crediti;
- l'attribuzione agli amministratori della facoltà di aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ.;

sono derogati con riferimento alle riunioni tenute nel periodo compreso tra il 17 luglio 2020 (data di entrata in vigore del decreto) e il 30 aprile 2021, nel senso che, in deroga a ogni diversa disposizione statutaria, nonché all'art. 2368, comma 2, e all'art. 2369, comma 3, cod. civ., le suddette deliberazioni possono essere assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea, a condizione che all'assemblea stessa partecipi almeno la metà del capitale sociale.

*Art. 44, comma 4, d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

L'art. 2441, comma 2, cod. civ. è modificato nel senso che, per l'esercizio del diritto di opzione, deve essere concesso un termine non inferiore a quattordici giorni dalla data di pubblicazione dell'offerta sul sito internet della società con le modalità descritte al comma 1, primo periodo, della medesima disposizione, o, in mancanza, dall'iscrizione nel competente registro delle imprese.

*Art. 71, comma 1, d.l. n. 104 del 2020 (c.d. "Decreto Agosto")*

Le disposizioni dei commi da 2 a 6 dell'art. 106 d.l. n. 18 del 18, convertito dalla

I. n. 27 del 2020 continuano ad applicarsi alle assemblee delle società per azioni, delle società in accomandita per azioni, delle società a responsabilità limitata, delle società cooperative e delle mutue assicuratrici convocate entro il 15 ottobre 2020.

**Ulteriori riferimenti a Giurisprudenza, Prassi Amministrativa, Prassi notarile e Dottrina, sono contenuti nel file allegato.**

La ringraziamo per aver scelto Argilla IUS.

L'occasione è gradita per porgerle cordiali saluti,

**Wolters Kluwer OA SISTEMI**

Ti invitiamo a contattarci per informazioni  
[www.oasistemi.it/contatti/](http://www.oasistemi.it/contatti/)

[oasistemi.it](http://oasistemi.it)



When you have to be right

[Clicca qui per cancellarti da questa Newsletter](#)

## **Aggiornamento n. 41**

### **PRINCIPALI NOVITA'**

Si segnala, tra l'altro:

#### **MODELLI**

E' stato inserito il seguente modello immobiliare:

#### **- ALIENAZIONE A SCOPO DI GARANZIA (C.D. PATTO MARCIANO).**

Su segnalazione di un utente è stata aggiunta, nelle clausole concernenti le procure provenienti dall'estero, l'opzione relativa alla:

#### **- Legalizzazione mediante "Apostille" elettronica.**

Inoltre, i contenuti di Argilla IUS sono stati aggiornati al fine di tenere conto di quanto segue:

#### **NORMATIVA**

*Art. 6, co 1, d.l. n. 23 del 2020 (c.d. "Decreto liquidità"), convertito dalla l. n. 40 del 2020*

Per il periodo temporale compreso tra il 9 aprile e il 31 dicembre 2020, non si applicano gli artt. 2446, secondo e terzo comma, 2447, 2482 *bis*, quarto, quinto e sesto comma, 2482 *ter*, art. 2484, primo comma, n. 4), e 2545 *duodecies*, cod. civ., norme che prevedono, per le società di capitali, l'obbligo di riduzione del capitale sociale o di dichiarazione dello scioglimento della società ove si verificano perdite superiori a determinate soglie.

*Art. 137 d.l. n. 34 del 2020 (c.d. "Decreto Rilancio"), convertito dalla l. n. 77 del 2020*

Il termine per la redazione e il giuramento della perizia per la rideterminazione dei valori di acquisto:

- dei terreni agricoli o edificabili;
  - delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati;
- posseduti alla data del 1° luglio 2020 è prorogato al 15 novembre 2020.

*Art. 4, comma 1, lett. f), e art. 9, comma 1, lett. a) e d), d.lgs. n. 48 del 2020, recante attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.*

Tali disposizioni stabiliscono, rispettivamente, che:

- sono esclusi dall'applicazione del d.lgs. n. 192 del 2005 i fabbricati dichiarati inagibili o collabenti;
- l'accertamento e la contestazione della mancata allegazione all'atto dell'attestato di prestazione energetica sono svolti dalle Regioni o province autonome competenti a cui l'Agenzia delle Entrate, sulla base di apposite intese, trasmette in via telematica le informazioni rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio, tra quelle acquisite con la registrazione del contratto;
- tra gli elementi obbligatori dell'attestato di prestazione energetica, figura "la data del sopralluogo obbligatorio e del relativo verbale sottoscritto dal proprietario dell'immobile o un suo delegato".

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

*Art. 10, comma 1, lett. p), d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

La disposizione introduce l'art. 34 *bis* d.P.R. n. 380 del 2001 con cui:

- si amplia il novero delle c.d. "tolleranze costruttive", cioè delle difformità del fabbricato rispetto al titolo edilizio abilitativo che non costituiscono violazioni edilizie (commi 1 e 2);
- si favorisce la circolazione dei beni interessati da tali difformità mediante la loro qualificazione come tolleranze attraverso dichiarazioni o attestazioni asseverate rese da tecnico abilitato (comma 3).

*Art. 44, commi 1 e 2, d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

I *quorum* dell'assemblea straordinaria delle società per azioni chiuse aventi a oggetto:

- l'aumento del capitale sociale da liberarsi con conferimenti in natura o di crediti;
- l'attribuzione agli amministratori della facoltà di aumentare il capitale sociale, ai sensi dell'art. 2443 cod. civ.;

sono derogati con riferimento alle riunioni tenute nel periodo compreso tra il 17 luglio 2020 (data di entrata in vigore del decreto) e il 30 aprile 2021, nel senso che, in deroga a ogni diversa disposizione statutaria, nonché all'art. 2368, comma 2, e all'art. 2369, comma 3, cod. civ., le suddette deliberazioni possono essere assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale rappresentato in assemblea, a condizione che all'assemblea stessa partecipi almeno la metà del capitale sociale.

*Art. 44, comma 4, d.l. n. 76 del 2020 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2020")*

L'art. 2441, comma 2, cod. civ. è modificato nel senso che, per l'esercizio del diritto di opzione, deve essere concesso un termine non inferiore a quattordici giorni dalla data di pubblicazione dell'offerta sul sito internet della società con le modalità descritte al comma 1, primo periodo, della medesima disposizione, o, in mancanza, dall'iscrizione nel competente registro delle imprese.

*Art. 71, comma 1, d.l. n. 104 del 2020 (c.d. "Decreto Agosto")*

Le disposizioni dei commi da 2 a 6 dell'art. 106 d.l. n. 18 del 18, convertito dalla l. n. 27 del 2020 continuano ad applicarsi alle assemblee delle società per azioni, delle società in accomandita per azioni, delle società a responsabilità limitata, delle società cooperative e delle mutue assicuratrici convocate entro il 15 ottobre 2020.

## **GIURISPRUDENZA**

### *DIRITTO CIVILE*

*Cass. Civ., II, 27 maggio 2019 n. 14442*

L'inefficacia giuridica della dichiarazione di accettazione beneficiata non seguita dalla tempestiva redazione dell'inventario, non esclude che, entro il termine di prescrizione e salva la scadenza del termine fissato ai sensi dell'art. 481 cod. civ., l'ente chiamato all'eredità possa nuovamente dichiarare la sua accettazione con beneficio d'inventario.

*Cass. Civ., II, 5 giugno 2019 n. 15277*

Il diritto di uso e di abitazione di cui all'art. 540 cod. civ. non sorge in favore del coniuge separato senza addebito, qualora la cessazione della convivenza renda impossibile individuare una casa adibita a residenza familiare.

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

*Cass. Civ., V, 6 novembre 2019 n. 28561*

L'inutile decorso del termine di 60 giorni previsto dall'art. 59 d.lgs. n. 42 del 2004 per l'esercizio della prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività culturali e degli altri enti aventi diritto rende efficace l'acquisto fra i soggetti contraenti sin dalla data della stipula conformemente alla regola codificata nell'art. 1360 cod. civ.. Tuttavia, la retroattività non opera nei confronti di soggetti estranei all'ambito negoziale, quale deve ritenersi il Fisco: pertanto, il termine di 18 mesi entro cui deve avvenire il cambio di residenza diretto a godere delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa decorre dal giorno dell'avveramento della condizione.

*Cass. Civ., II, 19 novembre 2019 n. 30083*

Per riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, è necessario che dall'affare concluso tra le parti sorga un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione del negozio ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato perfezionamento del negozio pianificato.

*Cass. Civ., II, 20 gennaio 2020 n. 1080 (ord.)*

Stante la natura *intuitu personae* del contratto atipico di "vitalizio alimentare", in difetto di una pattuizione che contempli la possibilità che l'assistenza sia prestata anche da terzi, le prestazioni in favore del vitaliziato possono essere eseguite unicamente dal vitalizante contrattualmente individuato.

*Cass. Civ., III., 24 gennaio 2020 n. 1581 (ord.)*

L'applicazione al *leasing* traslativo della disciplina di carattere inderogabile di cui all'art. 1526 cod. civ. in tema di vendita con riserva della proprietà comporta, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, la restituzione dei canoni già corrisposti e il riconoscimento di un equo compenso in ragione dell'utilizzo dei beni, tale da remunerare il solo godimento e non ricomprendere anche la quota destinata al trasferimento finale di essi.

*Cass. Civ., V, 21 febbraio 2020 n. 4661 (ord.)*

Costituisce fatto notorio, in quanto acquisito alle conoscenze comuni della collettività, che l'erogazione dei mutui per l'acquisto di abitazioni viene concessa sempre in misura inferiore al valore periziato dell'immobile e che, solo in casi eccezionali particolari agevolazioni ovvero ulteriori garanzie, possono indurre alcuni istituti di credito a finanziare fino al 100% del valore dell'immobile.

*Cass. Civ., I, 3 marzo 2020 n. 5937 (ord.)*

Il principio della simmetria delle forme che si ricava dall'art. 1351 cod. civ. si applica anche all'accordo con cui le parti si obbligano alla risoluzione di una precedente donazione.

*Cass. Civ., II, 4 marzo 2020 n. 6079*

Mentre i divieti previsti dall'art. 596 e, rispettivamente, dall'art. 779 cod. civ. si applicano nelle ipotesi di amministrazione di sostegno c.d. mista o sostitutiva (assimilabile alla tutela) perché, in tali casi, l'amministrato, pur non essendo tecnicamente incapace, non è in grado di determinarsi autonomamente in difetto di un intervento sostitutivo o di ausilio attivo dell'amministratore, tali divieti non si applicano nelle ipotesi di amministrazione di sostegno c.d. di mera assistenza (assimilabile alla curatela), in cui il beneficiario è pienamente capace di disporre del suo patrimonio anche per testamento o donazione e in

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

favore dell'amministratore di sostegno.

*Cass. Civ., I, 27 aprile 2020 n. 8201*

Non è consentita l'esecuzione dei beni vincolati in fondo patrimoniale per i "crediti solo indirettamente destinati alla soddisfazione delle esigenze familiari del debitore, rientrando nell'attività professionale da cui quest'ultimo ricava il reddito occorrente per il mantenimento della famiglia" (nel caso concreto il creditore intendeva escutere la fideiussione data da uno dei coniugi per l'acquisto di un bene strumentale da parte della società di cui era amministratore unico).

*Cass. Civ., II, 20 maggio 2020 n. 9226*

Il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia (anche ove il mancato rilascio dipenda da inerzia del Comune e nonostante nel contratto preliminare fosse affermato che "non c'è il certificato di abitabilità") è da ritenersi giustificato perché l'acquirente ha interesse a ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene, per cui i predetti certificati devono ritenersi essenziali.

*Cass. Civ., II, 21 maggio 2020 n. 9379 (ord.)*

Dalla mera affermazione fatta dall'acquirente circa la provenienza da un terzo delle somme versate a titolo di prezzo non può trarsi conferma dell'*animus donandi* del *solvens*.

*Cass. Civ., II, 25 giugno 2020 n. 12654*

Il disposto dell'art. 29, comma 1 *bis*, l. n. 52 del 1985, trova applicazione anche in ordine al trasferimento giudiziale della proprietà degli immobili con sentenza emessa ai sensi dell' art. 2932 cod. civ.; la presenza delle menzioni catastali (l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, quest'ultima sostituibile da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale) costituisce condizione dell'azione di adempimento del contratto in forma specifica *ex art. 2932 cod. c. e.*, pertanto, deve sussistere al momento della decisione; la produzione delle suddette menzioni catastale, quando le stesse non siano già contenute nel contratto preliminare dedotto in giudizio, può intervenire anche in corso di causa ed è sottratta alle preclusioni che regolano la normale attività di deduzione e produzione delle parti.

## *DIRITTO COMMERCIALE*

*Trib. Milano, 2 maggio 2017*

La clausola di riscatto di azioni con finalità sanzionatoria deve essere conosciuta *ex ante* dal socio, essere da quest'ultimo espressamente condivisa, e risultare sufficientemente determinata circa l'indicazione dei parametri in base ai quali valutare l'inadempimento del socio alle prestazioni accessorie.

*Trib. Roma, 3 agosto 2018*

Ove una s.r.l. conferisca in altra società l'unica azienda posseduta o beni che esauriscono il suo intero patrimonio, è necessaria la decisione dei soci ai sensi dell'art. 2479, comma 2, n. 5), cod. civ., a pena di nullità dell'atto di conferimento.

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

*Cass. Civ., I, 21 gennaio 2020 n. 1185*

Le quote di s.r.l. sono sempre frazionabili e divisibili, salvo che lo statuto non disponga diversamente.

*Cass. Civ., I, 21 febbraio 2020 n. 4716*

Non è possibile assimilare, con riferimento alle società di capitali e all'istituto del diritto di recesso del socio, la società contratta per un tempo lungo ad una società contratta a tempo indeterminato. Va dato il giusto rilievo alla scelta del legislatore di una diversa disciplina delle ipotesi di recesso *ad nutum* nelle società di persone, nelle quali, prevalendo l'*intuitus personae*, esso è previsto per le ipotesi di durata della società sia indeterminata sia pari alla vita di un socio (art. 2285 c.c.), e nelle società di capitali, nelle quali invece il recesso *ad nutum* è contemplato solo per i casi di società con durata indeterminata, nulla disponendosi per il caso di durata superiore alla vita umana ovvero proiettata in un orizzonte temporale molto lontano.

*Cass. Civ., III, 27 marzo 2020 n. 7574*

In tema di affitto d'azienda, la *ratio* sottesa all'art. 1621 cod. civ. è solo quella di colmare eventuali carenze del regolamento negoziale in ordine alla ripartizione degli oneri delle riparazioni, sicché la predetta disposizione ha carattere dispositivo e può essere derogata convenzionalmente.

*Trib. Roma 1 giugno 2020*

La persona giuridica che ricopra la carica di amministratore di una società di persone deve designare in modo espresso e formale la persona fisica inerente alla propria organizzazione preposta all'esercizio della predetta funzione e tale designazione va ripetuta ove s'intenda sostituire la persona fisica originariamente individuata.

## *DIRITTO TRIBUTARIO*

*Corte Cost., 21 luglio 2020 n. 158*

Vanno dichiarate non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 20 d.P.R. n. 131 del 1986, come modificato dall'art. 1, comma 87, lett. a), l. n. 205 del 2017, e dall'art. 1, comma 1084, n. 145 del 2018, nella parte in cui dispone che, nell'applicare l'imposta di registro secondo l'intrinseca natura e gli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente, si debbano prendere in considerazione unicamente gli elementi desumibili dall'atto stesso, prescindendo da quelli extratestuali e degli atti ad esso collegati, salvo quanto disposto dagli articoli successivi. Il legislatore, escludendo la rilevanza degli elementi extratestuali e degli atti collegati privi di qualsiasi nesso testuale con l'atto presentato per la registrazione, ha inteso riaffermare la natura di "imposta d'atto" dell'imposta di registro, attraverso un esercizio non manifestamente arbitrario della propria discrezionalità.

*Cass. Civ., VI-5, 12 dicembre 2019 n. 32516 (ord.)*

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, d.P.R. n. 131 del 1986, è soggetto a imposizione con l'aliquota del 3% di cui all'art. 9, Tar., Parte I, allegata al medesimo d.P.R., il finanziamento concesso dal socio alla società mediante scambio di corrispondenza ed enunciato in un verbale assembleare recante ripianamento delle perdite del capitale sociale e sua ricostituzione mediante rinuncia a tale finanziamento.

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

*Cass. Civ., V, 18 febbraio 2020 n. 4076*

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e l'ammontare dell'iscrizione ipotecaria (presa a garanzia del finanziamento bancario concesso per l'acquisto dell'immobile) non costituiscono elementi gravi, precisi e concordanti utili al fine di determinare il reale valore dell'immobile stesso ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro: l'avviso di rettifica e liquidazione che si fonda soltanto su tali elementi è quindi illegittimo.

*Cass. Civ., VI-5, 5 marzo 2020 n. 6157 (ord.)*

Ai sensi dell'art. 22, comma 1, d.P.R. n. 131 del 1986, è soggetto a tassazione, "in relazione alla enunciazione, contenuta nell'atto di scissione" il "finanziamento infruttifero dei soci iscritto nelle passività tra i debiti verso altri".

*Cass. Civ., V, 5 marzo 2020 n. 6214 (ord.)*

*Cass. Civ., V, 17 aprile 2020 n. 7908 (ord.)*

L'immobile non ultimato s'intende fuoriuscito dal circuito produttivo, con conseguente applicazione del regime I.V.A. ordinario e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, non solo nell'ipotesi in cui sia ceduto al "consumatore finale", ma anche qualora sia ceduto ad una società di leasing per essere concesso in locazione finanziaria a terzi.

*Cass. Civ., III, 6 maggio 2020 n. 8497 (ord.)*

Il notaio incaricato del rogito di un atto di compravendita immobiliare è tenuto, in adempimento del dovere di consiglio su di lui incombente anche relativamente all'esistenza e all'applicazione di agevolazioni fiscali, a presentare istanza per l'attribuzione della rendita catastale ovvero a inserirne la richiesta sulla base della valutazione automatica desumibile dalla rendita catastale non ancora assegnata ovvero, ove non voglia provvedervi direttamente, a rendere edotte di ciò le parti.

*Cass. Civ., III, 13 maggio 2020 n. 8871 (ord.)*

Non v'è responsabilità del notaio in caso di errata determinazione delle imposte gravanti sull'atto, ove ciò non comporti l'applicazione di penali o interessi moratori e sempre che il pagamento della maggiore imposta richiesta dall'amministrazione finanziaria non comporti alterazione della libertà negoziale dei contraenti.

*Cass. Civ., V, 04 giugno 2020 n. 10561*

In caso di donazione di un terreno edificabile dalla madre ai figli e di contestuale cessione di tale terreno edificabile da parte dei figli donatari a una società immobiliare, il Fisco non può escludere che la donazione sia stata effettuata per spirito di liberalità fra madre e figli, e affermare che ci si trovi sempre al cospetto di operazioni preordinate al fine di eliminare il carico fiscale applicabile sulla plusvalenza, trattandosi semmai di verificare se il complesso degli elementi raccolti e offerti sia effettivamente idoneo a porre in dubbio la realtà documentale. Qualora l'unico elemento allegato dal Fisco attenga alla contestualità tra donazione e vendita, esso non è da solo idoneo a consentire il superamento della realtà documentale e a escludere che vi sia stata un'effettiva attribuzione patrimoniale a titolo gratuito della madre ai figli, con la quale, per spirito di liberalità, la prima abbia inteso arricchire i secondi.

*Cass. Civ., V, 12 giugno 2020 n. 11322*

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

Dovendosi ricondurre al novero delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione la fattispecie dell'"accorpamento" di unità immobiliari finitime, il termine triennale di decadenza, corrispondente a quello concesso all'ufficio per l'esercizio dei poteri di accertamento (art. 76 d.P.R. n. 131 del 1986), è rispettato se il contribuente realizza l'effettiva unificazione di dette unità immobiliari, non essendo necessario che, entro lo stesso termine, si sia provveduto anche all'accatastamento dell'unica unità abitativa così realizzata.

*Comm. Trib. Reg. Emilia-Romagna Bologna, 17 febbraio 2020*

Non potendosi riconoscere alla clausola penale una natura autonoma rispetto al contenuto e alla causa del contratto principale, deve ritenersi applicabile l'art. 21, comma 2, d.P.R. n. 131 del 1986 con conseguente esclusione della debenza dell'imposta fissa.

### NOTARIATO

*Cass. Civ., VI, 10 aprile 2020 n. 7784*

Una grave difficoltà di udito non legittima l'applicazione dell'art. 56 l. n. 89 del 1913 ma comporta esclusivamente che il notaio o la persona di fiducia diano lettura a voce tanto alta che il soggetto possa sentire.

### **PRASSI AMMINISTRATIVA**

*Circolare del Ministero dello Sviluppo economico n. 3724C del 19 giugno 2020*

L'art. 38, comma 5, d.l. n. 34 del 2020 che ha prorogato di 12 mesi il termine di permanenza nella sezione speciale del registro delle imprese delle *start-up* innovative si applica a tutte le società risultanti già iscritte alla data del 19 maggio 2020 ma non rileva ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali e contributive previste dalla legislazione vigente.

*Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 23E del 29 luglio 2020*

In considerazione dell'indirizzo assunto dalla giurisprudenza di legittimità, da ritenersi consolidato, e tenuto conto dei pareri con cui l'Avvocatura generale dello Stato ha ritenuto non opportuna la prosecuzione in cassazione dei giudizi in materia, devono considerarsi superate le indicazioni contenute nella risoluzione n. 395E del 2008 e, più in generale, non ulteriormente sostenibili le pretese dell'Amministrazione di ricondurre la vendita di fabbricati c.d. "da demolire" alla fattispecie della cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 67, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 917 del 1986 (con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso del cespite).

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 30 del 6 febbraio 2020*

L'assegnazione di diritti disomogenei ai condividenti (ad esempio, a uno il diritto di usufrutto vitalizio e all'altro il corrispondente diritto di nuda proprietà) rientra nello schema della divisione, con applicazione del corrispondente regime fiscale.

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 65 del 20 febbraio 2020*

Gli strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare, onde evitare la decadenza dalle agevolazioni per l'acquisto della c.d. prima casa a seguito di sua alienazione infraquinquennale, che

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

l'immobile acquistato all'estero nell'anno successivo a detta alienazione sia effettivamente adibito a dimora abituale dell'alienante, sussistono nei rapporti con la Svizzera.

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 66 del 20 febbraio 2020*

Non è acquistabile con le agevolazioni "prima casa" l'unità immobiliare classata in categoria C/6 da fondere con altra, contigua e confinante, avente la medesima categoria e già di proprietà della parte acquirente (e ciò in quanto "l'agevolazione è ammessa limitatamente ad una sola pertinenza per ciascuna categoria" C/2, C/6 o C/7).

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 113 del 21 aprile 2020*

Non è acquistabile con le agevolazioni "prima casa" l'unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato nel quale è situata la "prima casa" preposseduta, qualora si intenda demolire detto fabbricato e costruirne uno nuovo (e ciò in quanto "l'operazione di demolizione dell'intero fabbricato e la successiva ricostruzione non costituisce, neanche da un punto di vista catastale, una fusione").

*Risposta dell'Agenzia Entrate a interpello n. 7 del 24 giugno 2020*

Dalla lettura, *a contrario*, dell'art. 1, comma 1, terzo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - secondo cui l'aliquota del 15% colpisce i trasferimenti in favore di soggetti "diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale" - si ricava che il trasferimento di terreni agricoli e delle relative pertinenze effettuato a favore di tali soggetti, in assenza della richiesta delle "agevolazioni per la piccola proprietà contadina", è soggetto all'imposta di registro nella misura del 9% prevista per "gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere", ai sensi del primo periodo della medesima disposizione.

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 203 del 7 luglio 2020*

E' ammesso a godere delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 7 d.l. n. 34 del 2019 (trasferimento di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare) l'atto con cui un'impresa acquisti tutte le unità abitative che compongono un fabbricato, pur non essendo tali unità le uniche del fabbricato medesimo, in considerazione del fatto che "il volume complessivo delle unità immobiliari che l'impresa intende acquisire è pari a mc 1.410,17 a fronte del volume complessivo dell'intero fabbricato che è pari a mc 1.583,97" e a condizione che "entro il termine di dieci anni venga alienato comunque almeno il 75 per cento del volume dell'intero fabbricato (mc 1583,97)".

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 223 del 22 luglio 2020*

Le varie modalità di utilizzo del credito di imposta indicate dall'art. 7 l. n. 448 del 1998 "hanno carattere alternativo, ma non preclusivo"; pertanto, il credito di imposta che non sia stato possibile utilizzare in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul riacquisto agevolato (in quanto soggetto a I.V.A.) e che sia stato utilizzato solo parzialmente (per incapacienza) in diminuzione delle imposte sui redditi, può essere utilizzato (per il residuo) in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per un successivo acquisto di immobile non prima casa.

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 234 del 31 luglio 2020*

Nel caso in cui - in esecuzione di un "piano di recupero per comparto discontinuo" - un'impresa di costruzione proceda all'acquisto di un intero fabbricato destinato alla demolizione e di un'area libera posta in altra zona dello stesso Comune priva, di per sé, di capacità edificatoria ma destinata a ospitare la

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

costruzione di un nuovo fabbricato della consistenza dell'immobile demolito, le agevolazioni di cui all'art. 7 d.l. n. 34 del 2019, convertito con l. n. 58 del 2019, trovano applicazione soltanto con riferimento al primo di detti acquisti.

*Risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello n. 241 del 4 agosto 2020*

E' soggetta a I.V.A. (con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa) la cessione del fabbricato progettato a destinazione alberghiera il quale sia trasferito in un momento nel quale i lavori di costruzione siano sospesi per scadenza del titolo edilizio e sia acquistato da un'impresa che si proponga di ultimarlo ottenendo un permesso di costruzione abilitativo di un intervento di ristrutturazione, finalizzato alla realizzazione di una residenza per anziani, di uno studentato e di un edificio abitativo.

### **PRASSI NOTARILE**

Comitato Triveneto dei Notai, Orientamento n. 2, ART. 106, COMMA 3, D.L. 18/2020 - MODIFICHE STATUTARIE S.R.L.

Comitato Triveneto dei Notai, Orientamento n. 4, ART. 106, COMMA 6, D.L. 18/2020 - ASSEMBLEE DI SOCIETA' NON QUOTATE TENUTE "ESCLUSIVAMENTE" CON RAPPRESENTANTE DESIGNATO EX ART. 135-UNDECIES TUF

Comitato Notarile Regionale della Campania, Massima n. 39, ART. 106 D.L. 18/2020 - ASSEMBLEA TOTALITARIA - SISTEMA DELLA VIDEOCONFERENZA - APPLICABILITA'

### **DOTTRINA**

TRAPANI, *Il certificato di destinazione urbanistica e la legislazione emergenziale del COVID-19*, in *CNN Notizie* 4 maggio 2020

L'art. 103, comma 2, d.l. n.18 del 2020, convertito dalla l. n. 27 del 2020, secondo cui "[t]utti i certificati ... in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza" da Covid-19, si applica anche al certificato di destinazione urbanistica.

Inoltre, unici presupposti giuridici dell'idoneità astratta della dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 30, comma 4, d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia) da parte dell'alienante o del condividente sono il decorso di trenta giorni dalla richiesta avanzata al Comune e il mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica in tale termine, non soggiacendo quest'ultimo alla sospensione di cui all'art. 103, comma 1, d.l. n. 18 del 2020, convertito dalla l. n. 27 del 2020 (come prorogata dall'art. 37, comma 1, d.l. n. 23 del 2020).

LABRIOLA, *Scioglimento della comunione legale e successiva libera disponibilità delle quote da parte dei coniugi*, in *CNN Notizie* 26 maggio 2020

Il principio di ultrattività della comunione legale enunciato da Cass. Civ., II, 28 febbraio 2018 n. 4676 - in base al quale i beni acquistati in vigenza di tale regime resterebbero assoggettati alle regole proprie di quest'ultimo, nonostante l'intervenuta stipula di una convenzione di separazione dei beni - contrasta con lo stato della giurisprudenza e della dottrina circa la questione in oggetto, le quali affermano l'opposto principio per cui al momento del verificarsi di una causa di scioglimento del regime di comunione legale, subentra, in ordine ai beni acquistati *manente comunione*, una situazione di comunione ordinaria, con la

Autori  
Domenico Damascelli  
Federico Tassinari

conseguente libera disponibilità della quota del singolo coniuge.

**BASILAVECCHIA**, *I rischi tributari nell'acquisto di beni ereditari*, in *Rass. trib.*, 2020, 314

L'autore passa in rassegna i problemi che possono derivare al terzo acquirente di beni di provenienza successoria dall'eventuale insistenza sui medesimi del privilegio speciale di cui all'art. 41, comma 1, d.lgs. n. 346 del 1990.

**CIRIANNI**, *L'esclusione del socio in caso di mancata partecipazione alle assemblee - "ghostbusters clause"*, in *Società e Contratti, Bilancio e Revisione*, 5, 2020

Può costituire giusta causa di esclusione del socio *ex art. 2473 bis* cod. civ., ogni ipotesi di mancato esercizio dei diritti sociali ove pregiudichi lo svolgimento dell'attività della società.

**TRAPANI**, *Le menzioni edilizie ed urbanistiche in tema di circolazione di fabbricati*, in *CNN Notizie* 7 luglio 2020

La pronuncia di Cass. Civ., Sez. Un., 22 marzo 2019 n. 8230 affronta approfonditamente la questione delle menzioni edilizie ed urbanistiche negli atti traslativi e divisionali, rilevando che il fondamento della circolazione dei fabbricati resta la dichiarazione della parte che la legge individua come obbligata ad effettuarla con le modalità e il contenuto esattamente individuati nella norma impositiva.

Non è, pertanto, in alcun modo richiesto dalle norme in materia che per la validità del negozio traslativo o divisionale sia inserita un'attestazione da parte del notaio rogante, che non ha alcun dovere di ricerca o di acquisizione di siffatti elementi, a meno che non abbia assunto uno specifico ed espresso incarico al riguardo.

È, quindi, conseguente che il notaio non è responsabile nel caso in cui la dichiarazione di parte risulti, poi, non corrispondente al vero essendo egli responsabile soltanto delle cause di nullità che può prevenire perché è in grado di riconoscerle.

**TRAPANI**, *La nuova agibilità e la modulazione delle clausole contrattuali*, in *CNN Notizie* 13 luglio 2020

Pur non incidendo sulla commerciabilità giuridica di un edificio, costituendone il presupposto di utilizzabilità, l'agibilità incide sulla sua "commerciabilità economica", con tutte le conseguenze che ne derivano sul piano della risolvibilità del contratto.

L'eventuale modulazione di un siffatto obbligo, sino a giungere alla sua esclusione convenzionale, va precisata mediante l'introduzione nel contratto di apposite regole convenzionali.

**BOGGIALI**, *Proroga dello stato di emergenza: profili di interesse societario (Delibera del Consiglio Dei Ministri 29 luglio 2020 e d.l. 30 luglio 2020, n. 83)*, in *CNN Notizie* 31 luglio 2020

L'art. 1, comma 3, d.l. n. 83 del 2020 individua i termini previsti dalle disposizioni legislative emanate durante il periodo emergenziale che, per effetto del prolungamento dello stato di emergenza, devono intendersi prorogati al 15 ottobre 2020, rinviando ad apposito allegato; tra tali termini figura quello previsto nell'art. 73 d.l. n. 18 del 2020, convertito con l. n. 27 del 2020.

Nonostante il comma 4 del citato art. 1 precisi che i termini previsti da disposizioni legislative diverse da quelle individuate nell'allegato non sono modificati a seguito della proroga dello stato di emergenza, l'esonero dalla proroga non sembra operare per il termine previsto dal comma 7 dell'art. 106 d.l. n. 18 del 2020, stante il suo letterale tenore.