Legge di Stabilità per il 2014

20 Dicembre 2013
In attesa dell'ultima approvazione da parte del Senato si fa il punto sulle disposizioni del Ddl Stabilità per il 2014 di interesse per il settore privato.

Tracciabilità dei canoni di locazione – art. 1, co. 31 ter

Durante l'esame alla Camera è stato approvato un emendamento volto a contrastare l'evasione fiscale nel settore delle locazioni. Esso prevede che il pagamento dei canoni delle locazioni abitative, fatta eccezione per quelli degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovrà avvenire con modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurano la tracciabilità, anche ai fini dell'accesso alle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore.

Obbligo di tracciabilità delle somme che transitano dai notai – art. 1, co. 35-39

La finalità

In un'ottica generale di certezza dei traffici giuridici ma, soprattutto, per assicurare specifiche cautele nell'ambito degli atti traslativi immobiliari (compravendite e trasferimenti di azienda) i commi da 35 a 39 dell'articolo 1 del Ddl Stabilità introducono un sistema di garanzie nel pagamento del prezzo assoggettando ad un regime particolare tutte le somme che l'acquirente deve pagare con la conseguenza che le stesse passeranno al venditore solo dopo l'avvenuta trascrizione.

Il conto dedicato

Il sistema di garanzia prevede l'obbligo a carico dei notai (o degli altri pubblici ufficiali quali i segretari comunali e gli ufficiali roganti) di far confluire, su apposito conto corrente dedicato, per tutti gli atti da essi stipulati:

1. tutte le somme dovute come onorari, diritti, accessori, rimborsi spese contributi nonchè a titolo di tributi per i quali il notaio sia sostituto o responsabile di imposta in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;
2. gli importi connessi al cd. deposito formale delle somme ai sensi della legge n. 64/1934;
3. l'intero prezzo o l'importo a saldo (purché in denaro) di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

Gli importi depositati nel conto corrente "dedicato" costituiranno un "patrimonio separato": non saranno quindi né di proprietà del notaio, né del venditore, e saranno impignorabili a richiesta di chiunque.

Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto e verificata l'assenza di ulteriori formalità pregiudizievoli, il notaio (o altro pubblico ufficiale) provvederà a svincolare gli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.

Perché un sistema di garanzia

Lo scopo è quello di evitare che l'acquirente versi il corrispettivo nelle mani del costruttore o del venditore di un immobile (o di un'azienda) prima che il trasferimento della proprietà sia regolarmente avvenuto o prima che il venditore abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni.

Infatti, in teoria nel momento in cui si firma il contratto di compravendita si attua il passaggio della proprietà dell'immobile dal venditore all'acquirente; tuttavia, quest'ultimo potrebbe successivamente scoprire che, a fronte del pagamento del corrispettivo, l'immobile era stato già oggetto di un atto di vendita con relativa trascrizione a favore di un altro acquirente.

Il codice civile (art. 2644) stabilisce appunto che "*Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.*

Eseguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore".

È vero che di norma i notai nella fase istruttoria preventiva rispetto al rogito eseguono delle verifiche e subito dopo la stipula provvedono alla relativa pubblicità/trascrizione. Esiste, comunque, un inevitabile rischio (tra il momento dell'ultima ispezione e quello di esecuzione della pubblicità), che non è tecnicamente possibile colmare, se non appunto mediante l'adozione (spontanea o per obbligo di legge) di una prassi che preveda il pagamento non al momento della firma del contratto, ma posteriormente alla "messa in sicurezza" del contratto mediante la sua prescritta pubblicità.
La disciplina sembrerebbe riguardare solo gli importi da versarsi in sede di contratto definitivo ma non è escluso che possa estendersi anche all'ipotesi di contratto preliminare sottoscritto innanzi il notaio.

Il regolamento attuativo
La disciplina prevista dal Ddl Stabilità sarà operativa solo quando, con apposito Regolamento (da emanarsi 120 giorni dopo l'entrata in vigore della Legge, termine ovviamente non vincolante), ne saranno definite condizioni modalità e termini.

Impianti sportivi – art. 1, commi 192 bis e 192 ter
La finalità
La norma è volta a favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi attraverso l'introduzione di:
– una procedura semplificata, con due passaggi in conferenza di servizi alla quale devono prendere parte tutte le amministrazioni competenti e poteri di surroga in capo al Presidente del Consiglio,
– strumenti di finanziamento innovativi, con la possibilità di accompagnare all'impianto sportivo altri tipi di interventi strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto stesso e al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

La nuova procedura prevede i seguenti passaggi:
– presentazione al comune di uno **studio di fattibilità** da parte del soggetto proponente l'intervento, corredato da un piano economico-finanziario e dall'accordo con una o più associazioni sportive utilizzatrici in via prevalente.
Lo studio di fattibilità per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento può prevedere **altri tipi di intervento a condizione che siano strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e concorrenti alla valorizzazione in termini sociali, occupazionali ed economici del territorio**. Sono espressamente **esclusi i nuovi complessi di edilizia residenziale**.
Lo studio di fattibilità è oggetto di una **conferenza di servizi preliminare** da concludersi entro **90 giorni** dalla presentazione dello studio medesimo che, in caso di esito positivo, dichiara il pubblico interesse della proposta;
– presentazione al comune del **progetto definitivo**, oggetto di una **conferenza di servizi decisoria** alla quale sono chiamati a partecipare tutti i soggetti titolari di competenze in ordine al progetto presentato. La conferenza deve concludersi entro **120 giorni** dalla presentazione del progetto ovvero entro **180 giorni** qualora il progetto comporti atti di competenza regionale. **Il provvedimento finale sostituisce ogni autorizzazione o atto di assenso comunque denominato e necessario alla realizzazione dell'opera** (e quindi sia l'autorizzazione paesaggistica e gli altri atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, sia il permesso di costruire, ecc.) e determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'intervento;
– **in caso di superamento dei termini previsti** è previsto un **potere di surroga**, su istanza del soggetto interessato:

– per gli impianti con numero di posti pari o superiore a 500 al coperto e a 2.000 allo scoperto: in capo al **Presidente del Consiglio dei Ministri** che assegna 30 giorni all'ente interessato per provvedere, decorso inutilmente il quale interviene il **Presidente della regione** interessata per nominare un commissario con il compito di adottare gli atti necessari entro 60 giorni;
– per gli impianti con numero di posti pari o superiore a 4.000 al coperto e a 20.000 allo scoperto: in capo al **Presidente del Consiglio dei Ministri** che assegna 30 giorni all'ente interessato per provvedere, decorso inutilmente il quale interviene il **Consiglio dei Ministri**, integrato dal Presidente della Regione e previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici da rendersi entro 30 giorni, adotta i provvedimenti necessari entro il termine di 60 giorni.
Sia gli impianti con numero di posti pari o superiore a 500 al coperto e a 2.000 allo scoperto, sia quelli con numero di posti pari o superiore a 4.000 al coperto e a 20.000 allo scoperto possono beneficiare delle risorse previste dal Fondo di garanzia per i mutui relativi alla costruzione, all'ampliamento, all'attrezzatura, al miglioramento o all'acquisto di impianti sportivi, istituito presso l'Istituto per il credito sportivo ai sensi dell'art. 90 comma 12 della Legge 289/2002, come integrato proprio dall'art. 1, comma 192 della presente legge.
In coerenza con gli indirizzi del Governo in materia di riduzione del consumo del suolo, che hanno portato il Consiglio dei Ministri ad approvare lo scorso 13 dicembre uno specifico disegno di legge, si attribuisce priorità al recupero di impianti esistenti ovvero ad impianti localizzati in aree già edificate (comma 192 ter).