Legge di Stabilità per il 2014: le misure di interesse per il settore privato

8 Gennaio 2014
È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013, Supplemento Ordinario n. 87, la Legge 27 dicembre 2013, n. 147, cd. Legge di stabilità 2014.

Si segnalano le seguenti misure di interesse del settore privato:
– tracciabilità dei canoni di locazione;
– obblighi per i notai nelle transazioni immobiliari;
– procedure semplificate per favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi.

Mentre la prima misura è volta a contrastare l'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative, la seconda è finalizzata a garantire la trasparenza delle transazioni immobiliari e a tutelare il consumatore mediante l'obbligo per i notai di svincolare il corrispettivo solo dopo l'effettuazione della trascrizione.
Si evidenzia che l'Ance si è già attivata nei confronti del Notariato per definire uno schema normativo che non crei ritardi nell'operatività delle imprese.
Il testo della norma sulla realizzazioni di nuovi impianti sportivi pur riduttivo rispetto a quello inizialmente proposto dal Governo che aveva suscitato molte polemiche, si ritiene possa rappresentare una potenziale occasione di attività per il settore.

Tracciabilità dei canoni di locazione – art. 1, comma 50
La norma, integrando l'art. 12 del decreto legge 201/2011 in tema di tracciabilità dei pagamenti, prevede che il pagamento dei canoni, fatta eccezione per quelli degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovrà avvenire obbligatoriamente, qualunque sia l'importo, con modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità, anche ai fini dell'accesso alle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore. L'obbligo di tracciabilità era sino ad ora previsto per importi pari o superiori a € 1.000,00 (come previsto in generale).
Obbligo di tracciabilità delle somme che transitano dai notai – art. 1, commi 63 – 67
La finalità
In un'ottica generale di certezza della proprietà (o di altro diritto reale) e, soprattutto, per assicurare specifiche cautele nell'ambito degli atti traslativi relativi ad immobili od aziende, i commi da 63 a 67 dell'articolo 1 della Legge di stabilità 2014 introducono un sistema di garanzie nel pagamento del corrispettivo 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
Va premesso che la disposizione si applica solo alle somme versate contestualmente all'atto di quietanza (es. il corrispettivo o parte del corrispettivo versato all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo) e ne sono espressamente escluse quelle oggetto di versamenti differiti (comma 64).
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 le somme:
1. dovute come onorari, diritti, accessori, rimborsi spese, contributi nonché 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. comunque affidate al notaio e soggette ad obbligo di annotazione nel registro delle somme ai sensi della legge n. 64/1934 (ordinamento del notariato), comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;
3. relative all'intero prezzo o all'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 (comprese eventuali quote condominiali).
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 a favore dell'avente titolo (es. venditore) gli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo.

Il regolamento attuativo
La nuova disciplina sarà operativa solo dopo lo specifico Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri – adottato su proposta del Ministro dell'economia, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, da emanarsi entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge – che ne definirà le condizioni e le modalità di attuazione.

Impianti sportivi – art. 1, commi 304 – 305
La finalità
La norma è volta a favorire l'ammodernamento e la costruzione di impianti sportivi attraverso l'introduzione di:
– una **procedura semplificata**, che si basa su due conferenze di servizi alle quali devono prendere parte tutte le amministrazioni competenti e sull'attivazione, in presenza di ritardi rispetto ai tempi previsti dalla legge, di poteri di surroga in capo al Presidente del Consiglio;
– **strumenti di finanziamento innovativi**, con la possibilità di realizzare unitamente 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 sua presentazione ed in caso di esito positivo vi sarà la dichiarazione di pubblico interesse della proposta e l'indicazione delle condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;
– 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 può richiedere al proponente solo modifiche al progetto strettamente necessarie e 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:

a) 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, decorsi inutilmente i quali interviene il **Presidente della regione** con la nomina di un commissario avente il compito di adottare gli atti necessari entro 60 giorni;

b) 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, decorsi inutilmente i quali interviene il **Consiglio dei Ministri** che, 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 potranno accedere al 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 303 della Legge di stabilità 2014).

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 305).