

Norme & Tributi

L'e-book
Direttiva Atad:
le regole
antielusione
per le società

www.ilssole24ore.com/ebook



Politiche attive
Reddito
di cittadinanza,
incognita bonus
per le aziende

Il bonus per chi assume dipende dal momento in cui avviene l'assunzione e dall'importo già goduto dal beneficiario.

Gianni

Contratto preliminare dal notaio per gli immobili in costruzione

EDILIZIA

Il Dlgs 14/2019 prevede l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata

L'imperatività della norma indica che i contratti in forma diversa sono nulli

Angelo Busani

Nuove regole per le compravendite di "immobili da costruire", vale a dire i contratti aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni) per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

Infatti, il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, recato dal decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, comporta alcune importanti innovazioni in questo delicato ambito, disciplinato dal Dlgs 20 giugno 2005, n. 122 il quale viene ap-

punto modificato dal Codice della crisi d'impresa (articoli 389-391)

Queste nuove norme divengono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/05) ai contratti aventi a oggetto "immobili da costruire" per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (vale a dire il trentesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta ufficiale del Codice sulla crisi d'impresa che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019; articolo 389, comma 1).

È stato anzitutto modificato l'articolo 6 del Dlgs 122/05, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che... sia comunque diretto al successivo acquisto in capo a una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata». L'innovazione apportata dalla norma consiste nel fatto che la legge attualmente vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata.

La legge non reca un'espressa sanzione per la violazione di questa prescrizione formale: si devo-

no applicare, pertanto, le previsioni "generali": vale a dire (dato che l'imperatività della norma è fuori discussione, in quanto il legislatore ricorre al verbo «devono») l'articolo 1418, comma 1 del Codice civile, per il quale è nullo il contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325, n. 4), 1350, n. 13) e 1418, comma 2, del Codice civile, per i quali sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. La nullità in questione è "assoluta": è insanabile (articolo 1423 del Codice civile), l'azione è imprescrittibile (articolo 1422 del Codice civile), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile). La prescrizione di forma in commento, per il "principio di simmetria delle forme" che vige nel nostro ordinamento, comporta che per atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, debbano essere redatte anche la proposta e l'accettazione finalizzate alla stipula dei contratti in questione (e la modulistica delle agenzie va fuorilegge) nonché la procura che sia rilasciata in vista di essi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole

1

L'OBBLIGO

Il decreto legislativo 122/2005 dispone che in sede di stipula di un contratto preliminare avente a oggetto un "edificio da costruire", il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto (che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente) a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote dall'acquirente prima del contratto definitivo. Per "edificio da costruire" si intende quello per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata e si trovi in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità

2

FIDEIUSSIONI E POLIZIE

La fideiussione che il costruttore deve consegnare al promissario acquirente deve essere rilasciata da una banca o da una compagnia di assicurazione. La fideiussione può essere escussa se il costruttore versa in una "situazione di crisi" o se, al momento del contratto definitivo, si rende inadempiente all'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio. C'è situazione di crisi: a) se l'edificio è oggetto di pignoramento; b) se viene pubblicata una sentenza dichiarativa di fallimento del costruttore; c) se è presentata una domanda di ammissione del costruttore alla procedura di concordato preventivo

LE ALTRE GARANZIE

Fideiussioni e assicurazioni «conformi»

Il Dlgs 122/2005 dispone (articoli 2 e 4) che il costruttore abbia un duplice obbligo. In sede di contratto preliminare (e a pena di nullità di detto contratto: è nullità "relativa", la quale, cioè, essere fatta valere solo dall'acquirente) deve consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote anteriormente alla stipula del contratto definitivo. In sede di contratto definitivo, deve consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali all'edificio e dei danni provocati ai terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

Il Codice della crisi d'impresa innova questo ambito prevedendo ora che:

a) la fideiussione e la polizza assicurativa devono essere conformi a un modello standard prescritto con decreti emanati in concerto tra i ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico (articolo 3, comma 7-bis, e articolo 4, comma 1-bis, d. lgs. 122/2005);

b) il contratto preliminare deve recare, oltre agli estremi della fideiussione rilasciata dal costruttore, anche l'attestazione della sua conformità al modello standard (articolo 6, comma 1, lettera g), Dlgs 122/2005);

c) il contratto definitivo è nullo (si tratta di una nullità "relativa", cioè eccezionale solamente

dall'acquirente) se non sia consegnata la polizza assicurativa (articolo 4, comma 1, Dlgs 122/2005);

d) il contratto definitivo deve recare menzione della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard (articolo 4, comma 1-quadro, Dlgs 122/2005);

e) la fideiussione diviene escutibile (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una «situazione di crisi») anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto, in vista della stipula del contratto definitivo, la predetta polizza assicurativa (articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1-ter, Dlgs 122/2005).

—A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ONLINE



La guida in pdf

Da oggi, giovedì 21 febbraio, è disponibile il pdf della Guida Bonus Casa 2019, di 80 pagine, all'indirizzo web www.ilssole24ore.com/ebook con un costo di 3,59 euro. La messa a punto, nel corso del 2018, della possibilità di cedere il proprio credito fiscale ha aperto la strada alle offerte dei big dell'energia per riqualificazioni condominiali a costi, di fatto, ridottissimi. E le

proroghe per tutto il 2019 dei bonus in scadenza al 31 dicembre 2018 (50% per i lavori di recupero e dal 65% al 85% per quelli legati al risparmio energetico qualificato) confermano la tendenza di una grande attenzione al mercato delle ristrutturazioni e al miglioramento della qualità della vita in casa propria e nel condominio sotto il profilo della salubrità e della sicurezza. Confermati anche gli sconti per lavori antisismici, acquisto arredi e manutenzione dei giardini. Quest'anno, poi, nella guida ci sono anche i consigli per la scelta dei materiali più innovativi per il risparmio energetico, per la difesa dal rumore e per la messa in sicurezza antisismica.

«Evitare la doppia imposizione sulle eredità»

INTERVISTA

PIERRE-LUC VOGEL

In arrivo una proposta comune ai notai dell'Ue in materia di successioni

Alessandro Galimberti

Pierre-Luc Vogel, presidente del Consiglio dei Notariati dell'Unione europea (Cnue, ndr) il 2019 sarà un anno importante per l'Europa - da Brexit alle elezioni parlamentari - ma anche per i notai del vecchio Continente.

Ci sono due livelli di impegno che ci attendono, il primo è la partecipazione al voto popolare, che stimoleremo con il motto "Questa volta io voto" perché non vogliamo, come cittadini, che vinca ancora una volta il partito dell'astensione. La nostra, come si

vede, non è una posizione politica - sulla quale restiamo neutri - ma di partecipazione civica. Poi c'è ovviamente il versante tecnico che ci coinvolge direttamente come professionisti.

In quali modi?

Noi abbiamo il dovere di fare proposte per migliorare la vita e i rapporti tra i cittadini europei, semplificando e allo stesso tempo garantendo certezza.

Nel merito?

Per esempio, nelle successioni, implementando il regolamento che ha già dato luogo al certificato successorio europeo, con proposte in materia fiscale per evitare la doppia imposizione sulle eredità. Su questo tema il Parlamento non ha ancora preso una decisione: noi a marzo produrremo una proposta comune del Cnue.

Nel 2019 è entrato in vigore anche il regolamento sui regimi patrimoniali tra coniugi e quello collegato del partenariato civile.

Qui il ruolo dei notai sarà

quello di promuoverne l'applicazione, dimostrando che si tratta di un progresso per i cittadini. Dal 29 gennaio scorso c'è un'unica legge applicabile, a differenza di prima quando, per esempio, c'era una legge immobiliare e un'altra per gli altri beni. Inoltre, nel vecchio regime, dopo dieci anni di resi-

Un altro tema caldo e molto controverso per i cittadini europei sono le regole applicabili dopo la Brexit.

Qui potrei dire che siamo ancora immersi nella nebbia londinese, mancando l'accordo politico sull'uscita. Ad aprile ci incontreremo con i colleghi britannici a Londra, lavoreremo insieme per definire le conseguenze pratiche della Brexit e per divulgarle correttamente ai cittadini.

Il 2019 sarà anche prevedibilmente l'anno in cui le nuove tecnologie (intelligenza artificiale, blockchain) impatteranno sulle professioni. I notai rischiano di diventare marginali con lo sviluppo della società digitale?

Credo al contrario che il notaio di domani dovrà essere sulla breccia della tecnologia. I professionisti non devono essere spaventati dal progresso né alimentare false percezioni.

Ma invece?

In Italia, Francia e Belgio si sta

lavorando da tempo sulla tecnologia blockchain. In Francia per esempio il Notariato sta partecipando a un protocollo di trasmissioni certificate di documenti via blockchain che coinvolge anche istituti bancari e pubblica amministrazione.

Serve ancora il notaio in questo contesto?

Certo! Pensi alla questione dell'antiriciclaggio. La tecnologia blockchain non "sorveglierà" all'ingresso diventerebbe qui solo un facile mezzo per garantire l'impunità dei riciclatori e per compromettere così l'integrità del sistema finanziario internazionale. E pensi anche al ruolo di garanzia insostituibile che il notaio riveste in ambito societario e immobiliare, che non può essere scambiato con un semplice processo tecnologico "chiuso". Per questi motivi credo che il Notariato possa e anzi debba conservare la sua posizione "alla fonte" dei processi tecnologici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DIRITTO D'AUTORE

L'OFFENSIVA DI MEDIASET

Facebook sanzionata per i link ospitati sulla piattaforma

Un punto a segno per Mediaset nella partita sulla tutela del diritto d'autore online. Il tribunale di Roma, con la sentenza n. 3512, depositata il 15 febbraio, ha infatti riconosciuto (Mediaset sottolinea che è la prima volta) l'illiceità della condotta di Facebook che, sulla propria piattaforma, ospitava link non autorizzati a danno del copyright. Nel 2012, infatti, utenti anonimi avevano aperto una pagina Facebook dedicata a un cartoon trasmesso da Italia Uno, «Kilari». Alcuni link della pagina conducevano da un lato a contenuti tutelati da diritto d'autore illecitamente caricati su Youtube, dall'altro a pesanti insulti e commenti denigratori indirizzati all'interprete della sigla della serie animata. Nonostante numerose diffide, Facebook ha scelto negli anni di non rimuovere i contenuti e i link incriminati, aprendo così la strada alla causa.

La sentenza ricostruisce il quadro normativo, soprattutto in chiave europea, di riferimento, mettendo in evidenza come la regola di base prevede che gli *internet service provider* non sono responsabili delle informazioni trattate e delle operazioni compiute dagli utenti del servizio. Infatti la normativa comunitaria - il riferimento è alla direttiva 2000/31/Ce - esclude espressamente un obbligo di monitoraggio preventivo e generalizzato, come pure un vincolo generale di ricerca di fatti e circostanze che indicano la presenza di attività illecite.

Decisive le lettere di diffida: il social network per i giudici sapeva dell'illecito

Con riferimento poi, in particolare, all'attività di *hosting* all'interno della quale deve essere ricondotto il caso discusso, la responsabilità del *provider* deve essere esclusa (articolo 16 comma 1 del decreto legislativo n. 70 del 2003) a condizione che lo stesso «non sia effettivamente a conoscenza del fatto che l'attività o l'informazione è illecita e, per quanto attiene ad azioni risarcitorie, non sia al corrente di fatti o di circostanze che rendono manifesta l'illiceità dell'attività o dell'informazione». Esenzione che è poi stabilita anche quando il *provider*, messo a conoscenza dei fatti, agisce immediatamente per rimuovere i contenuti "incriminati" impedendone anche l'accesso.

Una soluzione che la sentenza considera «giusto punto di equilibrio» tra i vari diritti protetti dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea: quello d'autore, quello d'impresa, quello di ricevere o comunicare informazioni.

Ora, nella ricostruzione dei giudici della Sezione specializzata in diritto d'impresa, a venire valorizzate sono state le diverse lettere di diffida che da Mediaset erano state inviate a Facebook nel corso del 2010. Lettere che, a differenza di quanto sostenuta dalla difesa Facebook, erano invece sufficientemente circostanziate, sin dalla prima comunicazione che non soltanto forniva informazioni specifiche sui contenuti illeciti, ma conteneva anche l'indicazione dell'Url relativo alla pagina web di apertura del profilo Facebook, pagina attraverso la quale era possibile vedere alcuni contenuti della serie televisiva.

—Giovanni Negri

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DIRETTIVA UE

Riforma del copyright, l'Italia si dissocia

Nuovo passo in avanti della riforma Ue del copyright: i rappresentanti dei 28 Stati membri hanno dato l'ok al testo della direttiva approvato la scorsa settimana dal "trilogo", cioè le tre istituzioni Ue congiunte. La presidenza romana della Ue ha fatto sapere che il testo ha ricevuto un "ampio" sostegno, ma contro si sono espresse Italia, Olanda, Polonia, Finlandia e Lussemburgo. «Il testo finale della direttiva è un passo indietro per il mercato unico digitale», e «non trova il giusto equilibrio tra protezione dei detentori di diritti, interessi dei cittadini e delle aziende. Quindi rischia di danneggiare l'innovazione invece di promuoverla e di avere un impatto negativo sulla competitività Ue», fanno sapere i Paesi contrari in una nota.

Il testo è stato approvato, ma 5 Paesi contestano la riforma: è contro la creatività

«Non possiamo dare il nostro consenso» al testo della direttiva, scrivono i cinque Paesi, «perché l'obiettivo iniziale della riforma era migliorare il funzionamento del mercato interno e stimolare la creatività, l'innovazione, e la produzione di nuovi contenuti, anche nell'ambiente digitale». Elementi che non si riflettono nel testo approvato, spiegano. «Inoltre riteniamo che la direttiva manchi di chiarezza legale, condurrà a incertezza per molti attori coinvolti e potrebbe violare i diritti dei cittadini», concludono.

Il cammino della riforma non è però del tutto concluso: il 26 febbraio dovrà passare al vaglio della commissione affari giuridici del Parlamento Ue, e poi passerà alla prima plenaria di marzo a Strasburgo, che si terrà dall'11 al 14.

© RIPRODUZIONE RISERVATA