RENT TO BUY

(di *Gino Scaramastra - ha collaborato Mauro Stasi*)

Un nuovo contratto: concessione del godimento con diritto di acquisto

Premessa la cosiddetta legge "Sblocca Italia", legge di conversione 11 novembre 2014 n. 164 del D.L. 133 del settembre dello stesso anno, ha introdotto una nuova tipologia contrattuale che prevede, per il conduttore di un immobile, la possibilità/diritto di optare per un futuro contratto di compravendita ma consentendo, nel contempo, di entrare subito nell'immobile stesso, all'inizio in locazione (rent) e poi in proprietà (buy), qualora il conduttore decida, appunto, di esercitare la facoltà di acquistarlo.

°°°°°°°°

1) La normativa

E' l'articolo 23 del provvedimento (*Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili)* che ha introdotto la nuova normativa già presente nella legislazione di altri Paesi (particolarmente nei Paesi anglosassoni). Riportiamo il testo dell'articolo con un sintetico collegamento alla normativa richiamata nell'articolo stesso e con brevi specificazioni.

1) *I contratti, diversi dalla locazione finanziaria* (il cosiddetto leasing), *che prevedono l'immediata concessione dell'immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento* (prezzo di acquisto) *la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 bis* c.c. (trascrizione dei contratti preliminari). *La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643* (atti soggetti a trascrizione) *comma primo, numero 8 del c.c.* (contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore ai 9 anni).

2) Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo (ipotizzando un contratto a 10 anni con pagamento mensile del canone si hanno 120 canoni: se il conduttore/locatario futuro acquirente non paga 24 rate, anche non consecutive, il contratto si risolve).

3) A*i contratti di cui al comma 1* (rent to buy) si applicano gli articoli 2668 quarto comma (cancellazione della trascrizione), 2775-bis (credito per mancata esecuzione di contratti preliminare) e 2825 bis del c.c. (ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare). *Il termine triennale previsto dal terzo comma dell'articolo 2645-bis del c.c.* (trascrizione di contratti preliminare) *è elevata per tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore ai 10 anni. Si applicano altresì le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 del c.c.* (obblighi nascenti dall'usufrutto)*, in quanto compatibili. In caso di inadempimento si applica l'articolo 2932 del c.c.* (esecuzione specifica dell'obbligo di concludere i contratti).

4) Se il contratto di cui al comma 1 ha per oggetto un'abitazione, il divieto di cui all'articolo 8 del dlgs 122/2005 (obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente la *compravendita) ope-*

ra fin dalla concessione del provvedimento (cioè il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se anteriormente o contestualmente non si sia proceduto prima alla cancellazione o al frazionamento dell'ipoteca).

5) In caso di risoluzione per inadempimento del concedente (il locatore, futuro venditore), *lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto.*

6) In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67, comma 3 lettera c) del regio decreto n. 267/1942 e successive modifiche (atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie). *In caso di fallimento del conduttore, si applica l'articolo 72 dello stesso regio decreto* (rapporti pendenti)*: se il curatore si scioglie dal contratto, si applicano le disposizioni di cui al comma 5* (in quanto, ovviamente, il curatore sostituisce il concedente fallito).

*7) Dopo l'art. 8, comma 5, del D.L. n. 47/2014 (*riscatto a termine dell'alloggio sociale) *è aggiunto il seguente 5 bis: "Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti in vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data data di entrata in vigore della presente disposizione".*

8) L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento del procedimento di autorizzazione della CE...".

<table>
<tr><th>RENT TO BUY ORIGINALE</th><th>AFFITTO CON RISCATTO TRADIZIONALE</th><th>RENT TO BUY CON RISCATTO (Art.23)</th><th>AFFITTO CON RISCATTO ANNI '60</th><th colspan="2">VENDITA CON PAGAMENTO RATEALE</th></tr>
<tr><td>LOCAZIONE
+
PRELIMINARE</td><td>LOCAZIONE
+
OPZIONE DI ACQUISTO</td><td>GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE</td><td>LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA</td><td>PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI</td><td>VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'</td></tr>
<tr><td>Contratti tipici, tra loro collegati e normati dal Codice Civile</td><td>Contratti tipici collegati o contratto tipico con contratto accessorio</td><td>Contratto tipico normato dalla Legge 164/2014 (Sblocca Italia) all'art. 23</td><td>Contratto atipico misto</td><td>Contratto tipico complesso contenente due contratti accessori</td><td>Contratto tipico normato dal Codice Civile</td></tr>
<tr><td colspan="2">CONTRATTI APERTI
CON POSSIBILITA' DI PARACADUTE</td><td colspan="4">CONTRATTI CHIUSI
SENZA PARACADUTE = FABBRICHE DI CONTENZIOSO</td></tr>
<tr><td colspan="3">IMPOSIZIONE FISCALE AL ROGITO</td><td colspan="3">IMPOSIZIONE FISCALE ALLA STIPULA</td></tr>
</table>

°°°°°°°

Questo è quanto prevede la normativa che introduce in Italia il "rent to buy", cioè la disciplina di godimento di un immobile in funzione di una successiva compravendita, prevedendo sia la tutela delle parti sia rimuovendo tutti quegli ostacoli che impedivano lo sviluppo di tale tipo di operazione (abbastanza frequente in altri Paesi). Il tutto per cercare di dare "un aiuto", per quanto possibile, ad un mercato, l'immobiliare, che al momento dell'approvazione del provvedimento soffriva ed ancora soffre di una crisi di non poco conto.

Per molti di noi, anche se si è tentato di facilitare la lettura del provvedimento, i termini utilizzati dal legislatore non sono abbastanza familiari. Ricorriamo quindi a chi è "del mestiere" (e chi se non i notai?) che sul sito del ***Consiglio Nazionale del Notariato*** hanno riportato "le 10 cose da sapere sul rent to buy", che, molto parzialmente, abbiamo anticipato già nel nostro Speciale di Marzo.

2) Che dicono i signori notai: le 10 cose da sapere sul rent to buy

1) *Cos'è il contratto rent to buy?*

E' un contratto in sui si fondono un contratto di locazione ed un preliminare di vendita di un

immobile. Significa che il proprietario consegna da subito l'immobile al conduttore-futuro acquirente, il quale paga il canone; dopo un certo periodo di tempo il conduttore può decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni pagati;
Esempio:si consideri la vendita di un appartamento per il prezzo di 100.000 €. Il canone mensile è stabilito in euro 1.000. Parte di questo prezzo (per esempio 500 euro) viene data per il godimento del bene, come se fosse un normale affitto: questa parte si "perde", proprio come un contratto di locazione. Il residuo, cioè gli altri 500 euro restanti, si imputano al prezzo dell'eventuale futuro acquisto (cioè sono come un acconto sul prezzo dell'eventuale compravendita), per cui hanno come effetto quello di ridurre il prezzo finale della compravendita. Se dopo 5 anni, ad esempio, il conduttore deciderà di acquistare il bene non dovrà pagare 100.000 euro, bensì 70.000, perché 30.000 sono stati già pagati con parte dei canoni.

2) Il conduttore è obbligato a comprare la casa dopo il periodo di affitto? Entro quale termine potrà decidere di acquistarla?
La legge prevede la facoltà di acquisto riservata al conduttore, non un obbligo.
Ovviamente le parti potrebbero concordare che il conduttore sia obbligato all'acquisto, ma allora siamo in presenza di un contratto diverso dal rent to buy.
Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare la casa è stabilito dalle parti, comunque entro i 10 anni;

3) Quali sono i vantaggi ed i rischi per chi vende?
Il vantaggio principale è rappresentato dalla possibilità di trovare un numero più elevato di acquirenti.
Il rischio può essere che il conduttore decida di non comprare la casa. In tal caso, però, il proprietario può trattenere tutto o parte di quanto è stato pagato (e sarà una somma maggiore rispetto al normale canone di locazione).
L'altro rischio è di trovarsi l'immobile occupato dal conduttore divenuto (nel frattempo) *inadempiente e di dover fare ricorso al giudice per liberare il bene e venderlo ad altri.*

4) Il proprietario, in caso di mancato acquisto o di mancato pagamento dei canoni dovrà intraprendere un procedimento di sfratto, con tutto quello che comporta in termini di tempo e di costo?
La procedura non è quella di sfratto ma di rilascio del bene: molto più breve e meno costosa. Il tempo di rilascio del bene dipende dai singoli tribunali. Per poter seguire questa procedura sarà necessario prevedere apposite clausole nel contratto di rent to buy: il notaio saprà dare adeguati consigli (N.B.: e che altro avrebbero potuto dire i notai, anche se è vero che sono loro gli esperti?).

5) Ci sono altre tutele che il venditore deve adottare?
E' opportuno che il canone sia più elevato rispetto ad un normale canone di locazione e che la parte dei canoni che il proprietario potrà trattenere nel caso in cui non si arrivi alla vendita siano concordati in modo che il proprietario venga adeguatamente indennizzato per la mancata conclusione di altri affari. Ciò indica anche la serietà dell'impegno del conduttore all'acquisto del bene.

6) Il conduttore è tutelato?
Si. la legge prevede la trascrizione nei registri immobiliari nel contratto rent to buy che consentirà al conduttore di acquistare il bene libero da ipoteche, pignoramenti o altre pregiudizievoli che emergano dopo la trascrizione del rent to buy. La trascrizione ha una durata massima di 10 anni. Questa tutela permane anche anche in

caso di fallimento del venditore.

7) Cosa può essere oggetto del rent to buy? Anche gli immobili in costruzione?
Il rent to buy può avere ad oggetto qualsiasi immobile: appartamento, autorimesse, cantine, negozi, uffici, capannoni. Persino i terreni.
Può avere ad oggetto un immobile in costruzione. Tuttavia se è allo stato grezzo sarà necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene; è però possibile l'accollo del mutuo.
Per le imprese di costruzione il rent to buy potrebbe rappresentare un valido strumento per pagare le rate del mutuo originariamente contratto per la costruzione.

8) Per il rent to buy relativo ad un immobile in costruzione, se l'impresa fallisce il conduttore perde il proprio denaro?
*No. Il contratto di rent to buy continua anche in caso di fallimento dell'impresa (*proprietaria). *Inoltre, la vendita non è soggetta a revocatoria fallimentare, se pattuita al giusto prezzo e si tratta di abitazione principale del conduttore o dei suoi parenti o affini più stretti.*

9) Il conduttore/acquirente può riservarsi la nomina di un terzo in sede di rogito?
Si. La legge è elastica sul punto e prevede la facoltà di riservarsi la nomina di un terzo come in tutti i contratti preliminare. E' anche possibile prevedere la cessione del contratto.

10) Quale imposte si pagano? Il rent to buy è conveniente?
Bisogna distinguere se chi concede il godimento in vista della futura vendita è un privato o un impresa (questo secondo caso non ci interessa direttamente ma può interessarci di riflesso qualora ci trovassimo nella posizione di conduttore). *Bisogna distinguere anche tra imposte dirette (a carico del proprietario venditore) ed indirette (a carico del conduttore acquirente).*
Si deve, inoltre, tenere conto che non c'è ancora una disciplina sul piano tributario (questo era vero quando, il 23 gennaio 2015, il Consiglio Nazionale del Notariato ha meritoriamente pubblicato queste note. Vedremo in seguito cosa dice l'Agenzia delle Entrate con la propria circolare n. 4/E del 19 febbraio u.s.).
In ogni caso, per valutare i vantaggi (o gli svantaggi) fiscali è necessario valutare la specifica posizione fiscale del venditore, facendo un'analisi economica e fiscale del singolo caso concreto.

°°°°°

Noi vedremo quanto dice l'Agenzia delle Entrate con la sua circolare. La nota pubblicata dal Consiglio Nazionale del Notariato si conclude evidenziando l'importanza di uno stretto rapporto del cliente con il notaio.
Precisa infine che "*nel periodo del godimento (paragonabile alla locazione), le imposte sono ovviamente a carico del proprietario, come in qualsiasi contratto di affitto. Le spese di trascrizione del contratto nei registri immobiliari sono, invece, a carico dell'acquirente, come le spese ed imposte dovute per l'atto di compravendita dell'immobile.*

3) Cosa dice l'Agenzia delle Entrate

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n.4/E del 19 febbraio 2015 consta di complessive 31 pagine. Sono state esaminate tutte le fattispecie fiscali che possono derivare dalla normativa relativa ai contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (comunemente denominati rent to buy) di cui all'art. 23 del D.L. 133/2014 (cosiddetto Sbocca Italia). Noi ci avvarremo di una nota di Lucia Grifoni pubblicata lo stesso giorno su FiscoOggi che fa una sintesi di tutta la circolare (ovviamente se utile potremo anche ri-

correre alla circolare predetta). In particolare viene subito precisato che la disciplina contrattuale, analogamente a quanto già pubblicato dal "Notariato, può essere applicata a tutte le tipologie di immobili, sia gli strumentali sia gli abitativi.

Viene altresì riportato che la circolare dell'Agenzia chiarisce che si tratta di una fattispecie contrattuale, diversa dalla locazione finanziaria (come riportato nella legge), finalizzata a conferire al conduttore l'immediato godimento dell'immobile, rinviando al futuro trasferimento della proprietà del bene, con imputazione di una parte dei canoni al corrispettivo del trasferimento. Ma vediamo cosa viene riportato nella sintesi redatta da Lucia Grifoni.

*"**Il fisco segue gli step contrattuali.***

Particolare attenzione è stata rivolta dall'Agenzia alle tematiche che riguardano:
a) la quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile;
b) la quota di canone corrisposta come anticipazione del corrispettivo;
c) il successivo trasferimento dell'immobile;
d) le somme restituite in caso di mancata conclusione del contratto di compravendita.

Viene distinta la disciplina fiscale applicabile per il periodo di godimento dell'immobile (antecedente all'esercizio del diritto di acquisto), i cui canoni sono assimilati a quelli della locazione, dal successivo esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore e del trasferimento dell'immobile, con riguardo anche alla tipologia dei soggetti concedenti/venditori, operanti o meno in regime di impresa.

L'Agenzia, inoltre, chiarisce il trattamento fiscale riservato alle ipotesi di mancato trasferimento dell'immobile e conseguente restituzione di tutti o parte degli acconti, sia quando non è stato esercitato il diritto di acquisto (da parte del conduttore) *sia quando il contratto si risolve per inadempimento da parte del concedente* (venditore).

IMPOSTE SUI REDDITI

*Per il **concedente che opera in regime di impresa**...*
tralasciamo questa prima parte in quanto non di nostro interesse.

*Per il **proprietario concedente che non opera in regime d'impresa:***

- la quota dei canoni stabilita per il godimento è tassata come reddito fondiario derivante dalla locazione, cui è assimilato il godimento dell'immobile, ed è determinata in base alle regole ordinarie. In ogni caso, il proprietario/concedente può optare per la cedolare secca, se ne sussistono i presupposti.
*- La quota dei canoni stabilita come conto prezzo per il trasferimento **non è** tassata fino al periodo d'imposta del trasferimento.*
- Nel caso di esercizio del diritto di acquisto, il proprietario/concedente deve verificare se ha conseguito una plusvalenza, imponibile, quale reddito diverso, in base alle regole ordinarie.
- Nel caso in cui il conduttore non eserciti tale diritto, la restituzione da parte del proprietario delle quote di canoni, imputata ad acconto prezzo, non assume alcuna rilevanza reddituale, né per il proprietario né per il conduttore.
- Per il proprietario, la parte dell'acconto prezzo eventualmente trattenuta costituisce un reddito diverso, derivante dall'assunzione di "obblighi di permettere" (art. 67, comma 1, lettera I del TUIR) imponibile per un importo corrispondente a quanto trattenuto. Stesso trattamento è previsto per le somme eventualmente trattenute dal concedente a titolo di indennità, nell'ipotesi di risoluzione del

contratto per inadempimento del conduttore.

IVA

Se il ***concedente è un soggetto Iva,*** *alle quote di canone imputate a godimento dell'immobile si applica la disciplina Iva prevista per i canoni di locazione, mentre le quote di canoni corrisposte a titolo di anticipazione prezzo di cessione (acconti) seguono il trattamento Iva applicabile alle cessioni di immobili.*

Nel caso di esercizio del diritto di acquisto dell'immobile, il momento di effettuazione dell'operazione si verifica con il passaggio della proprietà e la base imponibile è determinata dal corrispettivo di vendita pattuito cui va sottratta la somma dei canoni (acconti) versati dall'acquirente.

In caso di omesso esercizio del diritto di acquisto e di conseguente restituzione al conduttore della quota versata a titolo di acconto sul prezzo, il proprietario emette una nota di variazione a favore del conduttore per gli importi restituiti (la nota di variazione per l'ammontare complessivo è emessa anche se una parte degli acconti viene trattenuta. Tale quota assume, comunque, natura di corrispettivo dovuto per l'esercizio, a titolo oneroso, del diritto riconosciuto al conduttore e, conseguentemente, deve essere assoggetta a Iva, con aliquota ordinaria).

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire al conduttore tutti gli acconti sul prezzo incassati e, quindi, emette una nota di variazione.

Se invece l'inadempimento è del conduttore, il concedente, se stabilito dal contratto, acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità. Tali canoni, mutando la loro natura in penalità per inadempimento del conduttore, devono essere esclusi dall'applicazione dell'Iva mediante l'emissione di una nota di variazione.

IMPOSTA DI REGISTRO

Nel periodo precedente l'esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore, rileva sia la concessione in godimento dell'immobile da parte del proprietario a fronte del pagamento di un corrispettivo (una quota del canone) sia la quota destinata, nella misura indicata nel contratto, ad acconti prezzi, per la vendita dell'immobile.

La quota di canone corrisposta per il godimento è assimilata, ai fini dell'imposizione, ai canoni di locazione. L'imposta può essere assolta sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto ovvero sull'ammontare relativo a ciascuno anno.

Diversamente, in relazione all'imposizione sugli acconti, l'imposta viene calcolata sull'ammontare complessivo dei corrispettivi pattuiti per l'intera durata del contratto.

Se il contratto di godimento rientra nel campo di applicazione dell' Iva, per i fabbricati abitativi, l'imposta di registro è dovuta nella misura proporzionale del 2%, se il contratto è esente da IVA; in misura fissa, se invece il contratto è imponibile Iva.

Per gli immobili strumentali, in deroga al principio di alternatività Iva/Registro, il contratto sconta l'imposta di registro in misura proporzionale dell'1% ...omissis... perché non ci interessa.

Se il contratto di godimento non rientra nel campo di applicazione dell'Iva, per il "godimento" trova applicazione l'imposta di registro nella misura proporzionale del 2%, mentre per quanto concerne la quota di canone da imputare a corrispettivo di vendita, trova applicazione l'imposta di registro nella misura del 3% sull'importo complessivo degli acconti pattuiti.

Esercitato il diritto di acquisto da parte del conduttore, per il trasferimento dell'immobile si applicano le aliquote normalmente previste per i trasferimenti.

Per la determinazione dell'imposta di registro da applicare in sede di trasferimento, l'Agenzia chiarisce...omissis... che dall'imposta di registro dovuta per il contratto definitivo deve essere scomputata quella corrisposta in relazione agli acconti di prezzo.

Infine, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore ovvero di risoluzione del contratto per inadempimento, viene chiarito che non si dà luogo alla restituzione dell'imposta di registro corrisposta nella misura del 3%, applicata in relazione alla quota di canone assimilati ad acconti prezzo....

4) ULTERIORI CONSIDERAZIONI

La crisi economica degli ultimi anni (possiamo far risalire la decorrenza della fase di scarsa crescita/recessione, forse, al 2008, quando nel settembre dello stesso anno la Lehman Brothers, una delle più importanti investment bank del mondo, dichiarò l'intenzione di avvalersi del Chapter 11 del ***Bankruptcy*** Code americano che di fatto segnò la fine della banca con immancabili riflessi sull'economia mondiale) ha comportato conseguenze dirette e significative sul mercato immobiliare.

La precarietà del lavoro (con i riflessi sugli stipendi/salari), unita alla restrizione del credito (il c.d. credit crunch, effetto, tra l'altro, della crisi degli Istituti di Credito e delle insolvenze della clientela, che hanno, anche, comportato una riduzione della percentuale di intervento nel finanziamento da parte degli Istituti finanziatori), hanno reso difficile, ed in alcuni casi impossibile, alle giovani coppie ed agli interessati, di poter ricorrere ai mutui finalizzati all'acquisto immobiliare (salvo interventi significativi da parte delle famiglie).

Il mercato immobiliare (e non solo), d'allora, è entrato in un "coma" progressivo profondo con conseguenze drammatiche nel settore dell'edilizia, nei settori dell'indotto, nel settore della intermediazione immobiliare, con una riduzione dei prezzi degli immobili e, conseguentemente, del relativo valore, con tutti gli effetti che ciò può comportare. Solo da qualche mese sembra che le compravendite stiano riprendendo una significatività, come pure la richiesta di erogazione dei mutui (favoriti anche dalla politica espansiva del credito da parte della BCE che, attualmente, è sfociata nel q.e.): il tutto favorito da prezzi molto più "abbordabili" che nel passato.

E' stato d'allora che, sulla base delle esperienze anglosassoni, qualche pioniere, pur se in assenza di specifiche normative fiscali e normative (che oggi fortunatamente abbiamo), ha iniziato a fare le prime operazione di **rent to buy.**

Oltre a quanto già riportato, evidenziamo alcuni altri vantaggi operativi sia da parte del conduttore che da parte del concedente (facendo rientrare tra questi anche le imprese costruttrici).

Come abbiamo appena richiamato, l'intervento delle banche finanziatrici, che in passato intervenivano sino al 100%, facendo anche affidamento sulla garanzia reale (ipoteca sull'immobile), oggi si limita ad una misura intorno al 70%. La possibilità, per chi può ovviamente permetterselo, di pagare una rata, comprensiva del canone di locazione e di acconti sul corrispettivo, consente di accumulare un importo in "conto prezzo" che riduce l'entità del mutuo.

Altri aspetti positivi per il conduttore potrebbero essere rappresentati, per esempio, dalla necessità di dover vendere nel frattempo una diversa proprietà immobiliare, ovvero, accettando i relativi costi (ma questi sono sempre negoziabili), dalla "provvisorietà" della scelta (si pensi a quante coppie si lasciano dopo qualche anno di matrimonio, ovvero la nascita di qualche bebè che rende non più attuale l'immobile). I motivi sono tanti e potremmo continuare ma il "nostro" scopo è solo

quello di portare a conoscenza il lettore delle nuove regole, di una legge,di una disciplina fiscale che rende meno aleatorio l'accordo raggiunto tra le parti.

Da lato del concedente (se persona fisica) la possibilità di poter offrire maggiori opportunità al conduttore accresce ed allarga le possibilità di finalizzare la futura alienazione correndo però anche il rischio che il conduttore diventi moroso, ovvero, benché possa rivalersi sulle quote in conto prezzi, di trovarsi con una casa in uno stato diverso da quello "affidato" al conduttore: da qui le accortezze da seguire nella predisposizione del contratto ***(a tal fine si allega lo schema contrattuale predisposto dal Consiglio Nazionale del Notariato)***.

I benefici per i costruttori - che si trovano sul "groppone case invendute e quindi da gestire (anche contro le occupazioni abusive), rate di mutui da pagare, posizioni finanziarie difficile - sono sicuramente importanti.

Sui vantaggi, sia per i conduttori che per i concedenti, ci potremmo soffermare ancora, ma come abbiamo già sopra riportato, l'obiettivo delle nostre note, anche se questa volta meno didattiche, in considerazione dei destinatari (limitati alle personali mailing list: nello specifico, rappresentati, oggi, da tanti, molti, moltissimi nostri lettori che ci hanno chiesto di continuare) è soltanto quello d'informare. Ognuno poi, se interessato, può approfondire come vuole e con chi vuole

Ovviamente di queste note, i destinatari potranno farne l'uso che vogliono: non leggerle, stamparle, inviarle ad altri: era un nostro impegno, preso con l'ultimo Speciale.

Nostra intenzione è di continuare a fare qualcosa. Sicuramente non verrà pubblicato tutto perché raccogliere il materiale attraverso fonti diverse, a partire da quella che lo "genera", studiarlo, capirlo, confrontarlo, scriverlo, rileggerlo non è uno scherzo da poco soprattutto quando gli impegni non mancano.

Cercheremo, as usual, di fare bene quel poco.

5) ALCUNE NOTIZIE FLASH

Poche notizie, solo per non perdere l'abitudine.

- La cosiddetta "voluntary disclosure": L'Agenzia dell'Entrate, in data 13 marzo 2015, ha pubblicato la circolare n. 10/E con la quale fornisce le indicazioni sull'efficacia delle cause ostative nei procedimenti di riemersione. Sull'argomento ci siamo soffermati a lungo, considerando tutti i risvolti e le possibilità di una buona riuscita della normativa alla luce, anche, dei recenti accordi firmati dal nostro Paese con gli Stati, meta preferita di capitali illegalmente esportati (nell'ordine, Svizzera, Liechtenstein, Principato di Monaco, e quanto prima anche il Vaticano; in passato avevano già aderito San Marino e Lussemburgo). Ricordiamo solo, per chi volesse approfondire (a noi la materia non interessa, escluse le solite curiosità), che la normativa è contenuta nella legge 15 dicembre 2014, n.186, concernente "Disposizione in materia di emersione e rientro di capitali detenuti all'estero nonché per il potenziamento della lotta all'evasione fiscale. Disposizioni in materi di autoriciclaggio".

- Ma funzionerà il Jobs Act: secondo le prime indicazioni del Presidente dell'INPS (lo stesso che vuole ridurre le pensioni a partire dai 3.000 euro lordi) sembrerebbe di si. Nei primi 20 giorni di febbraio "*ben 76.000 imprese hanno fatto richiesta di decontribuzione per assunzioni a tempo indeterminato, come previsto dalla Legge di Stabilità 2015*" .

- E la riforma delle Banche Popolari?: il primo step (passaggio alla Camera) è stato superato senza voto di fiducia. Il provvedimento (D.L. n. 3 del 24 gennaio 2015) passa ora al Senato dove dovrà essere approvato entro il prossimo 26 marzo. Prevediamo che si farà ricorso alla fiducia. Tra le novità significative rispetto a quanto riportato nello Speciale di Marzo: nelle Popolari, tetto di voto al 5%, valido fino a 24 mesi dalla conversione in legge del decreto; per i conti correnti, portabilità (trasferimento gratuito) entro 12 giorni lavorativi. Previste penali elevate per gli inadempienti.

- Reati fino a 5 anni, si all'archiviazione se il fatto è di minima gravità: il Consiglio dei Ministri del 12 marzo ha approvato lo schema di Decreto Legislativo recante disposizioni in materia di non punibilità per particolare tenuità del fatto (previsto dalla Legge n. 67/2014). Come dice il resoconto della riunione del CdM (considerata la scarsa familiarità con il diritto penale preferiamo ricorrere ai documenti ufficiali ovvero alla stampa specializzata) il provvedimento "*recepisce le proposte elaborate dalla commissione Ministeriale Palazzo (dal nome del Professore Francesco Palazzo) in tema di sistema sanzionatorio per dare attuazione in materia di pene detentive non carcerarie oltre a specifiche indicazioni espresse dalle Commissioni parlamentari".*
"Il principio alla base delle nuove norme prevede che quando l'offesa sia tenue e segua ad un comportamento non abituale, lo Stato possa demandare alla sede civile la relativa tutela. La risposta sanzionatoria dovrà, quindi, tenere conto dell'entità dell'offesa. delle circostanze di fatto, della personalità dell'autore e della natura del bene tutelato.

Due sono i criteri sui quali deve incardinarsi il giudizio di particolare tenuità del fatto, secondo il nuovo articolo n.131 bis c.p.:
- la particolare tenuità dell'offesa, che implica una valutazione sulle modalità della condotta e l'esiguità del danno e del pericolo;
- la non abitualità del comportamento dell'autore (che non deve essere un delinquente abituale, professionale o per tendenza, né per aver commesso altri reati della stessa indole).
Solo a seguito di un accertamento rigoroso di tali condizioni da parte del giudice, lo Stato rinuncerà ad applicare la pena per attuare una tutela risarcitoria e/o restitutoria tipicamente civile.
Inoltre, il provvedimento prevede che il giudice nel valutare il fatto, oltre ai rigorosi limiti normativi, debba tenere conto delle istanze della persona offesa e dello stesso indagato o imputato, le cui contrapposte ragioni devono emergere nella dialettica procedimentale, tanto in fase di contraddittorio sulla richiesta di archiviazione quanto nella fase dibattimentale.
*Nel Dlgs (*ad oggi non ancora pubblicato sulla G.U.*) vengono infine introdotte le modifiche necessarie ai fini dell'iscrizione in un apposito casellario giudiziario dei provvedimenti in materia di particolare tenuità del fatto."*

Quanto riportato è tratto dal comunicato ufficiale del **CdM**.

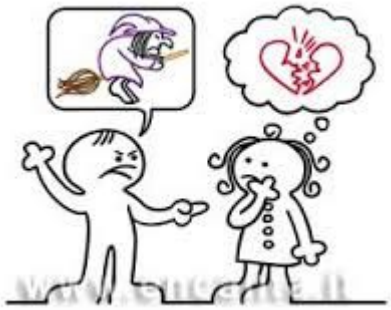
•
Cerchiamo di "tradurlo" in maniera più accessibile ai lettori avvalendoci di notizie pubblicate sul sito del giornale confindustriale.

1) Per i reati sanzionati fino a 5 anni di reclusione e per quelli puniti con pena pecuniaria (nei casi della cosiddetta tenuità del fatto) il dlgs introduce una nuova causa di non punibilità quando, per modalità della condotta e per l'esiguità del danno e del pericolo, l'offesa è di particolare leggerezza ed il comportamento non abituale. L'offe-

sa non può essere ritenuta lieve quando l'autore ha agito per motivi abietti o futili, con crudeltà o sevizie o, ancora, approfittando delle condizioni della vittima nell'impossibilità o incapacità a difendersi.

2) Per la non punibilità, sarà necessario che sussistano, contemporaneamente, sia il requisito della particolare tenuità dell'offesa (per esempio, esiguo valore economico della cosa rubata) sia quello della non abitualità del comportamento da parte di chi ha commesso il reato. Sarà quindi il giudice a dover stabilire quando l'offesa deve ritenersi particolarmente tenue e quando il comportamento illecito non abituale;

3) Sono escluse dai benefici le condotte che, come conseguenze non volute, hanno provocato la morte o le lesioni gravissime alla persona. Esclusi, poi, i delinquenti abituali, professionali o per tendenza e chi ha commesso più reati della stessa natura (ed in questo caso l'attenzione è sul profilo dell'autore e non sulle modalità della condotta).



4) Non è previsto il diritto di veto per la ***persona offesa*** *che, comunque, potrà opporsi nel merito alla richiesta di archiviazione avanzata dal pm (Pubblico Ministero). Potrà anche opporsi la persona indagata che potrebbe essere interessata ad un'assoluzione ampia (tenuto conto che dell'archiviazione resterà traccia nel casellario giudiziario, per evitare che la persona interessata possa fruire più volte dell'Istituto: la stessa archiviazione avrà forza di giudicato, se emessa con sentenza al termine del dibattimento, quanto all'esistenza del fatto, all'illiceità ed all'affermazione che l'imputato lo ha commesso). Il pm deve informare entrambi della richiesta di applicazione della causa di non punibilità e del termine di 10 giorni per fare opposizione.*

5)L'ultima versione del decreto (siamo in attesa del testo pubblicato in Gazzetta Ufficiale) *chiarisce che la pronuncia di archiviazione, che comunque attribuisce una responsabilità per aver commesso un fatto illecito, ha efficacia di giudicato nel giudizio avviato per il risarcimento del danno in sede civile o amministrativa".*

Può bastare. Vogliamo solo aggiungere un nostro pensiero.

La legge avrà sicuramente una propria ratio.

Ma nutriamo non poche perplessità ed è nostro personale convincimento che tra gli obiettivi ci sia anche la deflazione dei processi e l'affollamento delle carceri: si risolve il problema, ….aggirandolo. Il tutto mentre intorno prolificano ipotesi di reati di corruzione e di concussione (la seconda, per noi più grave): questa volta riguardano le ***Grandi opere*** (TAV ed Expo). Arrestati ed indagati. Che tristezza: mentre scriviamo, in una trasmissione televisiva datata, è apparso Indro Montanelli che diceva *"noi italiani abbiamo corrotto tutti"* ed ancora *"si possono cambiare anche i Governi ma occorre cambiare soprattutto gli italiani".* Capiamo il significato di quanto affermava il Maestro, anche se, per noi, non sono proprio tutti gli italiani da cambiare (fortunatamente).

Roma,16 marzo 2015