BOZZE CONCORDATE RELATIVAMENTE AD OPERAZIONI DI LEASING IMMOBILIARE

Continuiamo su questo numero (e completiamo) la pubblicazione delle clausole standard relative ad operazioni di leasing immobiliare che sono il risultato del lavoro di una commissione congiunta tra il Consiglio Notarile di Milano e la "Assilea – Associazione Italiana Leasing" che raggruppa la quasi totalità degli operatori del leasing in Italia. Nel numero scorso (luglio 2009) abbiamo pubblicato le prime due (1. l'acquisto di immobili da concedere in leasing; 2. il riscatto di immobili già oggetto di leasing) ed ora proponiamo le ultime due (3. L'acquisto di immobili oggetto di Lease back; 4. l'acquisto di terreni su cui edificare immobili da concedere in leasing) nonché una tabella riassuntiva della tassazione che ci è parsa molto utile (tale tabella, per ragioni di impaginazione, è stata particolarmente ridotta nel formato; non sarà difficile, con una normale fotocopiatrice, ingrandirla quanto si desidera). BOZZA DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILE STRUMENTALE OGGETTO DI LEASEBACK Società di leasing acquirente (di seguito Società di leasing) Utilizzatore (di seguito Venditore o Utilizzatore) Immobile oggetto della vendita (di seguito Immobile) PREMESSO CHE: La Società di leasing ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè la locazione di beni materiali o immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dell'Utilizzatore, che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenirne proprietario al termine della locazione, dietro versamento di un corrispettivo prestabilito (c.d. riscatto). L'Utilizzatore ritiene opportuno vendere l'Immobile di sua proprietà alla Società di leasing affinché quest'ultima glielo conceda in locazione finanziaria. La Società di leasing, nell'ambito delle sue attività, a seguito della specifica richiesta presentata dall'Utilizzatore, intende concedere in locazione finanziaria l'Immobile all'Utilizzatore medesimo. In relazione e per le finalità di cui sopra, la Società di leasing intende procedere all'acquisto dell'Immobile di proprietà dello stesso Utilizzatore. SI CONVIENE QUANTO SEGUE: Le premesse hanno valore di patto contrattuale. (Inserire il testo del contratto di compravendita con i seguenti clausole ed accordi particolari).

L'Utilizzatore attesta: - che si è determinato a trasferire alla Società di leasing l'Immobile al fine di disporre di liquidità finanziaria nell'ambito di un potenziamento dei suoi fattori produttivi; - che l'Immobile ha natura strumentale per l'esercizio della propria impresa, in quanto è inserito funzionalmente nel complesso dei mezzi di cui l'imprenditore si avvale per l'esercizio dell'impresa stessa e non verrà distolto da tale destinazione per tutta la durata del contratto di locazione finanziaria; - che è sua volontà quale venditore trasferire immediatamente e incondizionatamente la piena proprietà dell'Immobile e che tale trasferimento non è sottoposto pertanto ad alcun termine e/o condizione, né ha scopo di garantire eventuali situazioni debitorie preesistenti e/o contestuali; - che la detenzione dell'Immobile rimarrà in capo ad esso Venditore, che intende utilizzare l'Immobile direttamente e non intende sublocarlo a terzi; - che il prezzo convenuto è congruo rispetto ai valori di mercato ed è stato integralmente corrisposto prima d'ora dalla Società di leasing. Inoltre l'Utilizzatore dichiara: - che l'Immobile è oggetto del contratto di locazione finanziaria perfezionato in data ..... con la Società di Leasing, contratto da registrarsi nei termini di legge; - che l'Immobile è idoneo, anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per lo svolgimento della propria attività; - che l'Immobile è esattamente identificato in catasto. Il Venditore, preso atto che l'acquisto viene effettuato dalla Società di leasing al solo fine di concedergli in locazione finanziaria l'Immobile, presta tutte le garanzie di legge. Il Venditore garantisce che l'Immobile è libero da persone e cose, censi, livelli, oneri reali, privilegi per imposte e tasse, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. Il Venditore garantisce altresì che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto dell'Immobile e, in quanto utilizzatore, manleva la Società di leasing da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivarle a causa della

presente compravendita ed in particolare dal mancato e non corretto adempimento di obblighi connessi ad eventuali diritti di prelazione. L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi all'Immobile, agli impianti, alle pertinenze ed agli accessori dello stesso, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese nel presente atto. (CERTIFICAZIONE ENERGETICA) (verificare le disposizioni regionali) Il Venditore dichiara che l'Immobile è dotato dell'attestato di qualificazione energetica/attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali, che si allega al presente atto sotto la lettera " ". Il Venditore dichiara che non esistono cause di decadenza dall'idoneità del predetto attestato, che è valido sino al ..... ovvero Il Venditore dichiara che, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, l'Immobile non deve essere dotato né dell'attestato di qualificazione energetica, né dell'attestato di certificazione energetica. (IMPIANTI) Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio l'Immobile, il Venditore garantisce che gli stessi sono stati progettati, realizzati ed installati a regola d'arte ed in conformità alla normativa vigente al momento della loro realizzazione e, in quanto utilizzatore, dichiara di essere già in possesso della documentazione tecnica ed amministrativa, nonché dei libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti. ovvero Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio dell'Immobile, l'Utilizzatore si obbliga ad adeguarli alla normativa attualmente vigente ed a conservare la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi. (INQUINAMENTO) Il Venditore dichiara che l'Immobile è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. (PREVENZIONE INCENDI) L'Utilizzatore dichiara che l'Immobile è dotato del certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) per l'attività cui è destinato l'immobile stesso, rilasciato dal competente comando dei vigili del fuoco. ovvero L'Utilizzatore dichiara che l'Immobile è idoneo allo svolgimento dell'attività che vi è svolta e si obbliga ad ottenere, a proprie cura e spese, il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) da parte del comando dei vigili del fuoco territorialmente competente. ovvero L'Utilizzatore si obbliga a rendere l'Immobile idoneo allo svolgimento dell'attività che vi è svolta, eseguendo i necessari interventi, ultimati i quali provvederà ad ottenere, a proprie cura e spese, il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) da parte del comando dei vigili del fuoco. in ogni caso L'Utilizzatore è a conoscenza che tale certificato è rilasciato ai soli fini della sicurezza antincendio. (OBBLIGHI DA CONVENZIONE) Il Venditore garantisce di aver assolto tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (inserire estremi) e si obbliga a mantenere indenne la Società di leasing da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dalla detta convenzione. ovvero Il Venditore si obbliga ad assolvere tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (inserire estremi) e manleva la Società di leasing da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dalla detta convenzione. (EFFETTI – CONSEGNA) Le parti convengono che la proprietà dell'Immobile si trasferisca in data odierna alla Società di leasing e, su specifica indicazione di quest'ultima, il Venditore ne mantiene la detenzione. L'Utilizzatore si obbliga ad utilizzare personalmente l'Immobile e dichiara che non intende sublocarlo a terzi. (PREZZO DI VENDITA) Il prezzo di vendita è convenuto in complessivi Euro ---------- (----------) oltre I.V.A. Il Venditore dichiara di aver ricevuto detto prezzo dalla Società di leasing e pertanto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale. eventualmente Il prezzo è stato pagato mediante gli assegni infra descritti che vengono dalle parti affidati a me notaio con l'incarico di consegnarli al Venditore solo dopo aver trascritto presso la competente Agenzia del Territorio la presente vendita e verificato che la trascrizione della stessa non sia preceduta da formalità pregiudizievoli, oltre a quanto citato nel presente atto. Qualora invece emergessero formalità pregiudizievoli, le parti convengono ……..…… …… ……..……. (lasciato all'accordo

delle parti) Di detto affidamento io notaio prenderò nota nel Registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934 n. 64. (ASSICURAZIONE) Il Venditore dichiara che l'Immobile è assicurato presso la Compagnia (indicare Compagnia Assicurativa) con polizza n..... e si obbliga a mantenerlo assicurato, confermando a proprio esclusivo carico ogni obbligazione dipendente da detta polizza e manlevando la Società di leasing da ogni pretesa che l'Assicuratore facesse valere nei confronti della Società di leasing stessa in relazione a detta polizza. (IMPOSTE, TASSE E SPESE) Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto e conseguenti saranno a carico dell'Utilizzatore. (salvo l'ipotesi in cui talune imposte siano anticipate dalla società di leasing cui il notaio potrà fatturarle separatamente) Le parti dichiarano che le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote dell'1,50% e dello 0,50%. Ai sensi del disposto di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, essendo la presente vendita rilevante ai fini I.V.A., questo atto verrà registrato con il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa. (OPZIONE PER IVA E REVERSE CHARGE) Il Venditore dichiara di optare (ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e sue successive modifiche ed integrazioni) per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, avendo il presente atto ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Il Venditore dichiara che emetterà oggi stesso, a norma dell'articolo 17, comma 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento a detta norma. La Società di leasing dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con le indicazioni dei suddetti dati. (IN CASO DI IMMOBILE EDIFICATO/RISTRUTTURATO NEI 4 ANNI) La presente vendita è soggetta ad IVA in conformità a quanto disposto dall'articolo 10 primo comma n. 8 ter lettera a) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale, che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuata entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione, avvenuta il..... , dall'impresa di costruzione / da impresa che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 31 primo comma lett. c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457. (IN CASO DI UNITÀ ABITATIVA PERTINENZIALE) Il Venditore dà atto ed attesta che, ai sensi dell'articolo 817 codice civile sussiste vincolo di pertinenzialità della porzione abitativa rispetto al fabbricato principale (entrambi oggetto del contratto di locazione finanziaria), in quanto la porzione abitativa possiede una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale ed è stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso. Pertanto le parti chiedono che alla presente vendita venga applicato il regime fiscale previsto per il fabbricato principale, come previsto dalla Circolare della Agenzia delle Entrate n.12/E del 1° marzo 2007 . (IN CASO DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE) L'Utilizzatore si obbliga a rispettare il regolamento del condominio di cui fa parte l'Immobile. Detto regolamento di condominio si trova allegato all'atto…. (IN CASO DI IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN CONSORZIO) Il Venditore trasferisce le quote del consorzio..... a ……. Gli obblighi derivanti dal regolamento del succitato consorzio rimangono a totale carico dell'Utilizzatore. (CLAUSOLA FINALE) Con riferimento alle clausole di esonero da responsabilità della società di leasing contenute nel presente atto, sono fatte salve le disposizioni inderogabili di legge ed in particolare l'articolo 1229 codice civile. BOZZA DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DI TERRENO SU CUI VERRA' EDIFICATO IMMOBILE STRUMENTALE DA CONCEDERE IN LOCAZIONE FINANZIARIA Venditore (di seguito Venditore) Società di leasing acquirente (di seguito Società di leasing) Utilizzatore (di seguito Utilizzatore) Terreno oggetto della vendita (di seguito Terreno) PREMESSO CHE: La Società di leasing ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè la locazione di beni materiali o immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dell'Utilizzatore, che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenirne proprietario al termine della locazione, dietro versamento di un corrispettivo prestabilito (c.d. riscatto).

L'Utilizzatore ha specificatamente individuato il Terreno, definendo direttamente con il Venditore il prezzo e le modalità tutte inerenti il trasferimento della proprietà. L'Utilizzatore intende far costruire su detto Terreno un fabbricato idoneo allo svolgimento della propria attività (di seguito il Fabbricato). Per tale costruzione il comune di ……..… ha rilasciato il permesso a costruire in data …….. n. …….. Si allega al presente atto sotto la lettera "…." il Capitolato con le unite planimetrie, dal quale risultano la descrizione dell'erigendo fabbricato e le sue caratteristiche tecniche. L'Utilizzatore ha indicato alla Società di leasing di acquistare il Terreno al solo ed esclusivo scopo di concedergli in locazione finanziaria il Fabbricato. La Società di leasing, nell'ambito delle sue attività, a seguito della specifica richiesta presentata dall'Utilizzatore intende concedere in locazione finanziaria il Fabbricato all'Utilizzatore medesimo. In relazione e per le finalità di cui sopra, la Società di leasing intende procedere all'acquisto del Terreno di proprietà del Venditore. SI CONVIENE QUANTO SEGUE: Le premesse hanno valore di patto contrattuale. (Inserire il testo del contratto di compravendita con i seguenti clausole ed accordi particolari) ...…… …… L'Utilizzatore dichiara di intervenire all'atto di compravendita in qualità di utilizzatore dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria perfezionato in data ……. con la Società di leasing, contratto da registrarsi nei termini di legge. L'Utilizzatore riconosce la corrispondenza del Terreno a quello da lui autonomamente prescelto ed individuato, in quanto giudicato idoneo, anche sotto il profilo urbanistico, alla costruzione del Fabbricato, ove intende svolgere la propria attività. L'Utilizzatore approva senza riserve le condizioni tutte fissate nell'atto di compravendita e si assume anche tutti gli impegni conseguenti che il Venditore non dovesse assolvere, il tutto esonerando la Società di leasing da ogni responsabilità, onere e spesa derivante. Il Venditore, preso atto che l'acquisto viene effettuato dalla Società di leasing ai soli fini specifici indicati in premessa, presta tutte le garanzie di legge anche nei confronti dell'Utilizzatore, assumendo altresì nei suoi confronti le obbligazioni che - per legge o per convenzione - sono a suo carico in quanto venditore. L'Utilizzatore potrà perciò rivolgersi direttamente e autonomamente al Venditore in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa, relativi al Terreno, previa comunicazione scritta alla Società di leasing. Il termine di cui all'articolo 1495 codice civile per la denuncia dei vizi al Venditore viene stabilito a favore della Società di leasing e dell'Utilizzatore in giorni 30 (trenta) dalla loro scoperta. Il Venditore garantisce che il Terreno è libero da persone e cose, censi, livelli, oneri reali, privilegi per imposte e tasse, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. Il Venditore garantisce altresì che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto del Terreno. L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivarle a causa della presente compravendita ed in particolare dal mancato e non corretto adempimento degli obblighi connessi ad eventuali diritti di prelazione. L'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi al Terreno, alle pertinenze ed agli accessori dello stesso, nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese dal Venditore nel presente atto. (INQUINAMENTO) Il Venditore dichiara che il Terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni. (FUOCO) Il Venditore garantisce che il Terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353. (OBBLIGHI DELL'UTILIZZATORE) L'Utilizzatore si obbliga a far costruire il Fabbricato a regola d'arte ed in conformità al progetto approvato, mantenendo indenne la Società di leasing da ogni responsabilità derivante dalla costruzione nei confronti di chiunque. In particolare si obbliga a fare eseguire i lavori solo per il tramite di impresa che si avvalga di personale regolarmente assunto e si munisca di idonea copertura assicurativa. Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, l'Utilizzatore si obbliga a far progettare, realizzare ed

installare gli impianti, che verranno posti a servizio del Fabbricato, a regola d'arte ed in conformità alla normativa vigente. L'Utilizzatore conserverà la documentazione tecnica ed amministrativa, nonché i libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti. Inoltre l'Utilizzatore si obbliga, una volta ultimati i lavori: - a presentare al Catasto dei Fabbricati la denunzia di nuova costruzione; - ad ottenere, nel più breve tempo possibile, la certificazione di agibilità; - a dotare il Fabbricato dell'attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali; - a far rilasciare dal competente comando dei vigili del fuoco il certificato di prevenzione degli incendi (C.P.I.) compatibile con l'attività che intende svolgere nel Fabbricato. L'Utilizzatore è a conoscenza che tale certificato verrà rilasciato ai soli fini della sicurezza antincendio. L'Utilizzatore si obbliga a consegnare copia di tutta la detta documentazione alla Società di leasing. L'Utilizzatore si obbliga a non utilizzare il Fabbricato fino all'ottenimento del certificato di agibilità ed alla consegna della predetta documentazione alla Società di leasing. In particolare l'Utilizzatore manterrà indenne la Società di leasing da eventuali sanzioni per l'occupazione del Fabbricato prima del rilascio del certificato di agibilità e delle eventuali autorizzazioni connesse all'attività che verrà svolta nel Fabbricato. (OBBLIGHI DA CONVENZIONE) Il Venditore garantisce di aver assolto tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (inserire estremi). ovvero Il Venditore si obbliga ad assolvere, entro il …., tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione (inserire estremi) in entrambi i casi Il Venditore si obbliga a mantenere indenne sia la Società di leasing sia l'Utilizzatore da tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla detta convenzione. Comunque l'Utilizzatore manleva la Società di leasing da qualsiasi obbligo, onere e pendenza derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni come sopra assunte dal Venditore. (EFFETTI – CONSEGNA) Le parti convengono che la proprietà del Terreno si trasferisca in data odierna alla Società di leasing e, su specifica indicazione di quest'ultima, il Venditore consegna il Terreno all'Utilizzatore, che dichiara di riceverlo al solo scopo di far costruire il Fabbricato. (PREZZO DI VENDITA) Il prezzo di vendita è convenuto in complessivi Euro ---------- (----------) oltre I.V.A. (Imponibile non assoggettato ad IVA nell'ipotesi in cui il venditore non abbia optato per l'opzione IVA in atto ovvero sia un soggetto non economico
e cioè, per esempio, privato consumatore, ente non commerciale, etc.), prezzo che l'Utilizzatore dichiara di aver precedentemente concordato direttamente con il Venditore e di riconoscere congruo. Il Venditore dichiara di aver ricevuto detto prezzo dalla Società di leasing e pertanto ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale. eventualmente Il prezzo è stato pagato mediante gli assegni infra descritti, che vengono dalle parti affidati a me notaio con l'incarico di consegnarli al Venditore solo dopo aver trascritto presso la competente Agenzia del Territorio la presente vendita e verificato che la trascrizione della stessa non sia preceduta da formalità pregiudizievoli, oltre a quanto citato nel presente atto. Qualora invece emergessero formalità pregiudizievoli, le parti convengono …… ….…… …… …… ……..……. (lasciato all'accordo delle parti) Di detto affidamento io notaio prenderò nota nel Registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934 n. 64. (IMPOSTE, TASSE E SPESE) Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto e conseguenti saranno a carico dell'Utilizzatore. (salvo l'ipotesi in cui talune imposte siano anticipate dalla società di leasing cui il notaio potrà fatturarle separatamente) (Se la vendita è rilevante ai fini IVA) Ai sensi del disposto di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, essendo la presente vendita rilevante ai fini I.V.A., questo atto verrà registrato con il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. ovvero (Se la vendita è fuori campo IVA) Le parti dichiarano che le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote dell'8%, 2% e 1%. (IN CASO DI IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN CONSORZIO) Il Venditore trasferisce le quote del consorzio ..... a ……. Gli obblighi derivanti dal regolamento del succitato consorzio rimangono a totale carico dell'Utilizzatore. (CLAUSOLA FINALE) Con riferimento alle clausole di esonero da responsabilità della Società di leasing contenute nel presente atto, sono fatte salve le disposizioni inderogabili di legge ed in particolare l'articolo 1229 codice civile. (a cura di Manuela Agostini e Maria Clementina Binacchi – notai in Milano)

LA TASSAZIONE DEGLI ATTI NEL LEASING IMMOBILIARE

Le imposte indirette Venditore Regime Iva vendita Reverse Charge Detraibilità IVA Registro Ipotecar. Catast. Base imponibile Registrazione Contratto 2 Registro sui canoni Fattura Canoni Reverse Charge Registro Ipotecar. Catast. Base imponibile finito Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni) IVA NO SI 168 1,5% 0,5% prezzo SI 1,0% IVA SI5 168 1,5%3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 finito Soggetto IVA con opzione per IVA IVA SI SI 168 1,5% 0,5% prezzo SI 1,0% IVA SI5 168 1,5% 3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 finito Soggetto IVA senza opzione per IVA esente IVA NO === 168 1,5% 0,5% prezzo SI 1,0% IVA SI5 168 1,5%3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 finito Privato fuori campo IVA NO === 7,0% 2,0% 1,0% prezzo SI 1,0% IVA SI5 168 1,5% 3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 Privato fuori campo IVA NO === 8,0% 2,0% 1,0% prezzo SI 1,0% IVA IVA SI6 168 1,5% 3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 Ogni soggetto IVA IVA NO SI 168 168 168 === SI 1,0% IVA IVA SI6 168 1,5% 3 0,5%3 S quote capitale + riscatto 1 finito Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni) IVA NO NO 168 168 168 === SI 2,0% esente IVA NO 7,0% 2,0% 1,0% S quote capitale + riscatto 1 finito Altri soggetti IVA esente IVA NO === 7,0% 2,0% 1,0% prezzo SI 2,0% esente IVA NO 7,0% 2,0% 1,0% S quote capitale + riscatto 1 finito Privati fuori campo IVA NO === 7,0% 2,0% 1,0% prezzo SI 2,0% esente IVA NO 7,0% 2,0% 1,0% S quote capitale + riscatto 1 esente IVA NO 7,0% 2,0% 1,0% S quote capitale + riscatto 12 IVA9 NO € 168 € 168 € 168 === esente IVA NO 7,0% 2,0% 1,0% S quote capitale + riscatto 12 IVA 11 NO 168 168 168 === 1 La base imponibile è determinata ai sensi dei chiarimenti di cui alla Circolare AdE n.12/0 2 Registrazione obbligatoria 3 Al netto dei versamenti per imposta di registro (1%) sui canoni di leasing 4 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile 5 Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charg 6 Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Riscatto Reverse Char 7 Regime di esenzione IVA: la SdL può optare per la separazione delle attività ovvero applicare PRO ra 8 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile 9 Recupero dell'IVA non detratta sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazio 10 Per i contratti in essere al 4.07.2006 la SdL opera la rettifica dell'IVA per i fabbricati costruiti o ristrutturati dalla SdL e ultimati dopo il 4.7.200 11 Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno e sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazi 12 La base imponibile è determinata ai sensi dei chiarimenti di cui alla Risoluzione AdE n.163/0 ora fabbricato ora fabbricato IVA Fattura SdL IVA IVA IVA esente IVA esente IVA esente IVA NO Area edificabile 8 10 A B I T A T I V O (non pertinenziale) 7 Ogni soggetto IVA IVA Privato fuori campo IVA NO NO 168 168 168 DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE esente IVA === SI 2,0% esente IVA PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE prezzo DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE CESSIONE PER RISCATTO (SdL opta per l'IVA) FABBRICATO ACQUISTO CONTRATTO LEASING (SdL opta per IVA) SI 2,0% S T R U M E N T A L E Area edificabile 4 === 8,0% 2,0% 1,0% DUE "PRIME VOLTE" DELLA CASSAZIONE DA SEGNALARE Cass. civ., Sez. V, 4 maggio 2009, n. 10180 Nella cessione dei contratti di locazione di immobili, intervenuta in occasione della cessione di azienda originariamente sottoposta a registrazione, si applica l'imposta di registro su entrambi gli atti, in applicazione dell'art. 20 del D.P.R. n. 634/1972, ripreso nell'art. 21 del D.P.R. n. 131/1986, secondo cui, se in un solo documento è racchiusa una pluralità di disposizioni, l'imposta di registro si applica indistintamente a ciascuna di esse, salvo il caso in cui le diverse disposizioni derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, nel qual caso l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa. Per ritenere

necessariamente connesse più disposizioni contenute nello stesso atto, occorre che non si possa concepire l'esistenza dell'una se si prescinde dall'altra e non basta che la volontà delle parti le abbia considerate come reciprocamente coordinate e concepite come conseguenza le une dalle altre. La connessione deve essere assolutamente necessaria per esigenza obiettiva del negozio giuridico, a nulla rilevando la mera connessione soggettiva. Svolgimento del processo La controversia concerne l'impugnativa proposta dalla società sopra indicata avverso l'avviso di liquidazione per supplemento d'imposta di registro, riguardante l'applicazione del tributo alla cessione dei contratti di locazione degli immobili, in cui era svolta l'attività d'impresa, intervenuta in occasione della cessione d'azienda originariamente sottoposta a registrazione. Il ricorso veniva accolto dalla C.T. di primo grado, sul presupposto che la cessione dei contratti di locazione fosse da considerarsi imposta ope legis L. n. 19 del 1963, ex art. 5 e la decisione era confermata dalla C.T. di secondo grado, sia pure richiamando esclusivamente la disciplina dell'art. 2558 c.c. sulla successione nei contratti relativi all'azienda ceduta. La C.T.C., invece, con la decisione indicata in epigrafe, accoglieva l'impugnazione dell'Ufficio, sul presupposto che l'unico parametro normativo di riferimento per la soluzione della controversia fosse il D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20, secondo cui solo la "natura intrinseca" delle disposizioni contenute nel medesimo atto consente di stabilire se a) Cessione di fabbricato strumentale per riscatto finale o anticipato dell’utilizzatore FATTURA SOCIETÀ LEASING TIPO UTILIZZATORE REVERSE CHARGE Soggetto non IVA NON SI APPLICA Soggetto IVA con Pro rata < o =25% * Soggetto IVAcon Pro rata > 25% * FATTURA SOCIETÀ LEASING TIPO UTILIZZATORE REVERSE CHARGE Soggetto non IVA Soggetto IVA con Pro rata < o =25% Soggetto IVAcon Pro rata > 25% * La società di leasing opta per l’IVA in atto. ** L'assimilazione della società di leasing all'impresa costruttrice è stata peraltro riconosciuta dall’Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 119/E del 12 agosto 2005. Riscatto di fabbricato strumentale da parte dell’utilizzatore b) Cessione di fabbricato strumentale costruito/ristrutturato a SAL dalla società di leasing per riscatto anticipato dell’utilizzatore entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione ** SI APPLICA IVA NON SI APPLICA IVA REVERSE CHARGE esse siano, agli effetti fiscali, autonome le une dalle altre. Nell'ipotesi, costituiva dato di comune esperienza che la cessione delle locazioni consegue esclusivamente ad un calcolo di convenienza dei contraenti, e in particolare del cessionario, circa la prosecuzione dell'attività negli stessi o in altri locali. In materia non era quindi ravvisabile, in linea di principio, un nesso di necessaria derivazione tra la clausola contrattuale di cessione dell'azienda e quella, meramente aggiuntiva, di cessione dei contratti di locazione; né la società contribuente cessionaria aveva mai dedotto che la disponibilità dei locali della cedente era per essa condizione indefettibile per il consenso all'acquisto dell'azienda. Avverso tale sentenza, la società propone ricorso per cassazione con due motivi, illustrati con memoria. L'amministrazione, in controricorso, chiede dichiararsi inammissibile o, comunque, rigettarsi il ricorso. Motivi della decisione Con il primo motivo, la società denuncia violazione del D.P.R. n. 634 del 1972, art. 2, parte prima, tariffa allegata, del combinato disposto art. 5, parte prima, di detta tariffa e 29 del citato decreto, degli artt. 2555 e 2558 c.c. e degli artt. 20 e 22, predetto decreto. Lamenta che la C.T.C., avrebbe erroneamente ritenuto che tra le parti sarebbero intervenuti due negozi diversi contenuti in un'unica scrittura (così erroneamente negando che tra le due asserite disposizioni esistesse, nell'indagine condotta ai fini dell'art. 20, D.P.R. cit. - applicabile solo in caso di disposizioni negoziali autonome contenute in un unico atto -, un nesso di necessaria derivazione); mentre sarebbe tra esse intervenuto un unico negozio di cessione d'azienda, nel cui ambito sarebbe stato solo menzionato uno degli effetti legali del medesimo, quale il trasferimento di alcuni contratti di locazione, che si sarebbe comunque prodotto (in assenza di pattuizione contraria) a mente dell'art. 2558 c.c. e L. n. 19 del 1963, art. 5 con conseguente assoggettamento ad imposta di registro della cessione dell'azienda unitariamente intesa ed impossibilità d'applicare separatamente l'imposta sulla cessione dei contratti di locazione, prendendo come base imponibile il corrispettivo pattuito per la locazione. Con il secondo, subordinato, motivo, la società contribuente, denunciando violazione del D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20, dopo aver ripercorso il tenore letterale e il senso di tale disposizione in rapporto alla disciplina della cessione di azienda, lamenta che la C.T.C., avrebbe erroneamente

ritenuto non ravvisabile, in linea di principio, un nesso di necessaria derivazione tra la clausola contrattuale di cessione dell'azienda e quella che prevedeva anche la cessione del contratto di locazione. Inoltre, essendo il subentro nelle locazioni solo l'esplicitazione di un effetto legale del contratto di cessione, non deriverebbe da una "valutazione di convenienza" in senso economico, ma sarebbe inscindibilmente connesso alla cessione dell'azienda, come era evidente, trattandosi di "grandi magazzini". I motivi - che possono essere trattati congiuntamente, stante l'intima connessione logica ed

essendo entrambi incentrati sulla critica alla ritenuta autonomia, almeno ai fini tributari, della cessione dei contratti di locazione operata in occasione della cessione di azienda - sono infondati. Il D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20, sul quale si incentrano entrambe le censure, sotto il titolo "Atti che contengono più disposizioni", ai primi due commi cosi testualmente recita: "1. Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto. 2. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa". Esso, fedelmente ripreso nel testo del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 21, ricalca, nella sostanza, la norma del R.D. n. 3269 del 1923, art. 9, differenziandosi soltanto per la scelta operata dal legislatore, con riferimento all'ipotesi del secondo comma, di esplicitare meglio a quale delle più disposizioni dovesse farsi riferimento nell'applicazione dell'imposta, utilizzando l'espressione "più onerosa", in luogo di quella "più grave" adoperata nel testo abrogato, nell'intento di chiarire definitivamente che si deve aver riguardo al risultato finale della imposizione, piuttosto che al diverso livello dell'aliquota applicabile. Ciò consente, data la penuria di precedenti giurisprudenziali di legittimità in materia, di far riferimento anche alla giurisprudenza formatasi nella vigenza della precedente legislazione. Viene in rilievo, cosi, un orientamento abbastanza risalente e consolidato di questa Corte nel senso che, per ritenere necessariamente connesse e derivanti più disposizioni contenute nello stesso atto, occorre che non si possa concepire l'esistenza dell'una se si prescinde dall'altra e non basta che la volontà delle parti le abbiano considerate come reciprocamente coordinate e concepite come conseguenza le une dalle altre. La connessione, cioè, deve essere assolutamente necessaria per esigenza obiettiva del negozio giuridico e non già una connessione voluta dai contraenti; deve sussistere "una oggettiva necessità giuridica e contrattuale di connessione o compenetrazione, a nulla rilevando l'esistenza di una mera connessione soggettiva" (Cass. 13 febbraio 1951; Cass. 20 marzo 1972 n. 844; Cass. 5 luglio 1973 n. 1886). Da tale orientamento non vi è motivo di discostarsi nel caso in esame, risultando esso conforme alla lettera ed alla ratio della norma. Sotto il primo profilo, invero, basti il richiamo all'avverbio "necessariamente" utilizzato dal legislatore proprio per escludere che la connessione tra più disposizioni rilevante ai fini e per gli effetti di cui al cit. art. 20 possa essere quella che trovi la sua fonte nella mera volontà delle parti, e non in una imprescindibile e oggettiva esigenza indotta dalla natura stessa delle disposizioni (Cass. 7 giugno 2004 n. 10789). Quanto al secondo profilo, si consideri che l'imposta di registro è denominata imposta d'atto per indicare che si tratta di un tributo che si commisura all'atto sottoposto a registrazione, e trova applicazione in occasione della stipula o della formazione di atti a contenuto economico, in quanto assunti dal legislatore come indici di capacità contributiva. Quando un documento contenga più "atti", ciascuno espressione di capacità contributiva, è normale e ragionevole che l'imposta si applichi distintamente ad ognuno di essi, della qual cosa vi è conferma, oltre che nell'art. 20, comma 1 in esame, nelle disposizioni di cui agli artt. 21, 22 e 24 (ora D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 22, 23 e 25). Alla suddetta regola può fare eccezione solo il caso in cui più atti risultino cosi intrinsecamente connessi tra loro da risultare rivolti alla realizzazione di una vicenda giuridica unitaria ed inscindibile, perché nell'ipotesi così formulata la connessione tra gli atti risulta tale da non consentire di ritenere ciascuno di essi espressione di autonoma capacità contributiva (Cass. 10789/04, cit., in motivazione). Orbene, se con il termine "disposizione" la norma, nel caso di atto giuridico di natura privatistica intende inequivocabilmente riferirsi al concetto di "negozio giuridico" (così Cass. 19 novembre 1987 n. 8508), è da escludersi che il riferimento possa intendersi fatto alle singole obbligazioni che nell'atto

trovino la loro fonte unitaria. Ciò precisato emerge a questo punto con sufficiente chiarezza che non è incorsa in errore la C.T.C. nell'inquadrare la fattispecie nella previsione del D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20, comma 2. Correttamente la C.T.C., ha escluso che, sulla qualificazione del nesso di necessaria derivazione della cessione delle locazioni dalla cessione di azienda, potessero influire la L. n. 19 del 1963 e l'art. 2558 c.c. sia perché entrambe (e non solo la L. del 1963, come affermato dalla C.T.C.) si limitano a svincolare il transito del contratto di locazione dei locali aziendali dal consenso del locatore ceduto, sia perché, quanto all'art. 2558 c.c., l'effetto naturale del negozio di trasferimento d'azienda, consistente nella successione ex lege nei contratti, non è "necessario", potendo essere escluso dalla diversa pattuizione delle parti. Del resto, la ratio del descritto effetto naturale del negozio traslativo consiste proprio nel preservare l'efficienza produttiva del complesso ceduto; con la conseguenza che la C.T.C. ha congruamente collegato alla convenienza economica del nuovo titolare dell'azienda - interessato ad assicurarsi l'effettivo avviamento - la scelta circa la concreta effettuazione (o mantenimento) del subentro nei contratti aziendali. Altrettanto correttamente, quindi, la C.T.C., ha considerato il caso scrutinatale in base al D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20 ed ha verificato se le molteplici disposizioni di cessione - contenute nell'atto oggetto di registrazione e riguardanti nel primo caso il trasferimento dell'azienda, e nel secondo caso la sola cessione dei contratti di locazione - potessero ritenersi tali da derivare necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, e la risposta non ha potuto che essere negativa, presentando esse funzione diversa, e risultando, inoltre, niente affatto necessariamente derivanti, per la loro intrinseca natura, l'una dall'altra, ma piuttosto al più interdipendenti. Le due disposizioni, correttamente individuate, non possono ritenersi necessariamente derivanti l'una dall'altra, così da risultare inscindibilmente connesse, per virtù di norma di legge o per la loro intrinseca natura, bensì connesse in maniera soltanto occasionale. Esse, inoltre, risultano espressione ciascuna di autonoma capacità contributiva, onde la conformità della duplice tassazione alla ratio della norma impositiva. Come questa Corte ha già avuto modo di confermare anche in epoca più recente, sia pure con riferimento alla differente ipotesi di pattuizioni diverse contenute in concordato fallimentare enunciato con il provvedimento di omologazione, ma pur sempre avuto riguardo al dettato del D.P.R. n. 634 del 1972, art. 20, la dipendenza e connessione intrinsecamente necessaria tra pattuizioni sussiste quando delle une non si possa concepire l'esistenza se si prescinde dalle altre, "con esclusione della volontà delle parti che le abbiano poste come reciprocamente condizionate o connesse e dipendenti, ovvero quando sia configurata dalla legge, e non dalla volontà delle parti, una necessaria concatenazione giuridica di elementi dispositivi in un unico rapporto giuridico tassabile in sede di registrazione" (cosi Cass. 11 agosto 1932, n. 4520). Analogamente deve escludersi una connessione necessaria tra le molteplici disposizioni di cessione oggetto dell'atto registrato, dato che l'interdipendenza esistente tra esse ha origine, come si è visto, da una chiara valutazione di convenienza economica. In applicazione dei medesimi principi va ricordata anche la distinzione operata da questa S.C. in tema di registrazione di atti che contengano più disposizioni, tra l'ipotesi dell'atto complesso e il ben diverso caso del collegamento negoziale: l'atto complesso va assoggettato ad un'unica tassazione di registro, in quanto le varie disposizioni che in esso confluiscono sono rette da un'unica causa, e quindi derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre. Viceversa, le disposizioni che danno vita ad un collegamento negoziale, ma sono rette da cause distinte, sono soggette ciascuna ad autonoma tassazione, in quanto la pluralità delle cause dei singoli negozi, ancorché funzionalmente collegate dalla causa complessiva dell'operazione, essendo autonomamente identificabili, portano ad escludere che le disposizioni rette da cause diverse possano ritenersi derivanti, per loro intrinseca natura, le une dalle altre (Cass. 6 settembre 1996 n. 8142, richiamata anche da parte ricorrente). Pertanto, va ribadito che il citato art. 20 contiene al comma 1 una regola generale, secondo la quale quando in un solo documento è racchiusa una pluralità di disposizioni, l'imposta di registro si applica distintamente a ciascuna di esse; e al secondo comma un'eccezione per il caso in cui le diverse disposizioni derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre. Tale eccezione, necessariamente di stretta interpretazione, ricorre solo allorquando è la volontà della legge o l'intrinseca natura delle diverse disposizioni a determinare tra esse un rapporto di connessione oggettiva, necessaria e

inscindibile, e non anche quando quel rapporto trovi origine nella volontà delle parti. Un rapporto di connessione di quel genere non può cogliersi nella relazione pur esistente tra più "disposizioni" aventi diversa funzione, e collegate soltanto per volontà delle parti, come nel caso di atto di cessione di azienda e di contestuale clausola espressa di cessione dei contratti di locazione degli immobili in cui si svolge l'attività d'impresa. Ricorrono giusti motivi, in considerazione, tra l'altro, della natura della controversia, per dichiarare interamente compensate tra le parti le spese del presente giudizio di legittimità. P. Q. M. Rigetta il ricorso. Compensa le spese. Così deciso in Roma, il 22 aprile 2009. Depositato in Cancelleria il 4 maggio 2009.

La pronuncia (pubblicata anche in Corriere Trib., 2009, 27, p. 2204) si inserisce nel trend famelico dell'Amministrazione Finanziaria, che ha portato ad un'applicazione disinvolta dell'imposta fissa di registro, da parte di diversi Uffici; per esempio, alle procure con più rappresentanti, alle cessioni di quote plurisoggettive o in più luoghi, agli atti attinenti alle successioni (accettazioni di eredità, rinunce etc.) plurisoggettivi… Senza entrare in questa sede nel dibattito su "imposta d'atto" o "imposta sul negozio", occorre precisare che, in questo caso, la problematica interessa un profilo diverso dalla funzione dell'imposta di registro, che attiene alla causa del negozio e alla natura del suo oggetto (l'azienda). A mio parere, la pronuncia non è condivisibile, in base ad argomenti che, curiosamente, sono in parte enunciati dalla stessa Suprema Corte, nelle relative motivazioni. Come è noto, l'art. 21, comma 2°, del TUIR statuisce che, in presenza di una pluralità di disposizioni contenute in un unico atto, affinché l'imposizione si applichi come se l'atto contenesse una sola disposizione, deve sussistere una connessione oggettiva tra le stesse, nel senso che non si possa concepire l'esistenza dell'una se si prescinde dall'altra. Non è sufficiente una connessione meramente soggettiva, basata sulla volontà delle parti. Questa connessione può sussistere anche con una prestazione accessoria al negozio principale; si può portare l'esempio della garanzia per evizione, che sorge ex lege e presuppone necessariamente l'esistenza di una compravendita. In ogni caso, quella esposta costituisce un'eccezione generale alla regola (sancita nel 1° comma dell'art. 21), secondo cui, quando in un solo documento è racchiusa una pluralità di disposizioni, l'imposta di registro si applica distintamente a ciascuna di esse. Eccezioni specifiche sono poi previste nel comma 3°, laddove si prevede che non siano soggetti ad imposizione gli accolli collegati e contestuali, e le quietanze rilasciate nello stesso atto. Correttamente nella sentenza in commento si afferma che: - "quando un documento contenga più "atti", ciascuno espressione di capacità contributiva, è normale e ragionevole che l'imposta si applichi distintamente; - l'atto complesso va assoggettato ad un'unica tassazione di registro, in quanto le varie disposizioni che in esso confluiscono sono rette da un'unica causa, e quindi derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre… e non sono collegate soltanto per volontà delle parti." Tuttavia, questi argomenti dovrebbero portare a conclusioni opposte a quelle raggiunte dalla Corte. La successione nel contratto di locazione dei locali commerciali, in cui si svolge l'attività aziendale, è un effetto naturale della cessione d'azienda, non costituisce un atto distinto dalla stessa e sorretto da autonoma causa. E questo, non tanto perché si è in presenza di un atto complesso, quanto piuttosto perché trattasi di un oggetto poliedrico quale è per sua natura il bene azienda. Si consideri, peraltro, che la successione nel contratto di locazione costituisce spesso il "bene" di maggior valore nella cessione. Non è quindi condivisibile scindere le diverse componenti dell'azienda, sia dal punto di vista civilistico sia fiscale. Si tratta di un oggetto unitario. Né può valere in contrario la considerazione che la successione nella locazione può essere derogata dalle parti, che possono escluderla. Lo stesso vale, per esempio, per la richiamata ipotesi della garanzia per evizione: che opera per legge ma è derogabile dalle parti (nei limiti dell'art. 1487 c.c.), senza che ciò influisca sul carattere di oggettiva connessione con il negozio principale. Analogamente, la circostanza che la successione in alcuni rapporti inerenti l'azienda abbia una disciplina in parte diversa, per quanto riguarda la discilplina nella fase di cessione aziendale, non può portare a negare che l'azienda sia considerata un oggetto unitario. Questa interpretazione ha trovato conforto nel passato in alcune pronunce della Commissione Tributaria Centrale, in particolare in quella del 12 maggio 1989, n. 3337, in cui si è affermato che la cessione del contratto di locazione e tutto quanto si trova e inerisca all'azienda

costituisce alienazione dell’azienda nel suo complesso (e quindi comporta che tutto il contratto sia soggetto a imposta di registro), anche se l’alienante l’ha frazionata in tante cessioni di singoli elementi; nonché nella pronuncia del 10 giugno 1986 n. 5037, in cui si è affermato che il contratto di locazione rientra tra i beni dell’azienda e non è soggetto ad autonoma tassazione nel momento della sua cessione, unitamente all’azienda medesima. Pronunce, queste, che per la prima volta vengono contraddette da una sentenza dei giudici di legittimità. ==OO==OO==OO==OO== Cass. civ., Sez. II, 02-04-2009, n. 8038 È esclusa la validità dell'accordo raggiunto dalle parti avente ad oggetto l'impegno a concludere in futuro un contratto con effetti obbligatori che le avrebbe vincolate a stipulare successivamente la vendita definitiva (preliminare di preliminare) per mancanza di causa. La funzione dell'art. 2932 c.c., che instaura un diretto e necessario collegamento strumentale tra il contratto preliminare e quello definitivo è quella di realizzare effettivamente il risultato finale perseguito dalle parti, e non può comprendere anche l'obbligo ad obbligarsi. L'accordo intervenuto tra le parti nel corso delle trattative è da considerarsi mera "puntuazione" come tale non vincolante tra le parti. Svolgimento del processo La controversia è insorta tra le parti con riferimento a una scrittura del (OMISSIS), con la quale I.C. aveva formulato una proposta irrevocabile di acquisto di un immobile - posto in vendita da B.M., per il tramite dell'agenzia immobiliare "Studio Boezio" di W.C. - per il prezzo di L. 140.000.000, di cui L. 14.000.000 da versare a titolo di caparra e il resto come meglio specificato nel successivo preliminare, che avrebbe dovuto essere stipulato entro trenta giorni: B.M. e W.C., deducendo che I.C. aveva rifiutato di adempiere, dopo che le era stata comunicata l'avvenuta accettazione della proposta, la citarono davanti al Tribunale di Pavia, con atto notificato il 13 novembre 1985, chiedendo che fosse pronunciata la risoluzione del contratto e che comunque la convenuta fosse condannata al pagamento di L. 14.000.000 a B.M. e di L. 12.500.000 per provvigioni e spese a W.C.. I.C. si costituì in giudizio contestando la fondatezza di tali domande e in particolare deducendo che la sottoscrizione da parte sua della proposta era stata effetto di dolo. All'esito dell'istruzione della causa, con sentenza del 18 novembre 1988 il Tribunale accolse la domanda di B.M. e respinse quella di W.C.. Impugnata in via principale da I.C. e in via incidentale da W.C., la decisione fu parzialmente riformata dalla Corte d'appello di Milano, che con sentenza del 6 febbraio 1996, accolto il primo gravame e rigettato l'altro, respinse anche la domanda proposta da B.M.. Adita dai soccombenti, con sentenza del 20 luglio 1999 questa Corte ha cassato con rinvio la pronuncia di secondo grado, rilevando che "la Corte di merito non solo si è astenuta dall'esaminare l'intero contenuto della scrittura interpretandola secondo i criteri legali di ermeneutica negoziale e attribuendo ad essa la qualificazione giuridica che le competeva, ma non ha neppure addotto a sostegno del giudizio sulla sua sostanziale improduttività di effetti giuridici una motivazione sufficiente e logica, che tenesse conto anche della dichiarazione di accettazione resa dalla B.M. e che consentisse di identificare il procedimento logico-giuridico seguito per pervenire al convincimento circa l'inesistente assunzione di obblighi da parte della I.C. e la necessità di rigettare le domande proposte contro di lei". Il giudizio di rinvio è stato definito dalla Corte d'appello di Milano con sentenza del 14 marzo 2003, con cui la causa è stata decisa in conformità con la precedente pronuncia di secondo grado, essendosi ritenuto: che le parti non avevano inteso concludere né un contratto definitivo di vendita né un preliminare, ma semmai un "preliminare del preliminare", come tale nullo per difetto di causa; che si era trattato in ipotesi di una "puntazione", improduttiva di effetti vincolanti; che nella pattuizione relativa alla caparra non era configurabile una clausola penale, non compatibile in una fase precontrattuale e comportante un arricchimento senza causa; che comunque tale pattuizione era stata configurata dalle parti come avente natura reale, sicchè non poteva considerarsi perfezionata in mancanza della dazione del denaro; che nulla competeva a W. C., non essendo stato l'affare concluso. Contro tale sentenza B.M. e W.C. hanno proposto ricorso per cassazione, in base a sei motivi, poi illustrati anche con memoria. I.C. si è costituita con controricorso. I ricorrenti hanno presentato osservazioni per iscritto sulle conclusioni del Pubblico Ministero. Motivi della decisione Con il primo dei motivi addotti a sostegno del ricorso B.M. e W.C. lamentano che il giudice di rinvio non si è uniformato a quanto era stato deciso con la pronuncia di cassazione, le cui premesse logico giuridiche implicavano che un contratto fosse

stato concluso dalle parti, sicchè occorreva soltanto statuire sulle sue concrete conseguenze economiche, al più estendendo l'esame alla corretta qualificazione giuridica che competeva al negozio. La doglianza non è fondata. Questa Corte, come risulta chiaro dal testo della sua sentenza, che si è sopra trascritto nell'esposizione dello svolgimento del processo, non ha affatto statuito che un qualche accordo fosse stato validamente raggiunto dalle parti, salva la determinazione della sua natura e dei suoi effetti, da individuare in sede di rinvio. Si è invece limitata a constatare che il giudice a quo aveva omesso di prendere in considerazione nella sua interezza l'atto in questione, di interpretarlo secondo i criteri legali di ermeneutica negoziale, di inquadrarlo sub specie iuris, di tenere conto della dichiarazione di accettazione di B.M., e nonostante tali carenze aveva concluso, senza adeguata spiegazione, nel senso della mancata assunzione di obbligazioni da parte di I.C.. Stabilire non solo quali esse potessero essere, ma anche se fossero configurabili, era pertanto questione rimessa al giudice di rinvio, al quale non era stato indicato alcun principio di diritto cui dovesse attenersi. Tale essendo il contenuto della sentenza di cassazione, è ininfluente la circostanza, su cui insistono i ricorrenti, che nel motivo di impugnazione accolto fosse stata prospettata la "violazione degli artt. 1325 e 1326 c.c.", oltre al "difetto di motivazione". Con il secondo motivo di ricorso B.M. e W.C. deducono che ingiustificatamente il giudice di rinvio ha opinato che il Tribunale avesse omesso di qualificare il contratto come preliminare o definitivo e avesse escluso questa seconda ipotesi, riconosciuta peraltro sussistente dalla stessa I.C., la quale in primo grado si era difesa soltanto eccependo il vizio del consenso da cui sarebbe stata affetta la propria manifestazione di volontà. Anche questa censura va disattesa. Che in ipotesi il Tribunale avesse ritenuto effettivamente concluso un qualche negozio, e in particolare una vendita definitiva, è circostanza ininfluente, dato che il compito di pronunciare sul punto - già controverso in appello, in seguito al gravame proposto da I.C. - è stato demandato con la sentenza di cassazione, come si è rilevato a proposito del primo motivo di ricorso, al giudice di rinvio. Con il terzo motivo di impugnazione B.M. e W.C. si dolgono dell'interpretazione, a loro dire erronea, data dal giudice di rinvio alla scrittura in questione in difformità dal suo tenore letterale. Neppure questa censura può essere accolta. Preclude il suo esame la mancanza di "autosufficienza" da cui è affetta: si deduce che nella sentenza impugnata è stata presa in considerazione soltanto una delle clausole del documento, ma non vengono trascritte, in maniera completa e precisa, le altre, del cui contenuto si fa sommariamente cenno, per concludere con un vago "ecc."; della stessa pattuizione prima menzionata non viene riportato il testo integrale; si parla di un modulo a stampa con aggiunta a mano dell'impegno a pagare la somma di L. 14.000.000, impegno prevalente su altre previsioni asseritamente incompatibili, delle quali non viene specificato il tenore; si afferma essere intervenuto l'accordo per la vendita definitiva del bene, mediante l'accettazione della proprietaria, di cui non sono indicati il contenuto e le modalità. Deve pertanto restare fermo che si è trattato, come ha ritenuto il giudice di rinvio, di un "preliminare di preliminare": le parti si erano impegnate a concludere in futuro un contratto con effetti obbligatori, che le avrebbe vincolate a stipulare successivamente la vendita definitiva. Il quarto motivo di ricorso attiene appunto al "preliminare di preliminare", del quale B.M. e W.C., in contrasto con la tesi della nullità per mancanza di causa affermata nella sentenza impugnata, sostengono la piena validità. La questione, che la giurisprudenza di legittimità, per quanto consta, non ha ancora avuto occasione di affrontare, deve essere risolta in senso opposto a quello propugnato dai ricorrenti. L'art. 2932 c.c., instaura un diretto e necessario collegamento strumentale tra il contratto preliminare e quello definitivo, destinato a realizzare effettivamente il risultato finale perseguito dalle parti. Riconoscere come possibile funzione del primo anche quella di obbligarsi ... ad obbligarsi a ottenere quell'effetto, darebbe luogo a una inconcludente superfetazione, non sorretta da alcun effettivo interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, ben potendo l'impegno essere assunto immediatamente: non ha senso pratico il promettere ora di ancora promettere in seguito qualcosa, anzichè prometterlo subito. Nè sono pertinenti i contrari argomenti esposti dai ricorrenti: in parte non attengono al reciproco rapporto tra le parti del futuro contratto definitivo, ma a quelli tra ognuna di loro e l'intermediario che le ha messe in relazione, sicchè non riguardano il tema in discussione; per il resto prospettano l'ipotesi di un preliminare già riferentesi al definitivo e da rinnovare poi con un altro analogo

negozio "formale", il che rappresenta una fattispecie diversa da quella del "pre-preliminare", di cui si è ritenuta in sede di merito l'avvenuta realizzazione nella specie. Correttamente, quindi, nella sentenza impugnata, esclusa la validità dell'accordo raggiunto dalle parti, ha ritenuto che esse si trovassero, in relazione al futuro contratto preliminare, nella fase delle trattative, sia pure nello stato avanzato della "puntuazione", destinata a fissare, ma senza alcun effetto vincolante, il contenuto del successivo negozio. Con il quarto motivo di ricorso B.M. e W.C. lamentano che il giudice di rinvio non ha adeguatamente dato conto della ragione per la quale ha negato ogni efficacia alla clausola con cui I.C. si era impegnata a versare l'importo di L. 14.000.000 al momento dell'accettazione della sua proposta e a indennizzare con la stessa somma la proprietaria del bene posto in vendita, in caso di rifiuto all'acquisto: pattuizione da ritenere pienamente valida in forza del principio della libertà negoziale, anche nell'ipotesi che l'obbligazione dovesse intendersi assunta in un contesto ancora precontrattuale. Anche questa censura va disattesa. Sul punto la sentenza impugnata si basa su tre distinte e autonome rationes decidendi, ognuna di per sè idonea a sorreggerla: la nullità, per mancanza di causa, della predeterminazione di una penale riferita a una responsabilità aquiliana, come quella in cui si può incorrere nella fase delle trattative; l'ulteriore invalidità derivante dal superamento del limite dell'interesse negativo, con conseguente attribuzione di un arricchimento senza causa; la natura reale del patto, che non si era quindi perfezionato, in mancanza della dazione della somma in questione al momento della sottoscrizione della proposta. Il terzo di questi argomenti non ha formato oggetto di alcuna critica da parte dei ricorrenti, il che esime dal dover prendere in esame le peraltro estremamente generiche e assiomatiche contestazioni che sono state rivolte agli altri due. Con il sesto motivo di ricorso si sostiene che I.C. avrebbe dovuto comunque essere condannata a pagare a W.C. le commissioni che si era obbligata a versargli, in quanto il suo rifiuto ad addivenire alla stipulazione del contratto preliminare o di quello definitivo di vendita era stato ingiustificato. L'assunto resta privo di base, in seguito al rigetto dei precedenti motivi di impugnazione, che ne ha fatto venire meno il presupposto: l'addebitabilità a I.C. della mancata conclusione dell'affare e quindi della esclusione del diritto dell'intermediario alla provvigione. Il ricorso deve essere pertanto rigettato. Le spese del giudizio di cassazione vengono compensate tra le parti per giusti motivi, ravvisabili nella novità della questione trattata in relazione al quarto motivo di ricorso. P. Q. M. La Corte rigetta il ricorso; compensa tra le parti le spese del giudizio di Cassazione. Così deciso in Roma, il 3 febbraio 2009. Depositato in Cancelleria il 2 aprile 2009.

Anche con questa sentenza la Suprema Corte si esprime per la prima volta su un tema studiato in dottrina e affrontato in alcune pronunce di merito. In particolare, viene in rilievo il quarto motivo oggetto di impugnativa, relativo all'ammissibilità in via di principio del c.d. preliminare di preliminare. Si tratta di un contratto contenente tutti gli elementi essenziali del futuro contratto definitivo, ma che è diretto per volontà della parti alla conclusione di un successivo contratto preliminare, che riproduca nella sostanza il primo (nel caso, invece, in cui le parti si limitino a concordare alcuni degli elementi essenziali, rinviando ad un successivo momento la definizione dei rimanenti, si ricade in un'ipotesi distinta, la c.d. puntuazione, senz'altro ammissibile; in tal senso, tra le varie pronunce, vedasi Trib. Napoli 11 gennaio 1994). Come riconosciuto dalla Corte, non ha senso pratico, ancor prima che giuridico, "il promettere ora di ancora promettere in seguito qualcosa, anzichè prometterlo subito." Se quindi, da una parte, si ammettono in genere i contratti preliminari di negozi (definitivi) aventi effetti obbligatori, la dottrina dominante, dall'altra, esclude in via generale la validità di preliminari di preliminari, proprio in quanto privi di alcuna funzione economica. In questo senso, si è espressa anche parte della giurisprudenza di merito (Trib. Napoli 21 febbraio 1985; Trib. Napoli 23 novembre 1982). A fattispecie diverse sono invece riconducibili le ipotesi in cui, in sede di stipulazione di un contratto preliminare nella forma scritta semplice, ci si impegni a concludere un contratto dal contenuto identico nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica, anche nella prospettiva della sua trascrizione. Si tratta di ipotesi di "riproduzione" del contratto, ammesse in dottrina e giurisprudenza (Pret. Bologna 9 aprile 1996). La pronuncia in commento, comunque, invita ad alcune considerazioni, con riferimento alle proposte di vendita sottoscritte attraverso la mediazione di agenti immobiliari, e mediante modelli e

formulari apprestati dai medesimi. Spesso in questi casi, le parti si impegnano a sottoscrivere successivamente un contratto preliminare, prima della compravendita definitiva. Se non sono previsti tutti gli elementi essenziali della futura compravendita, la fattispecie è inquadrabile nella c.d. puntuazione, e non si può considerare sorto alcun obbligo a contrarre. Qualora tutti gli elementi essenziali siano definiti, possono aversi due possibilità: - la conclusione del successivo preliminare è prevista nella forma notarile, anche al fine di permetterne la trascrizione; ricorre quindi un'ipotesi di "riproduzione" del contratto; - il successivo preliminare è previsto solo per fissare una fase intermedia, tra la conclusione dell'affare e il contratto definitivo, nella quale verrà compiuto un (ulteriore) pagamento di parte del prezzo (eventualmente a titolo di caparra); in tal caso, non appare corretto né opportuno esprimersi in termini di "contratto preliminare", anche alla luce della sentenza in commento; sarà sufficiente prevedere il rilascio di una semplice quietanza in forma scritta (anche bilaterale), in occasione del pagamento della successiva tranche del prezzo.