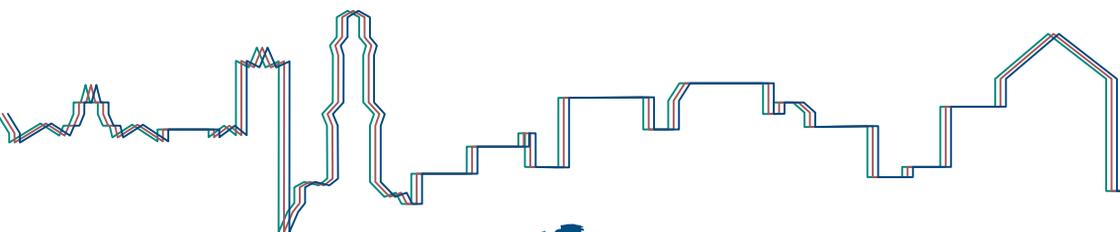




BORSINO IMMOBILIARE Genova e Provincia

2021 • 2022



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

GENOVA



Come ormai tradizione consolidata, Fimaa Genova propone anche quest'anno il Borsino delle quotazioni immobiliari della città e della provincia. Si tratta di una pubblicazione snella e pratica che vuole essere un vademecum per tutti gli addetti ai lavori del settore immobiliare.

In un anno così segnato dagli eventi drammatici della pandemia, si sente ancora di più il bisogno di fornire un servizio sempre più attento, completo e informato sull'ampia materia di competenza dell'Agente Immobiliare.

Per questo motivo, oltre alle valutazioni, che ci sono sempre più richieste da Tribunali, Periti, Avvocati, Commercialisti e da tutte le figure professionali che orbitano nel campo dell'estimo, abbiamo raccolto le principali normative e prontuari in tema di diritto e fisco immobiliare, aggiornati al 1 giugno 2021.

Siamo certi che, come sempre, il nostro tascabile sarà apprezzato per la sua sinteticità e completezza.

Quanto ai valori, non ci stancheremo mai di dire che si tratta di valori indicativi che non possono sostituire la competenza e capacità dell'Agente Immobiliare professionista capace di entrare nel merito della singola valutazione e fornire indicazioni precise ed univoche per l'immobile di riferimento.

Nella redazione del Borsino abbiamo applicato tutta la competenza ed attenzione sia per i valori che per le norme, ma sin d'ora, anche per la costante evoluzione della materia, sia fiscale che giuridica, possiamo garantirne la validità alla data di pubblicazione.

Per ogni aggiornamento, è sempre attivo lo Sportello Immobiliare presso Fimaa Genova, in grado di risolvere la maggior parte delle problematiche che possano riguardare il mondo degli immobili e della mediazione.

A tutti, buon lavoro.

Pier Luigi Bairo
Presidente F.I.M.A.A. Genova

Sommario

Valutazioni immobiliari	5
IMMOBILI RESIDENZIALI Genova	6
IMMOBILI RESIDENZIALI Provincia	12
IMMOBILI COMMERCIALI Genova	18
IMMOBILI COMMERCIALI Provincia	26
Codice deontologico Fimaa	30
Conformità catastale e nullità della compravendita	33
Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale	35
Coefficienti per il calcolo del valore catastale	37
Tabelle delle categorie catastali	38
Deposito notarile del saldo prezzo	40
Disposizioni attuative delle locazioni ad uso turistico	42
Disciplina regionale per l'affitto di appartamenti ammobiliati ad uso turistico	45
Regime fiscale delle locazioni brevi	63
Estratto modifiche Antiriciclaggio 2018	68
F23 - F24 per versamento imposta di registro	81
Gradi di parentela	83
Tassazione degli atti di disposizione di diritti reali immobiliari a titolo oneroso	84
Usufrutto: interessi legali e prospetto dei coefficienti	113
Promemoria post stipula per venditori e acquirenti (a cura dello Studio Notarile Arcoleo)	114
Rinegoziazione dei canoni di locazione	116
Tabella ripartizione oneri accessori nelle locazioni	122

Attenzione:

le normative contenute nel presente volume sono aggiornate al **1 giugno 2021**



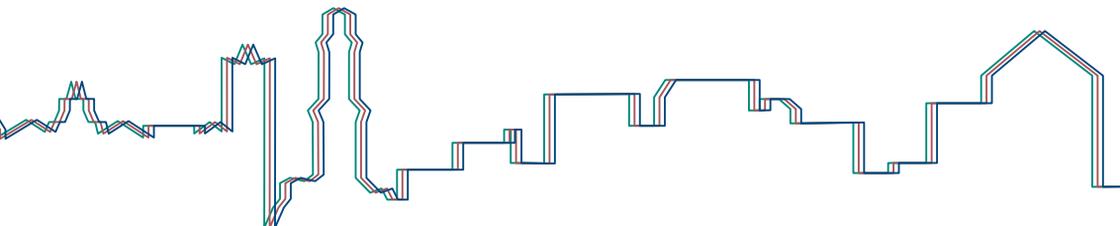
VALUTAZIONI IMMOBILIARI

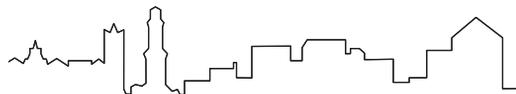
IMMOBILI RESIDENZIALI Genova e provincia
IMMOBILI COMMERCIALI Genova e provincia



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

GENOVA





1. Ponente Città

2. Medio Ponente Città

Voltri - Crevari - Prà - Palmaro
Pegli - Sestri Ponente - Cornigliano



Genova Voltri

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.200	1.300	1.600	-	-	-	-	25.000	35.000	400	550	-	-

Genova Crevari

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	1.500	1.500	2.500	-	-	-	-	25.000	35.000	400	600	-	-

Genova Prà

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.400	1.800	-	-	-	-	25.000	35.000	350	500	-	-

Genova Palmaro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.400	1.800	-	-	-	-	25.000	35.000	350	500	-	-

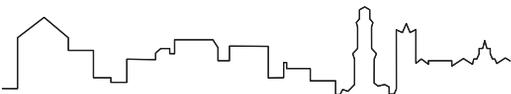
Genova Pegli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.400	1.800	2.000	2.600	-	-	-	-	40.000	50.000	500	700	-	-

Genova Sestri Ponente

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.200	1.500	1.600	2.300	-	-	-	-	35.000	45.000	400	550	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Genova Cornigliano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	900	1.000	1.300	-	-	-	-	25.000	30.000	350	500	-	-

3. Valpolcevera

Rivarolo - Bolzaneto - Certosa - Pontedecimo



Genova Certosa

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	1.000	1.300	800	1.000	1.150	1.300	15.000	17.500	350	420	-	-

Genova Rivarolo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
580	720	1.200	1.400	700	1.000	1.200	1.500	20.000	25.000	350	450	-	-

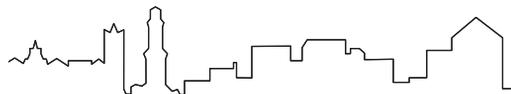
Genova Bolzaneto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	950	1.300	1.500	800	1.050	1.250	1.500	20.000	25.000	380	500	-	-

Genova Pontedecimo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
730	1.100	1.200	1.500	900	1.200	1.400	1.700	21.500	26.000	350	500	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



4. Centro Ovest

5. Centro Est

Sampierdarena - Granarolo - Manin - Oregina - Principe
Castelletto - Centro Storico - Centro - Carignano



Genova Sampierdarena

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
600	850	1.100	1.500	800	1.300	1.200	1.700	32.000	42.000	400	500	-	-

Genova Granarolo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.100	1.600	-	-	-	-	30.000	40.000	450	550	-	-

Genova Manin

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.300	1.800	2.000	3.000	-	-	-	-	45.000	60.000	550	750	-	-

Genova Oregina

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	1.000	1.100	1.350	-	-	-	-	30.000	40.000	400	550	-	-

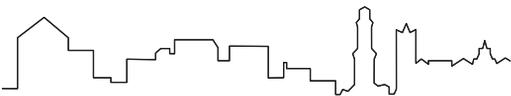
Genova Principe

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	1.000	1.000	1.800	-	-	-	-	30.000	40.000	450	550	-	-

Genova Castelletto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.200	1.900	1.900	3.000	-	-	-	-	40.000	70.000	600	700	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Genova Centro Storico

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	1.200	1.200	2.500	-	-	-	-	-	-	380	600	-	-

Genova Centro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	2.500	2.500	4.000	-	-	-	-	65.000	80.000	650	800	-	-

Genova Carignano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	2.500	2.200	3.500	-	-	-	-	45.000	60.000	600	800	-	-

6. Media Val Bisagno

7. Bassa Val Bisagno

Molassana - Struppa - Marassi - San Fruttuoso



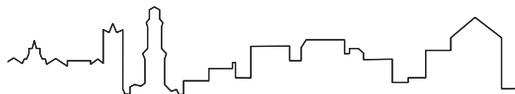
Genova Molassana

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	1.200	1.200	1.450	1.200	1.500	1.350	2.000	25.000	35.000	430	550	-	-

Genova Struppa

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	1.100	1.100	1.400	1.000	1.200	1.250	1.750	22.000	30.000	400	500	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Genova Marassi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.100	1.350	1.700	1.900	-	-	-	-	35.000	50.000	450	550	-	-

Genova San Fruttuoso

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.150	1.400	1.700	2.000	1.200	1.500	1.600	1.800	32.000	40.000	500	550	-	-

8. Medio Levante Città 9. Levante Città

San Martino, Foce, Albaro, Borgoratti, Sturla, Quarto, Quinto, Nervi



Genova San Martino

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.400	1.800	1.800	2.500	-	-	-	-	35.000	45.000	500	650	-	-

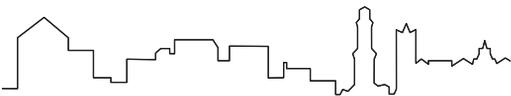
Genova Foce

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	2.300	2.300	3.000	-	-	-	-	45.000	60.000	500	700	-	-

Genova Albaro

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	3.000	5.000	-	-	-	-	40.000	60.000	650	800	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Genova Borgoratti

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.100	1.200	1.200	1.700	1.250	1.600	1.450	1.800	33.000	38.000	480	570	-	-

Genova Sturla

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.600	2.300	2.000	3.000	-	-	-	-	40.000	55.000	500	700	-	-

Genova Quarto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	2.500	4.000	-	-	-	-	50.000	60.000	550	700	-	-

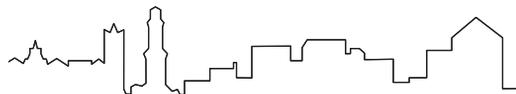
Genova Quinto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.200	2.500	4.200	-	-	-	-	50.000	60.000	550	700	-	-

Genova Nervi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.500	3.500	5.500	-	-	-	-	50.000	70.000	600	800	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Arenzano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.700	2.770	2.950	4.100	1.720	2.450	2.850	3.600	30.000	55.000	580	800	1.200	2.200

Avegno

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
720	820	1.100	1.250	770	980	1.090	1.530	15.000	18.000	330	430	-	-

Bargagli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	800	1.200	1.600	800	1.200	1.500	1.800	15.000	25.000	350	500	-	-

Bogliasco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	3.500	3.500	5.500	2.500	3.000	3.500	5.500	60.000	80.000	650	900	-	-

Borzonasca

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
430	580	580	650	620	850	970	1.300	15.000	18.000	400	480	-	-

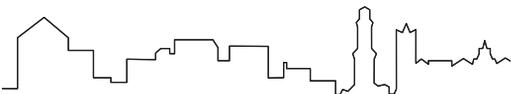
Busalla

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-

Camogli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	3.000	2.500	4.500	1.800	3.700	2.400	4.800	27.000	60.000	400	750	1.000	2.800

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Campo Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
620	1.100	1.180	1.610	970	1.275	1.500	1.770	10.000	14.000	250	350	-	-

Campomorone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
630	1.050	1.350	1.750	850	1.220	1.650	1.900	20.000	24.000	350	600	-	-

Carasco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	1.000	1.500	2.600	1.000	1.500	2.500	3.500	30.000	45.000	450	750	600	1.200

Casella

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-

Ceranesi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
450	800	1.300	1.620	650	1.200	1.620	1.800	17.500	21.000	285	450	-	-

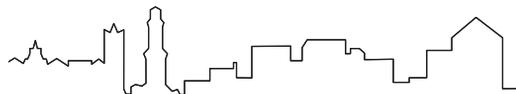
Chiavari

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.200	2.800	2.200	3.800	1.000	2.500	2.500	5.000	27.000	53.000	500	750	1.000	2.500

Cogoleto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.620	2.650	2.800	3.500	1.600	2.570	2.700	3.200	25.000	36.000	550	780	1.400	2.500

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Crocefieschi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
730	980	1.150	1.540	730	1.150	1.250	1.630	20.000	27.500	350	430	-	-

Davagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	800	1.000	1.500	500	1.000	1.300	1.600	-	-	-	-	-	-

Lavagna

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	2.700	2.300	3.800	1.000	2.500	2.500	5.500	28.000	50.000	500	750	900	2.300

Leivi

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.000	2.000	2.300	3.200	1.300	2.500	3.000	4.300	25.000	35.000	450	700	900	2.000

Masone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
620	1.000	1.180	1.550	950	1.250	1.470	1.690	21.700	24.000	285	420	-	-

Mignanego

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
620	1.000	1.250	1.600	835	1.000	1.450	1.710	20.000	24.000	350	550	-	-

Moneglia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.500	3.000	2.400	4.000	1.500	2.800	2.500	4.500	25.000	50.000	400	500	1.200	3.000

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

Montoggio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-

Pieve Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	3.500	3.500	5.500	2.500	3.000	3.500	5.500	60.000	80.000	650	900	-	-

Portofino

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
4.000	9.000	7.000	12.000	6.000	9.000	8.500	13.000	75.000	120.000	900	1.500	3.000	8.500

Rapallo

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	2.700	1.900	4.000	800	2.300	2.800	4.500	25.000	50.000	450	750	650	2.000

Ronco Scrivia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1.100	1.300	900	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-

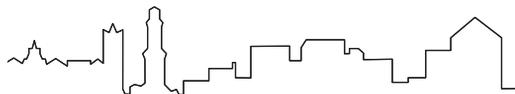
Rossiglione

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
430	510	540	610	520	580	640	770	-	-	-	-	-	-

S. Eusebio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	1.200	1.300	1.700	1.000	1.300	1.500	1.800	18.000	25.000	350	450	-	-

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



S. Stefano d'Aveto

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
430	520	520	630	500	750	760	860	18.000	22.000	350	430	-	-

Sant'Olcese

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
760	900	1.520	1.670	750	1.115	1.650	1.800	17.500	20.000	375	450	-	-

Santa Margherita Ligure

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.900	5.000	3.500	6.500	2.000	4.800	3.900	8.000	35.000	60.000	750	1.000	1.700	3.500

Savignone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
670	850	1.190	1.480	750	1.200	1.310	1.500	20.000	25.500	350	450	-	-

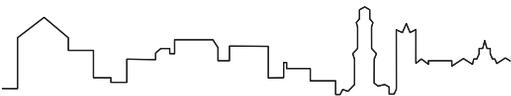
Serra Riccò

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	1.100	1.300	800	1.000	1.400	1.800	18.000	22.000	350	450	-	-

Sestri Levante

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
2.000	5.000	2.500	7.000	1.500	3.500	3.000	6.300	25.000	60.000	550	750	1.000	3.200

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



Sori

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.000	3.000	4.000	2.000	3.000	3.000	4.500	50.000	70.000	600	800	-	-

Torriglia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
680	750	1.180	1.450	750	1.200	1.300	1.450	20.000	25.000	370	430	-	-

Uscio

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
710	840	920	1.050	750	850	980	1.420	18.000	22.500	380	450	-	-

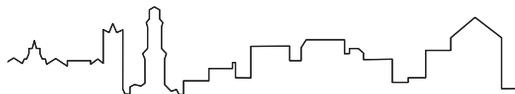
Valtrebbia

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	800	900	1.100	770	900	1.000	1.220	-	-	-	-	730	800

Zoagli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1.800	3.500	2.500	4.500	1.500	4.000	2.800	5.800	35.000	55.000	600	850	1.500	3.000

* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



1. Ponente Città

2. Medio Ponente Città

Voltri - Crevari - Prà - Palmaro

Pegli - Sestri Ponente - Cornigliano



Genova Voltri

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	560	40	600	40	900	70	1.020	60
valore massimo	650	40	650	50	1.100	90	1.200	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	740	50	830	50	1.600	120	1.480	90
valore massimo	830	60	1.200	80	2.500	130	2.120	100

Genova Pra/Palmaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	650	40	740	50	1.110	70	1.200	80
valore massimo	830	50	880	60	1.380	90	1.380	90
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.020	60	1.110	70	1.500	120	1.660	100
valore massimo	1.110	60	1.200	80	3.000	280	2.300	140

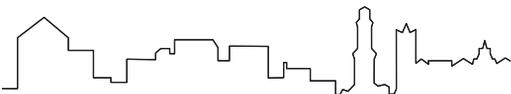
Genova Pegli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	920	50	1.110	70	1.660	120	1.380	70
valore massimo	1.380	70	1.570	100	1.840	130	1.840	100
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.840	100	2.030	130	2.500	230	2.760	140
valore massimo	2.300	120	2.580	160	4.500	420	3.870	200

Genova Sestri Ponente

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	740	40	650	40	1.110	80	1.200	70
valore massimo	920	50	790	50	1.380	90	1.380	80
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.020	60	920	60	1.840	120	1.660	100
valore massimo	1.290	70	1.380	90	4.200	340	2.300	110

* Valori espressi: €/mq



Genova Cornigliano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	650	40	650	40	920	70	1.020	60
valore massimo	790	50	790	50	1.200	80	1.200	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	830	50	920	50	1.660	100	1.120	90
valore massimo	1.110	60	1.290	80	2.030	120	1.480	100

3. Valpolcevera

Pontedecimo - Bolzaneto - Certosa/Rivarolo



Genova Pontedecimo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	690	40	600	40	1.020	80	800	60
valore massimo	740	50	690	50	1.200	90	900	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	830	60	880	50	1.500	120	1.200	90
valore massimo	1.020	70	1.110	70	2.200	130	1.700	100

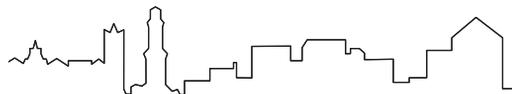
Genova Bolzaneto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	740	50	740	50	800	00	1.200	60
valore massimo	790	50	920	60	1.000	00	1.290	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.020	60	1.020	60	1.200	00	1.570	90
valore massimo	1.110	60	1.200	80	2.200	00	2.120	100

Genova Certosa/Rivarolo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	690	40	740	50	800	60	1.110	60
valore massimo	740	50	830	50	1.000	80	1.200	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	920	60	920	60	1.840	100	1.570	80
valore massimo	1.020	70	1.200	80	2.760	140	2.300	120

* Valori espressi: €/mq



4. Centro Ovest

5. Centro Est

Sampierdarena - Centro - Centro Storico (no Expo) -
Castelletto - Carignano - Oregina - San Teodoro - Dinegro
- Lagaccio



Genova Sampierdarena

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	740	40	1.020	70	900	70	1.380	70
valore massimo	1.110	60	1.200	80	1.100	80	2.300	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.380	70	1.660	100	1.400	130	2.580	130
valore massimo	1.660	90	2.030	130	2.500	260	3.220	170

Genova Centro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.380	90	1.750	110	1.500	120	2.300	100
valore massimo	1.840	120	2.030	120	1.900	150	2.500	150
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.300	130	2.490	150	3.000	400	3.000	160
valore massimo	3.220	140	3.000	180	17.000	750	4.000	250

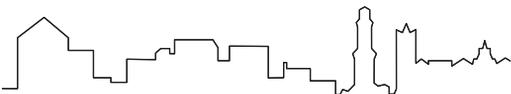
Genova Centro Storico (no Expo)

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	460	23	-	-	1.000	120	1.570	80
valore massimo	830	50	-	-	1.700	260	2.300	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.020	60	-	-	2.000	190	2.760	140
valore massimo	1.380	70	-	-	4.000	280	4.140	170

Genova Castelletto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.380	90	1.840	120	1.840	130	2.580	110
valore massimo	2.030	120	2.300	140	3.000	220	2.800	150
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.300	140	2.760	140	3.220	230	3.000	160
valore massimo	3.220	230	3.410	230	5.000	290	3.800	200

* Valori espressi: €/mq



Genova Carignano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.380	90	1.840	120	1.840	120	1.500	110
valore massimo	2.030	120	2.300	140	3.000	230	2.200	150
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.300	140	2.760	140	3.300	230	3.500	230
valore massimo	3.220	230	3.410	230	4.000	400	3.500	280

Genova Oregina

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	740	50	1.110	70	1.380	100	1.480	60
valore massimo	1.200	80	1.380	90	1.700	170	1.660	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.900	120	2.300	140	2.000	160	1.600	90
valore massimo	2.760	170	3.130	190	2.800	230	2.000	110

Genova San Teodoro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.110	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	100	1.200	80	2.210	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.500	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	3.500	250	2.760	140

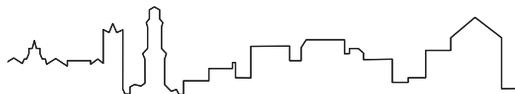
Genova Dinegro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	650	40	740	50	1.110	70	1.200	80
valore massimo	830	50	880	60	1.380	90	1.380	90
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.020	60	1.020	70	1.840	120	1.660	100
valore massimo	1.200	60	1.200	80	3.000	280	2.300	140

Genova Lagaccio

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	740	50	740	50	1.110	70	1.200	60
valore massimo	1.110	70	920	60	1.380	90	1.380	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.570	100	1.110	70	1.840	120	1.840	100
valore massimo	2.030	120	1.290	80	2.000	140	2.000	120

* Valori espressi: €/mq



6. Media Val Bisagno

7. Bassa Val Bisagno

Marassi - San Fruttuoso - Staglieno - Molassana - San Gottardo - Struppa - Prato



Genova Marassi

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.380	90	920	60	1.380	100	1.660	90
valore massimo	1.660	110	1.110	70	2.800	280	2.300	120
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	140	1.570	100	3.000	300	2.490	130
valore massimo	3.220	200	2.400	150	4.000	380	3.220	170

Genova San Fruttuoso

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.380	90	920	60	1.380	100	1.660	90
valore massimo	1.660	110	1.110	70	2.000	280	2.300	120
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	140	1.570	100	2.500	300	2.490	130
valore massimo	3.220	200	2.400	150	4.000	380	3.220	170

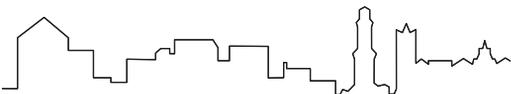
Genova Staglieno

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	100	1.200	80	2.210	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.760	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	4.140	250	2.760	140

Genova Molassana

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.110	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	100	1.200	80	1.800	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.200	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	3.000	250	2.760	140

* Valori espressi: €/mq



Genova San Gottardo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.110	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	010	1.200	80	2.210	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.760	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	4.140	250	2.760	140

Genova Struppa

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.110	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	100	1.200	80	2.210	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.760	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	4.140	250	2.760	140

Genova Prato

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.110	60	920	60	1.380	90	1.480	80
valore massimo	1.840	100	1.200	80	2.210	140	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	120	2.120	130	2.500	170	2.210	120
valore massimo	3.220	170	2.760	170	3.200	250	2.760	140

8. Medio Levante Città

9. Levante Città

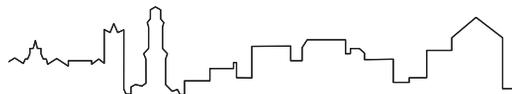
Foce - Albaro - Sturla - San Martino - Borgoratti - Quarto - Quinto - Nervi - Sant'Ilario



Genova Foce

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.380	90	1.840	120	1.500	130	1.600	110
valore massimo	2.030	140	2.300	140	2.500	390	2.000	150
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	140	2.760	140	3.000	230	2.500	230
valore massimo	3.220	230	3.410	230	4.500	450	3.500	280

* Valori espressi: €/mq



Genova Albaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.380	90	920	60	1.380	100	2.580	130
valore massimo	1.660	110	1.110	70	2.800	280	3.680	190
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	140	1.570	100	4.000	360	5.060	260
valore massimo	3.220	200	2.400	150	5.500	400	5.980	290

Genova Sturla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	740	40	920	60	920	70	1.380	70
valore massimo	1.110	60	1.200	80	1.570	110	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.750	90	1.660	100	2.000	230	1.750	140
valore massimo	2.210	120	2.210	140	3.500	420	2.500	200

Genova San Martino

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.380	90	920	60	1.380	100	1.660	90
valore massimo	1.660	110	1.110	70	4.140	280	2.300	120
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	140	1.570	100	5.060	360	2.490	130
valore massimo	3.220	200	2.400	150	5.980	420	3.220	170

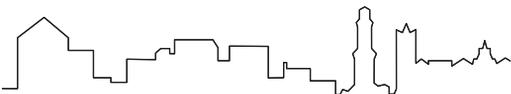
Genova Borgoratti

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	740	40	920	60	920	70	1.380	70
valore massimo	1.110	60	1.200	80	1.570	110	1.840	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.750	90	1.660	100	2.000	230	1.800	140
valore massimo	2.210	120	2.210	140	3.000	350	2.100	200

Genova Quarto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	920	60	1.200	80	1.600	130	1.840	60
valore massimo	1.380	90	1.840	120	2.000	170	2.300	140
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.660	100	2.300	140	2.200	210	2.760	170
valore massimo	2.300	140	2.580	160	3.900	390	4.000	280

* Valori espressi: €/mq



Genova Quinto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	920	60	1.200	80	1.600	130	1.840	60
valore massimo	1.380	90	1.840	120	1.800	170	2.300	140
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.660	100	2.300	140	2.100	210	2.760	170
valore massimo	2.300	140	2.580	160	3.500	390	4.000	280

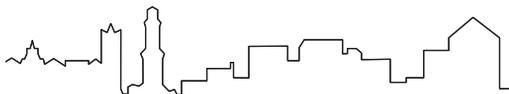
Genova Nervi

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	920	60	1.200	80	1.350	130	1.840	60
valore massimo	1.380	90	1.840	120	1.800	170	2.300	140
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.660	100	2.300	140	2.200	210	2.760	170
valore massimo	2.300	140	2.580	160	4.000	390	4.600	280

Genova Sant'Ilario

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	920	60	1.200	80	1.840	130	1.840	60
valore massimo	1.380	90	1.840	120	2.300	170	2.300	140
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.660	108	2.300	140	2.950	210	2.760	170
valore massimo	2.300	150	2.580	160	4.000	350	4.600	280

* Valori espressi: €/mq



Arenzano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.020	80	920	70	2.030	150	1.480	110
valore massimo	1.200	90	1.200	90	2.760	200	1.840	130
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.570	110	1.570	110	3.410	240	2.580	190
valore massimo	2.030	130	1.840	150	11.040	780	3.680	260

Bogliasco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	830	50	920	60	1.840	130	1.840	120
valore massimo	920	60	1.020	70	1.940	140	1.940	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.110	70	1.200	70	2.940	180	2.120	130
valore massimo	1.380	90	1.290	90	5.000	460	2.580	160

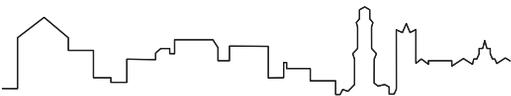
Busalla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	370	30	650	40	1.020	70	1.020	60
valore massimo	560	40	740	50	1.200	90	1.200	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	650	40	920	60	1.840	120	1.380	80
valore massimo	740	50	1.800	90	2.300	130	1.660	90

Camogli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	830	50	920	60	1.840	130	1.840	120
valore massimo	920	60	1.020	70	2.500	200	1.940	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.110	70	1.200	70	3.000	250	2.120	130
valore massimo	1.380	90	1.290	90	5.000	300	2.580	160

* Valori espressi: €/mq



Campomorone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	650	40	560	40	830	70	920	60
valore massimo	790	50	650	50	1.020	80	1.110	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	830	50	830	55	1.380	100	1.380	90
valore massimo	920	60	1.200	78	2.000	130	1.840	100

Casella

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	370	30	560	40	1.020	70	1.020	60
valore massimo	460	30	650	40	1.200	90	1.200	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	560	40	830	50	1.750	110	1.380	80
valore massimo	650	40	1.500	80	2.030	130	1.480	80

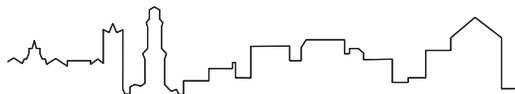
Chiavari

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.020	80	920	70	2.030	150	1.480	110
valore massimo	1.200	90	1.200	90	2.760	200	1.840	130
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.570	110	1.570	110	3.410	240	2.580	190
valore massimo	2.030	130	1.840	150	11.040	780	3.680	260

Mignanego

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	460	30	560	40	920	60	920	60
valore massimo	560	40	600	40	1.110	70	1.110	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	650	40	790	50	1.380	80	1.290	80
valore massimo	740	50	1.110	70	1.840	110	1.750	90

* Valori espressi: €/mq



Rapallo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.020	80	920	70	2.030	150	1.480	110
valore massimo	1.200	90	1.200	90	2.760	200	1.840	130
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.570	110	1.570	110	3.410	240	2.580	190
valore massimo	2.030	130	1.840	130	11.040	780	3.680	260

Recco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	830	50	920	60	1.840	130	1.840	120
valore massimo	920	60	1.020	70	2.500	200	1.940	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.110	70	1.200	70	3.000	250	2.120	130
valore massimo	1.380	90	1.290	90	5.000	290	2.580	160

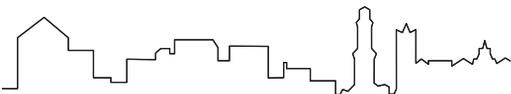
S. Olcese

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	750	40	700	42	900	55	900	60
valore massimo	850	45	900	54	1.100	60	1.100	65
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	900	50	1.100	66	1.500	100	1.500	80
valore massimo	1.000	60	1.200	72	2.000	130	1.800	110

Santa Margherita Ligure

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.200	130	1.000	80	2.500	200	1.500	110
valore massimo	1.500	140	1.500	100	4.500	380	2.500	130
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.000	150	1.400	100	6.000	450	2.300	130
valore massimo	2.200	150	2.000	120	8.000	600	2.500	130

* Valori espressi: €/mq



Savignone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	370	30	650	40	920	60	920	60
valore massimo	560	40	740	50	1.100	80	1.100	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	650	40	920	60	1.660	100	1.380	70
valore massimo	740	50	1.500	90	1.840	120	1.660	90

Serra Riccò

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	690	40	650	40	830	60	830	60
valore massimo	790	50	830	50	1.020	60	1.020	60
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	830	50	1.020	70	1.380	100	1.380	80
valore massimo	920	60	1.110	70	2.000	130	1.660	110

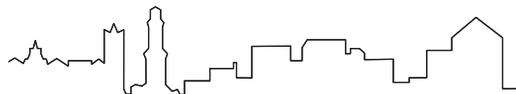
Sestri Levante

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.100	95	850	70	2.200	170	1.400	100
valore massimo	1.300	100	1.250	85	4.000	300	2.200	110
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.700	125	1.200	90	4.500	300	2.000	110
valore massimo	2.000	130	1.600	100	6.800	500	2.200	120

Sori

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	830	50	920	60	1.840	130	1.840	120
valore massimo	920	60	1.020	70	1.940	140	1.940	120
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.110	70	1.200	70	2.940	180	2.120	130
valore massimo	1.380	90	1.290	90	4.000	360	2.580	160

* Valori espressi: €/mq



CODICE DEONTOLOGICO

• CAPITOLO I - PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ

Art. 1 - Codice deontologico: principi generali

- a) I principi ispiratori del presente Codice Deontologico sono correttezza, rispetto, trasparenza, professionalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti;
- b) le regole di comportamento contenute nel presente Codice sono vincolanti per il Mediatore Associato alla Fimaa Italia; l'assoggettamento del Mediatore Associato al presente Codice avviene per effetto dell'iscrizione alle singole associazioni provinciali.

Art. 2 - Codice deontologico: finalità

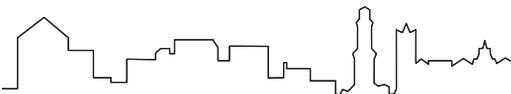
Il Codice deontologico di FIMAA Italia definisce delle regole e fornisce dei suggerimenti comportamentali al fine di improntare l'attività professionale del Mediatore Associato secondo i principi di correttezza, rispetto, professionalità e trasparenza a tutela del Consumatore, dei Mediatori Associati e più in generale della Categoria.

• CAPITOLO II - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 3 - Norme generali di comportamento

Il Mediatore Associato deve:

1. Agire con la diligenza e la cura del buon padre di famiglia, secondo i principi morali di lealtà e di fedeltà nei confronti sia dell'Associazione che della Federazione Nazionale, rispettando le regole ed i canoni di correttezza e di professionalità;
2. Agire sempre nel rispetto delle leggi in generale ed in particolare di quelle che regolano la professione dando prova al cliente che ne faccia richiesta di essere regolarmente iscritto al Ruolo Mediatori e di aver depositato i propri formulari presso la CCIAA;
3. Richiedere e rispettare rigorosamente il segreto professionale ed esigere che questo venga osservato anche da parte di i Collaboratori, Dipendenti e Colleghi che lo coadiuvano nello svolgimento dell'attività, attenendosi anche a quanto previsto dalla normativa vigente sulla Tutela dei Dati Personali (Privacy);
4. Essere aggiornato costantemente (formazione permanente) affinché la propria prestazione professionale possa essere qualificata e competente;
5. Agire sempre con trasparenza, evitando ogni possibile equivoco nell'interesse delle parti ed evitando di creare pregiudizio alla dignità della professione;
6. Astenersi dall'adottare forme di pubblicità scorretta e menzognera, ricordando che è illecito omettere di comunicare precisazioni e fatti necessari al Cliente per valutare correttamente un prodotto, un'attività o un servizio.

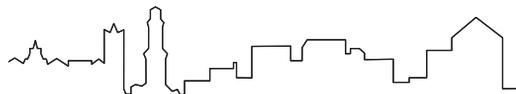


Art. 4 - Norme di comportamento: rapporti fra mediatori (impresa/impresa)

- a) È fatto divieto di collaborare con chi esercita abusivamente la professione;
- b) È fatto divieto di operare direttamente con persone vincolate da rapporto societario, di dipendenza o di collaborazione ad altri Colleghi, se tale collaborazione operativa non è stata preventivamente pattuita con i titolari delle rispettive Imprese;
- c) È dovere del Mediatore qualificarsi sempre come tale, oltre che con i Clienti, anche con i Colleghi in caso di trattative in cui siano interessati più Mediatori;
- d) È vietata l'utilizzazione di mezzi che possano creare equivoci e confusione coi Colleghi sul mercato;
- e) In caso di affare concluso per intervento di più Mediatori la suddivisione della provvigione deve essere preventivamente pattuita fra le parti, possibilmente in forma scritta; in mancanza di accordi le provvigioni verranno suddivise secondo quanto stabilito dal Codice Civile e dagli Usi e Consuetudini locali;
- f) Nel caso di pluralità di Mediatori, con incarico in esclusiva conferito ad uno di essi, la titolarità dello stesso resta al Mediatore che ne è intestatario;
- g) Nello svolgimento della propria attività professionale il Mediatore non deve compiere atti di concorrenza sleale;
- h) In particolare il Mediatore Associato deve astenersi dall'utilizzare il marchio FIMAA (ed ogni altro segno distintivo che determini l'appartenenza del Soggetto alla FIMAA) per promuovere forme di concorrenza sleale nei confronti di Colleghi;
- i) Il Mediatore Associato è tenuto a denunciare agli Organi competenti delle singole associazioni provinciali ed a quelli della CCIAA ogni forma di concorrenza sleale, pubblicità menzognera, utilizzo abusivo del marchio e/o della modulistica FIMAA Italia - e quant'altro possa arrecare danno all'immagine della professione e/o della Federazione - di cui fosse testimone.

Art. 5 - Norme di comportamento: rapporti fra mediatore e cliente (impresa/consumatore)

- a) Il Mediatore Associato deve sempre agire nel rispetto di quanto stabilito dal presente Codice Deontologico, dalle vigenti leggi in materia, e dei principi sottesi al contenuto della modulistica Fimaa.
- b) Il Mediatore Associato deve dare una corretta ed imparziale valutazione del bene mediato e - se richiesto - deve essere disponibile a prestare al Cliente servizio di assistenza fino all'effettiva conclusione del contratto (es.: nel settore immobiliare fino al rogito oppure alla registrazione del contratto di locazione);
- c) Il Mediatore Associato deve astenersi dall'accettare incarichi che non possa svolgere con adeguata competenza (es.: se non è a conoscenza delle leggi/norme/regolamenti o semplicemente dei parametri di valutazione per alcune tipologie particolari di prodotti, come attività commerciali, terreni, ecc.) a meno che non dichiari di avvalersi della collaborazione di altri Colleghi e/o professionisti di settore;
- d) Per ogni incarico acquisito, preferibilmente in forma scritta, il Mediatore Associato deve reperire ogni documento ed altro elemento necessario e/o utile al corretto svolgimento della propria attività mediatorea;



- e) Il Mediatore Associato deve informare il Cliente relativamente alle eventuali obiettive difficoltà che possano sorgere in merito all'affare oggetto della mediazione;
- f) Dopo aver stabilito le condizioni essenziali di una proposta di acquisto o di locazione, il Mediatore Associato è tenuto:
 - 1) in caso di ricevimento di una proposta perfettamente conforme all'incarico a non raccogliere altre proposte fino all'esito della predetta proposta;
 - 2) in caso di proposta inferiore a quanto previsto dall'incarico, ad informare il proponente che, qualora venissero raccolte altre proposte migliorative, è dovere del Mediatore sottoporre le stesse al venditore/locatore; in ogni caso il Mediatore Associato si obbliga a tenere le parti sempre al corrente dell'andamento delle trattative;
- g) Il Mediatore Associato non deve mai confondere il proprio compenso (provvigione) con il denaro ricevuto per conto terzi (caparra), ossia non deve mai incassare somme diverse dalle proprie spettanze;
- h) In caso di vendita diretta da parte di un Mediatore Associato di un bene proprio lo stesso Mediatore Associato dovrà dichiarare di essere in quel caso venditore e non intermediario.

Art. 6 - Norme di comportamento: rapporti fra mediatore titolare e mediatori dipendenti e/o mediatori collaboratori

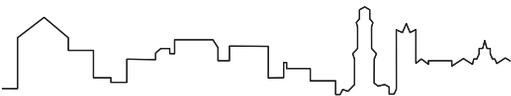
Oltre a rispettare quanto previsto all'Art. 3, punto a) 3. del presente Codice, il Mediatore Associato deve garantire ai Clienti ed alla FIMAA Italia di avere informato i Mediatori Dipendenti e/o Mediatori Collaboratori che lavorano presso la propria Azienda sul contenuto del presente Codice di Autodisciplina, assumendosi la responsabilità delle eventuali violazioni al Codice stesso effettuate da detti Dipendenti e/o Collaboratori durante lo svolgimento della loro attività mediatrice.

• CAPITOLO III - APPLICAZIONE

Art. 7 - Organi di controllo

Ciascuna associazione provinciale potrà istituire propri organi di controllo con riferimento all'osservanza di quanto disposto nel presente Codice Deontologico e stabilire le sanzioni da comminare ai singoli aderenti che abbiano violato le sopra estese disposizioni. In ogni caso la violazione del Codice Deontologico comporta sempre e comunque la lesione del diritto d'onore della federazione, a prescindere dalla prova del concreto pregiudizio. Per quanto concerne le sanzioni le stesse potranno assumere la seguente veste:

- 1) deplorazione scritta (diffida o ammonizione con invito formale ad uniformarsi a quanto deliberato dall'Organo di controllo);
- 2) sospensione dalla Federazione (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare - nel periodo di sanzione - marchio, modulistica ed altri segni distintivi della FIMAA Italia;
- 3) espulsione dalla Federazione con conseguente diffida ad interrompere immediatamente l'utilizzo del marchio, della modulistica e di altri segni distintivi della FIMAA.



CONFORMITÀ CATASTALE E NULLITÀ DELLA COMPRAVENDITA

L'art. 19, comma 14, D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10, dispone che "All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.»".

La norma prevede, per quanto qui rileva, che gli atti ivi menzionati, tra cui figurano le compravendite immobiliari, debbano contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

La previsione in esame, che si inserisce nel più ampio contesto delle norme contenute nell'art. 19, in materia di aggiornamento del catasto, persegue una duplice finalità: da un lato, la riqualificazione delle banche dati catastali, in termini di coerenza sostanziale e formale dei dati ivi contenuti; dall'altro, l'emersione di possibili fenomeni di evasione ed elusione fiscale, sotto il profilo impositivo immobiliare.

La particolare rilevanza della norma è confermata dalla sanzione prevista in caso di violazione, consistente nella nullità dell'atto, con tutto ciò che ne consegue, innanzitutto sotto i profili restitutorio e risarcitorio.

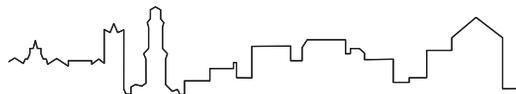
In buona sostanza, si assiste ad un ampliamento del contenuto necessario dell'atto, che si estende alla prevista dichiarazione, resa dagli intestatari, di corrispondenza della planimetria depositata in catasto con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto.

Premesso quanto sopra, è opportuno individuare l'area di applicabilità della novella, con riferimento tanto alla tipologia di immobili che ne sono interessati, quanto al concetto di conformità dei dati e delle planimetrie allo stato di fatto.

Sotto il primo profilo, si rileva che la norma utilizza due espressioni distinte, tra loro correlate: "fabbricati già esistenti" e "unità immobiliari urbane".

L'ambito di operatività, dunque, comprende gli immobili già iscritti al catasto edilizio urbano, nonché quelli per i quali sussiste l'obbligo di dichiarazione.

Argomentando da quanto sovrapposto, l'Agenzia del territorio ritiene che siano esclusi dalla previsione normativa: "le particelle censite al catasto terreni; i fabbricati rurali, censiti al catasto terreni, che non abbiano subito variazioni, nè perso i requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali; i fabbricati iscritti in catasto



come “unità collabenti”, in quanto non più abitabili o servibili all’uso cui sono destinati; i fabbricati iscritti in catasto come “in corso di costruzione” o “in corso di definizione”, sempre che non siano stati ultimati o definiti; i lastrici solari e le aree urbane, iscritti al catasto edilizio urbano con l’indicazione della sola superficie, ai sensi dell’art. 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650” (Circolare n. 2 del 9.07.2010).

Per quanto riguarda il concetto di conformità, si evidenzia l’inciso, inserito in sede di conversione del D.L. 78/10, secondo il quale la conformità deve essere valutata “sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale”.

A tale riguardo, la normativa catastale impone la dichiarazione di variazione al Catasto, relativamente alle unità immobiliari a destinazione ordinaria, esclusivamente in ipotesi di mutazioni che avvengano “[...] b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l’attribuzione della categoria e della classe” (art. 17, R.D.L. 652/39).

Con riferimento alla disposizione da ultimo richiamata, l’Agenzia del territorio ha chiarito, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, che l’obbligo della dichiarazione di variazione sussiste laddove la mutazione incida “sullo stato, la consistenza l’attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d’uso, etc...” (Circolare n. 2 del 9.07.2010).

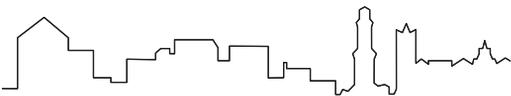
Dunque, secondo la stessa Agenzia, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non determinano la variazione del numero di vani e la loro destinazione funzionale.

Viceversa, comporta obbligo di presentazione della dichiarazione l’esecuzione di interventi con i quali si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l’utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Parimenti, in relazione alle unità immobiliari ordinarie, per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non influenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non implicano la necessità di presentazione di una nuova planimetria in catasto, mentre tale incombente si rende obbligatorio ove la variazione incida sulla consistenza o sulla classe.

Da ultimo, si evidenzia che la citata legge di conversione, n. 122/10, ha introdotto la possibilità di sostituire la dichiarazione dell’intestatario con un’attestazione di conformità rilasciata da tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

Avv. Angelo Sollazzo



NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

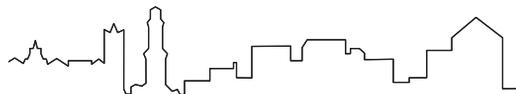
D.P.R. 138/98 - Allegato C

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteria per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

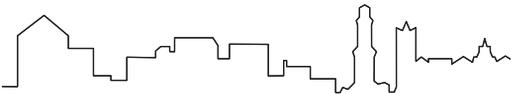
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



COEFFICIENTI PER IL CALCOLO DEL VALORE CATASTALE

Per la prima casa	Rendita catastale non rivalutata x 115,5
Per tutti gli altri fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, C (escluse A/10 e C/1)	Rendita catastale non rivalutata x 126
Per i fabbricati del gruppo B	Rendita catastale non rivalutata x 147
Per i fabbricati A/10 e D	Rendita catastale non rivalutata x 63
Per i fabbricati C1 ed E	Rendita catastale non rivalutata x 42,84
Per i terreni non edificabili (agricoli e non)	Reddito dominicale non rivalutato x 112,50

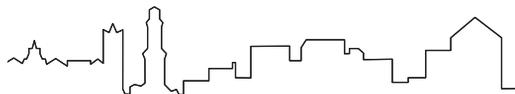


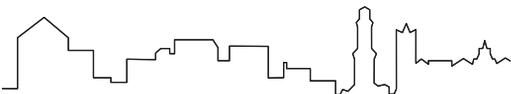
TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A	
A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

GRUPPO B	
B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C	
C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte



II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

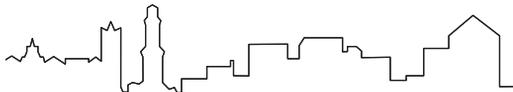
GRUPPO D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E	
E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

IV - ENTITÀ URBANE

GRUPPO F	
F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione (circolare 1/2009)
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione



DEPOSITO NOTARILE DEL SALDO PREZZO

I. 27/12/2013 N: 147 (legge di stabilità)

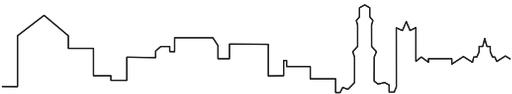
63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

- a) tutte le somme dovute a titolo di onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, nonché a titolo di tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, in relazione agli atti dallo stesso ricevuti o autenticati e soggetti a pubblicità immobiliare, ovvero in relazione ad attività e prestazioni per le quali lo stesso sia delegato dall'autorità giudiziaria;
- b) ogni altra somma affidatagli e soggetta ad obbligo di annotazione nel registro delle somme e dei valori di cui alla legge 22 gennaio 1934, n. 64, comprese le somme dovute a titolo di imposta in relazione a dichiarazioni di successione;
- c) l'intero prezzo o corrispettivo, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate o di altri oneri dovuti in occasione del ricevimento o dell'autenticazione, di contratti di trasferimento della proprietà o di trasferimento, costituzione od estinzione di altro diritto reale su immobili o aziende.

64. La disposizione di cui al comma 63 non si applica per la parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione; si applica in relazione agli importi versati contestualmente alla stipula di atto di quietanza. Sono esclusi i maggiori oneri notarili.

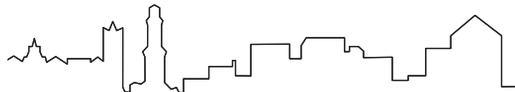
65. Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque è altresì' il credito al pagamento o alla restituzione della somma depositata.

66. Eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto ai sensi della normativa vigente, e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio o altro pubblico ufficiale provvede senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. Se nell'atto le parti hanno previsto che il prezzo o corrispettivo sia pagato solo dopo l'avveramento di un determinato evento o l'adempimento di una determinata prestazione, il notaio o altro pubblico ufficiale svincola il prezzo o corrispettivo depositato quando gli viene fornita la prova, risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero secondo le diverse modalità probatorie concordate tra le parti, che l'evento dedotto in



condizione si sia avverato o che la prestazione sia stata adempiuta. Gli interessi sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, sono finalizzati a rifinanziare i fondi di credito agevolato, riducendo i tassi della provvista dedicata, destinati ai finanziamenti alle piccole e medie imprese, individuati dal decreto di cui al comma 67.

67. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, sentito il parere del Consiglio nazionale del notariato, sono definiti termini, condizioni e modalità di attuazione dei commi da 63 a 66, anche con riferimento all'esigenza di definire condizioni contrattuali omogenee applicate ai conti correnti dedicati.



DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE ALTRE STRUTTURE RICETTIVE NONCHÉ DEGLI APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n. 32 (testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche)

(Anno 48 - N. 22 Bollettino Ufficiale Della Regione Liguria Parte II 31.05.2017 pag. 5)

CAPO IX APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO Articolo 25

(Modalità di locazione)

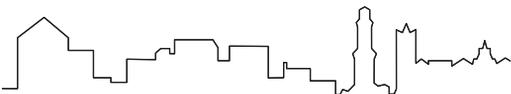
1. Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico possono essere locati: a) dal proprietario o dall'usufruttuario; b) dalle agenzie immobiliari quali mandatarie iscritte nella specifica sezione "mandatari a titolo oneroso" del ruolo di cui all' 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 (Modifiche ed integrazioni alla legge 21 marzo 1958, n. 253 , concernente la disciplina della professione di mediatore);
2. in caso di comproprietà o di usufrutto congiunto, il dichiarante deve attestare di essere in possesso dell'assenso degli altri proprietari o usufruttuari.

Articolo 26 (Caratteristiche degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico)

1. Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico devono possedere i requisiti minimi di cui all'allegata tabella "AAUT".
2. Ogni unità immobiliare di civile abitazione adibita appartamento ammobiliato ad uso turistico può comprendere più unità abitative. Ai fini delle presenti disposizioni attuative per unità abitativa si intende ogni unità, conforme alla normativa urbanistico edilizia, composta da uno o più locali arredati e dotata di servizi igienici e di zona cottura. Per ingresso esclusivo ad una unità abitativa si intende quello il cui percorso di accesso non prevede il passaggio in altre unità abitative.
3. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità previste dalla Legge e dalle presenti disposizioni attuative non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

Articolo 39 (Classificazione)

6. Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico non sono soggetti a classificazione e devono comunicare, ai sensi dell'articolo 48, il possesso dei requisiti di cui alle presenti disposizioni attuative.



Art. 48 (Comunicazione di locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico)

1. I proprietari o gli usufruttuari degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico sono tenuti, ai sensi del comma 7 dell'articolo 53 della Legge, a comunicare alla Regione, anche mediante il sistema informatico regionale, la locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico utilizzando lo specifico modello approvato con decreto del Dirigente della struttura regionale competente recante l'indicazione delle caratteristiche e delle attrezzature dell'appartamento ammobiliato.
2. Con analogo decreto sono definite le modalità per la comunicazione di cui al comma 1.
3. All'atto della comunicazione i titolari sono tenuti a dichiarare che gli appartamenti sono in possesso dei requisiti di cui alla tabella "AAUT", allegata alle presenti disposizioni attuative.
4. Gli adempimenti di cui ai commi 1 e 2 possono essere assolti, in vece dei proprietari, anche dalle agenzie immobiliari che locano gli appartamenti quali mandatarie.
5. A seguito delle comunicazioni di cui al presente articolo la Regione, anche mediante il sistema informatico turistico regionale: a) restituisce al proprietario copia della comunicazione vidimata; b) predispone, l'elenco degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico anche ai fini delle iniziative promozionali; c) procede all'invio alle Amministrazioni comunali territorialmente competenti delle comunicazioni di cui al comma 1 nonché dell'elenco aggiornato degli appartamenti di cui alla lettera b.

TABELLA "AAUT"	TABELLA DEI REQUISITI MINIMI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI "APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO" (UNICO LIVELLO)
	Descrizione dei requisiti
1	REQUISITI
1.01	Recapito telefonico del proprietario o dell'agenzia immobiliare
1.01.1	Recapito telefonico 24/24 ore. Nel caso di agenzie immobiliari il recapito è garantito negli orari di apertura. Negli appartamenti deve essere presente la lista dei numeri utili e di emergenza
1.02	Pulizia negli appartamenti
1.02.1	ad ogni cambio di cliente
1.03	Assistenza all'ospite per interventi di manutenzione dell'unità abitativa e delle dotazioni che compromettano il soggiorno presso l'appartamento
1.03.1	garantito nel periodo di permanenza dell'ospite

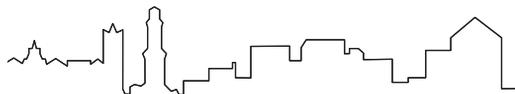
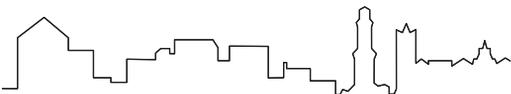


TABELLA "AAUT"	TABELLA DEI REQUISITI MINIMI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI "APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO" (UNICO LIVELLO)
	Descrizione dei requisiti
2	DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE
2.01	Acqua corrente calda e fredda in tutti gli appartamenti
2.02	Locali bagno privati completi (wc, bidet, vasca o doccia)
2.02.1	in tutti gli appartamenti in numero non inferiore ad uno ogni 6 posti letto.
2.03	Riscaldamento obbligatorio in caso di locazione nei periodi di cui alle ordinanze comunali
2.04	Dotazioni degli appartamenti
2.04.1	arredamento di base costituito da: letto e coperte pari al numero delle persone ospitabili, comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia per letto, armadio (i comodini e l'armadio possono essere sostituiti da soluzioni equivalenti)
2.04.2	Specchio
2.04.3	lampada da comodino
2.04.4	tavolo, sedie o panche
2.04.5	poltrone o divano per la zona soggiorno
2.05	Dotazioni per la cucina
2.05.1	lavello e scolapiatti, fornelli con aspirazione, cestino porta rifiuti, frigorifero, stendibiancheria.
2.05.2	attrezzatura idonea alla preparazione ad alla consumazione dei pasti
2.05.3	dotazioni per la pulizia – scopa, paletta, spazzolone, straccio, secchio
2.06	Accessori nei bagni privati
2.06.1	cestino rifiuti – scopino - portarotolo



LA DISCIPLINA REGIONALE DELLA LIGURIA PER L'AFFITTO DI APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

La legge regionale 12/11/2014 n. 32 “Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche” e le sue norme attuative, deliberate dalla Giunta Regionale con delibera n. 346 del 05/05/2017, hanno introdotto significative novità disciplinando la tipologia degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico che di fatto sono le seconde case affittate a turisti, storica e consistente componente dell’offerta ricettiva presente nella nostra Regione. In buona sostanza, la legge detta le modalità per l’affitto di non più di tre unità abitative, nell’ambito del territorio comunale, di tipo residenziale, a turisti, escludendo, in tal caso, la necessità che i proprietari siano organizzati in forma di impresa. Il regolamento regionale n.3/2010 definisce una serie di requisiti, dotazioni e attrezzature minimi che tali unità abitative devono possedere, peraltro normalmente presenti in una tradizionale abitazione residenziale. Un apposito elenco delle caratteristiche di qualità (modello AAUT) definisce un livello minimo richiesto (decoroso) di alcuni aspetti quali ad esempio tinteggiatura delle pareti, pavimenti, rivestimenti, servizi igienici e arredi allo scopo di evitare la messa sul mercato di un’offerta dequalificata.

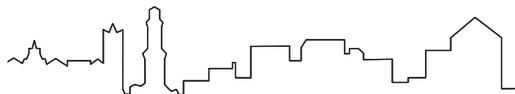
Il proprietario deve:

- Inviare alla Regione, esclusivamente mediate l’utilizzo della specifica procedura informatica (previo accreditamento), una comunicazione di locazione ove dichiarare il possesso ed il rispetto dei requisiti di cui sopra, le caratteristiche della/delle unità abitative (superficie, capacità ricettiva, localizzazione, ecc) oltre alle tariffe minime e massime che intende applicare. Sulla base della comunicazione viene predisposto il registro regionale degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico;
- comunicare, ai fini Istat e imposta di soggiorno, le presenze turistiche, vale a dire i pernottamenti effettuati da turisti nell’abitazione, utilizzando una specifica procedura telematica che indichi ad ogni arrivo e partenza il numero degli ospiti e la Provincia o lo Stato estero di provenienza.
- segnalare gli alloggiati ai fini di pubblica sicurezza, al Commissariato di zona (oppure direttamente alla Questura)
- procedere ogni anno alla comunicazione delle tariffe se variate.

La legge prevede che le agenzie immobiliari, quali mediatori a titolo oneroso, possano, in sostituzione del proprietario, assolvere alle procedure amministrative sopra indicate.

In caso di sopralluogo effettuato dall’Ufficio, viene richiesta la seguente documentazione:

- certificazione conformità impianto elettrico
- certificazione conformità impianto gas
- certificazione conformità impianto di riscaldamento, qualora non sia centralizzato



- assenso alla locazione ai fini turistici, resa dall'eventuale o eventuali comproprietario/i
- nei comuni in cui è stata introdotta la tassa di soggiorno, ricevuta della comunicazione effettuata all'ufficio comunale competente

La legge prevede all'articolo 62, di seguito riportato, pesanti sanzioni in caso di inadempienze: Art. 62.

(Sanzioni relative agli appartamenti ammobiliati per uso turistico)

1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 6.000,00 chi affitta appartamenti ammobiliati per uso turistico o l'agenzia immobiliare quale sua mandataria, senza ottemperare alla comunicazione di cui all'articolo 53, comma 7.

2. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a 3.000,00 il locatore o l'agenzia immobiliare quale sua mandataria, che affitta appartamenti non in possesso delle caratteristiche e delle dotazioni, nonché non rende disponibili i servizi previsti dalle disposizioni attuative.

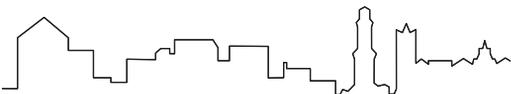
TITOLO I- NORME GENERALI

Art. 1. (Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge disciplina l'offerta turistica, ricettiva e balneare regionale esercitata da imprese turistiche ovvero da enti o da associazioni in forma imprenditoriale mediante le seguenti tipologie:

- a) strutture ricettive alberghiere di cui al Titolo III, Capo I;
- b) strutture ricettive all'aria aperta di cui al Titolo III, Capo II;
- c) altre strutture ricettive di cui al Titolo IV con esclusione delle mini aree di sosta di cui all'articolo 25;
- d) marina resort di cui al Titolo V;
- e) stabilimenti balneari, spiagge libere attrezzate e spiagge asservite di cui al Titolo VII;
- f) parchi divertimento permanenti, inclusi parchi acquatici, di cui al decreto ministeriale 23 maggio 2003 (Criteri e modalità per l'erogazione di contributi in favore delle attività di spettacolo viaggiante, in corrispondenza agli stanziamenti del Fondo unico per lo spettacolo, di cui alla legge 30 aprile 1985, n. 163 . Autorizzazione all'esercizio dei parchi di divertimento) e alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia;
- g) agenzie di viaggio e turismo di cui alla legge regionale 1 aprile 2014, n. 7 (Organizzazione ed intermediazione di viaggi e soggiorni turistici);
- h) ulteriori imprese, definite dalla Giunta regionale, che esercitano prevalentemente attività economiche organizzate per la produzione, la commercializzazione e la gestione di prodotti e di servizi turistici concorrenti alla formazione dell'offerta turistica regionale.

2. I bed & breakfast e gli affittacamere, con capacità ricettiva fino ad un massimo di tre camere, possono essere gestiti in forma non imprenditoriale, con carattere occasionale e saltuario, sulla base di quanto disposto dalla disciplina statale vigente, avvalendosi esclusivamente della propria organizzazione familiare.



3. La presente legge disciplina, altresì, gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui al Titolo VI, che, in quanto mere locazioni a fini turistici, non sono strutture ricettive. (54)

3 bis. È vietato l'esercizio di attività ricettiva in strutture di tipologie diverse da quelle identificate dal comma 1, lettere a), b), c) e d), o in strutture prive di classificazione ai sensi della presente legge. (55)

3 ter. È vietata l'offerta al pubblico di ospitalità, in qualunque forma e con qualunque mezzo, in strutture di tipologie diverse da quelle identificate dal comma 1, lettere a), b), c) e d), o in strutture prive di classificazione ai sensi della presente legge. (56)

3 quater. Per "strutture di tipologie diverse" ai sensi dei commi 3 bis e 3 ter si intendono anche gli allestimenti temporanei e/o mobili quali, a mero titolo esemplificativo, tende di qualsiasi tipo, prefabbricati, non inseriti in strutture ricettive classificate ai sensi della presente legge, nonché i mezzi mobili adibiti a pernottamento quali, a mero titolo esemplificativo, barche, camper, caravan, furgoni non inseriti in strutture ricettive classificate ai sensi della presente legge. (57)

Art. 2. (Disposizioni attuative)

1. La Giunta regionale, sentite le associazioni degli enti locali e le associazioni di categoria degli operatori delle strutture ricettive più rappresentative a livello regionale, approva le disposizioni attuative della presente legge, di seguito indicate come disposizioni attuative.

2. Le disposizioni attuative disciplinano:

- a) i requisiti tecnico-estetici, igienico-sanitari, le dotazioni e le caratteristiche che devono possedere le strutture ricettive e le altre tipologie di alloggio turistico disciplinate dalla presente legge, nonché i servizi che devono essere forniti dalle stesse;
- b) le modalità e i termini di adeguamento delle strutture ricettive e delle altre tipologie di alloggio turistico alle norme di cui alla presente legge;
- c) le denominazioni aggiuntive delle strutture ricettive e le forme di ospitalità diffusa.
 - c bis) le modalità per effettuare la comunicazione della locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico; (9)
 - c ter) le modalità per il rilascio e l'utilizzo dei codici CITR e CITRA di cui agli articoli 4 bis e 53 bis. (10)
 - c quater) le modalità di costituzione e di funzionamento dei comitati tecnici di cui all'articolo 52 bis. (15)

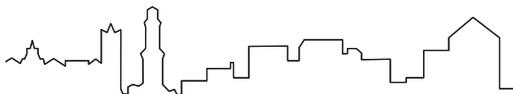
TITOLO II - NORME COMUNI ALLE STRUTTURE RICETTIVE

Art. 3. (Caratteristiche delle strutture ricettive)

1. Le strutture ricettive garantiscono:

- a) la gestione unitaria dei servizi di pernottamento, secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative;
- b) l'offerta libera e indifferenziata al pubblico, salvo quanto diversamente disposto dalla presente legge.

2. Per gli edifici esistenti di interesse storico, culturale, architettonico i comuni possono prevedere



deroghe ai requisiti igienico sanitari previsti nelle disposizioni attuative relative alle strutture ricettive di cui al Titolo IV qualora la conformazione strutturale e architettonica dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate dalle disposizioni attuative medesime.

Art. 4. (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si intende:

- a) per "titolare" il soggetto autorizzato alla gestione dell'attività ricettiva;
 - b) per "occupazione delle piazzole delle strutture ricettive all'aria aperta" la superficie coperta con gli allestimenti tipici dei campeggi, dei villaggi turistici e dei parchi per vacanza, comprese le proiezioni degli eventuali sbalzi delle coperture, fatte salve le deroghe previste nelle specifiche disposizioni attuative.
- b bis) (Omissis).(1)(26)

Art. 4 bis. (Codice identificativo turistico regionale (CITR)) (11)

1. La Regione rilascia ai titolari delle strutture ricettive di cui ai Titoli III, IV e V, un codice identificativo turistico regionale (CITR) univoco per ogni singola struttura ricettiva, secondo le modalità definite ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera c ter).

2. Il CITR deve essere pubblicato a cura dei titolari delle strutture ricettive nelle iniziative di pubblicità, promozione e commercializzazione dell'offerta, effettuate direttamente o indirettamente attraverso qualsiasi forma di intermediazione con scritti, stampati, supporti digitali o con qualsiasi altro mezzo all'uopo utilizzato. (16)

3. (Omissis)(17)

TITOLO VI - ALTRE TIPOLOGIE DI ALLOGGIO TURISTICO

Art. 27 (Appartamenti ammobiliati ad uso turistico)

1. Sono appartamenti ammobiliati ad uso turistico le unità immobiliari di civile abitazione, date in locazione a turisti, con contratti di locazione breve aventi durata non superiore a trenta giorni:

- a) dai proprietari;
- b) da chiunque ne abbia la disponibilità in base ad un valido titolo di possesso.(4)

1bis. (Omissis)(20)(58)

2. (Omissis)(59)

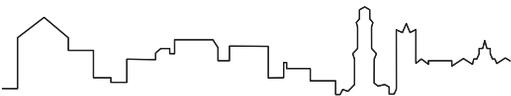
3. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità previste nella presente legge non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

TITOLO VIII - NORME COMUNI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 34. (Complessi turistico ricettivi)

1. Qualora strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta, case e appartamenti per vacanze, affittacamere, bed & breakfast, nonché stabilimenti balneari, gestiti da un unico o più titolari, insi-



stano su aree poste tra loro vicine possono utilizzare congiuntamente i servizi, i locali, gli spazi, le attrezzature, gli impianti e le dotazioni comuni.

2. Le disposizioni attuative disciplinano le modalità di utilizzo dei complessi turistici di cui al comma 1, garantendo il rispetto degli standard previsti nelle rispettive classificazioni.

Art. 35. (Denominazione)

1. Nel territorio comunale non possono essere utilizzate, per la medesima tipologia di esercizio ricettivo o balneare, uguali denominazioni.

2. Non è consentito l'inserimento nelle denominazioni di indicazioni atte a creare confusione sulla natura, sulla tipologia e sul livello di classificazione degli esercizi.

Art. 36. (Denominazioni aggiuntive e ospitalità diffusa)

1. Le disposizioni attuative possono individuare denominazioni aggiuntive utili alla valorizzazione e alla promozione di particolari segmenti dell'offerta ricettiva, nonché specializzazioni e caratterizzazioni relativamente alle strutture ricettive disciplinate dalla presente legge e dalla vigente legislazione regionale.

2. Le disposizioni attuative disciplinano la denominazione di ospitalità diffusa con la quale le strutture ricettive possono proporsi al pubblico in forma aggregata.

3. Per le strutture ricettive ricadenti nelle fattispecie di cui ai commi 1 e 2, le disposizioni attuative possono individuare requisiti specifici anche in deroga a quanto disposto dalla presente legge.

Art. 37. (Segno distintivo e insegna)

1. Le strutture ricettive espongono un segno distintivo che riporta la tipologia e il livello di classificazione ad esse attribuito, nonché un'insegna con la denominazione.

Art. 38. (Periodi di apertura)

1. Le strutture ricettive, con esclusione dei bed & breakfast e degli affittacamere gestiti in forma non imprenditoriale, sono considerate:

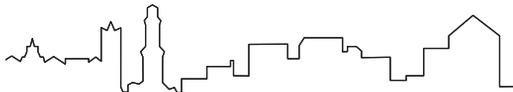
- a) ad apertura annuale quando effettuano un periodo di attività di almeno nove mesi, anche non consecutivi;
- b) ad apertura stagionale quando effettuano un periodo di attività inferiore a nove mesi, anche non consecutivi, con un minimo di cinque mesi.

2. Le strutture balneari esercitano l'attività con le modalità e le tempistiche stabilite dalle Linee guida regionali per l'apertura degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere attrezzate.

3. I titolari delle strutture ricettive comunicano ogni anno alla Regione Liguria (di seguito Regione) e al Comune, con le modalità e nei termini previsti dalle specifiche disposizioni attuative, i periodi di attività riferiti all'anno successivo. (27)

Art. 39. (Elenco regionale delle strutture ricettive e balneari)

1. La Regione, nell'ambito del proprio sistema informativo regionale di cui alla legge regionale



18 dicembre 2006, n. 42 (Istituzione del Sistema Informativo Regionale Integrato per lo sviluppo della società dell'informazione in Liguria) e successive modificazioni e integrazioni, costituisce e sviluppa, in maniera cooperativa con gli altri enti coinvolti, banche dati relative alle strutture ricettive e balneari nell'ottica di perseguire una migliore operatività e di disporre di servizi informativi per l'utenza turistica.

2. La Regione, anche tramite l'Agenzia regionale per la promozione turistica "In Liguria", cura la diffusione delle informazioni delle strutture ricettive di cui alla presente legge utilizzando, in particolare, i sistemi informatici.

Art. 40. (Stipula polizza assicurativa)

1. I titolari delle strutture ricettive e balneari disciplinate dalla presente legge sono tenuti a stipulare una polizza assicurativa per i rischi derivanti dalla responsabilità civile verso i clienti, commisurata alla capacità ricettiva.

Art. 41. (Uso occasionale di strutture a fini ricettivi)

1. L'uso occasionale a fini ricettivi di strutture, anche galleggianti, non ricomprese tra le strutture ricettive di cui alla presente legge, è consentito in deroga alle vigenti disposizioni, previo nulla osta del Comune, per periodi definiti in occasione di eventi straordinari.

2. Il nulla osta di cui al comma 1 è rilasciato dal Comune, sentite le associazioni di categoria delle imprese ricettive maggiormente rappresentative a livello locale e dopo aver accertato la sussistenza di adeguati requisiti soggettivi, di sicurezza e igienico-sanitari in relazione al numero degli utenti e al tipo di struttura.

Art. 42. (Strutture ubicate nel territorio di più comuni)

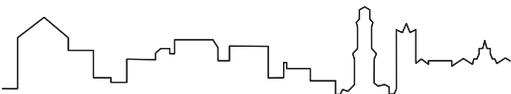
1. Ai fini della presente legge le strutture ricettive e balneari che insistono sul territorio di più comuni si considerano appartenenti al Comune nel quale è ubicato l'ingresso principale dell'esercizio stesso.

Art. 43. (Contratti)

1. I contratti di multiproprietà, i contratti relativi a prodotti per le vacanze di lungo termine, i contratti di rivendita e di scambio sono disciplinati ai sensi del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo) e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 44. (Conversione di tipologie)

1. Per gli esercizi ricettivi, con esclusione di quelli di cui agli articoli 6 e 7, gravati da vincoli di destinazione d'uso a seguito di erogazione di contributi regionali, la Giunta regionale, su richiesta del titolare, autorizza, qualora ne riconosca l'opportunità ai fini turistici, acquisito il parere favorevole del Comune competente, la conversione da una tipologia ricettiva all'altra tra quelle previste dalla presente legge.



2. Non costituisce cambio di tipologia ai sensi del comma 1 la trasformazione tra le tipologie delle strutture ricettive all'aria aperta.
3. La conversione di tipologia di cui al comma 1 consente il mantenimento dei contributi erogati.
4. Qualora la struttura derivante dalla conversione sia di tipo alberghiero la stessa deve possedere un livello di classificazione non inferiore a tre stelle.

Art. 45. (Modalità di calcolo)

1. I risultati di calcolo relativi alle percentuali previste nella presente legge si devono intendere arrotondati all'unità più vicina.

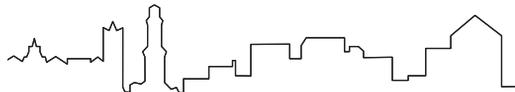
Art. 45 bis. (Pubblicazione dei dati)(12)

1. La Regione, per l'attuazione della presente legge, può pubblicare, su qualsiasi supporto, l'elenco delle strutture ricettive di cui ai Titoli III, IV e V, nonché degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'articolo 27, comprensivi rispettivamente dei dati identificativi dei titolari delle strutture ricettive e dei locatori degli appartamenti. Con deliberazione della Giunta regionale sono approvate le modalità attuative di tale pubblicazione nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, in particolare ai sensi dell' articolo 2 ter del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE) e successive modificazioni e integrazioni.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

Art. 46. (Classificazione delle strutture ricettive)

1. Le strutture ricettive di cui al Titolo III sono classificate dalla Regione attribuendo un numero di stelle variabile da uno a cinque, secondo quanto disposto dalle specifiche disposizioni attuative. I livelli di classificazione attribuibili sono rispettivamente: cinque per gli alberghi e le loro dipendenze (da una a cinque stelle), tre per le residenze turistico-alberghiere e le loro dipendenze (da due a quattro stelle), tre per le locande e le loro dipendenze (da due a quattro stelle), tre per gli alberghi diffusi (da tre a cinque stelle), tre per i villaggi turistici (da due a quattro stelle), quattro per i campeggi (da una a quattro stelle). Gli alberghi classificati cinque stelle in possesso dei requisiti tipici degli esercizi di alta classe internazionale assumono la denominazione "lusso".(28)
2. Gli esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast e i marina resort sono classificati dalla Regione in tre livelli secondo quanto disposto dalle specifiche disposizioni attuative.(29)
3. Le altre strutture ricettive di cui al Titolo IV, diverse da quelle indicate al comma 2, sono classificate in un'unica categoria.



4. Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico, di cui al Titolo VI, non sono soggetti a classificazione.

Art. 47. (Attribuzione della classificazione e sua validità)

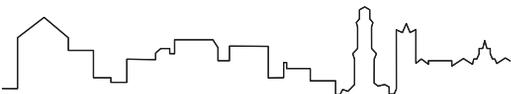
1. L'attribuzione della classificazione è obbligatoria ed è condizione pregiudiziale per la presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) delle strutture ricettive.
2. Le disposizioni attuative disciplinano le procedure per l'attribuzione della classificazione alle strutture ricettive previste dalla presente legge, nonché le modalità per la presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 3.
3. Al fine dell'attribuzione della classificazione, il titolare di una nuova struttura ricettiva presenta alla Regione una dichiarazione contenente le caratteristiche e le attrezzature delle strutture con le modalità e i termini previsti dalle disposizioni attuative. (30)
4. Il titolare della struttura ricettiva, in caso di variazioni dei dati contenuti nel modello di classificazione presenta una nuova dichiarazione con le modalità e nei termini previsti dalle disposizioni attuative.
5. La Regione, sulla base delle dichiarazioni di cui ai commi 3 e 4, provvede: (31)
 - a) all'attribuzione della classificazione, utilizzando il sistema informativo regionale;
 - b) a verificare la classificazione attribuita mediante sopralluogo in almeno il 10 per cento delle strutture ricettive classificate.

Art. 48. (Classificazione provvisoria)

1. I titolari di una nuova struttura ricettiva di cui al Titolo III o di una struttura oggetto di trasformazioni che comportino modifiche delle dimensioni dei locali e per le quali sia previsto il rilascio del titolo edilizio, richiedono una classificazione provvisoria secondo le modalità previste dalle specifiche disposizioni attuative. La classificazione provvisoria è condizione per il rilascio del titolo edilizio.

Art. 49. (Declassificazione, sospensione e revoca della classificazione)

1. Qualora vengano rilevate situazioni non rispondenti a quanto prescritto dall'articolo 50, la Regione prescrive i necessari adeguamenti da apportare alle strutture ricettive entro un termine non superiore a centottanta giorni. Trascorso inutilmente tale termine dispone la declassificazione della struttura.(32)
2. Qualora vengano rilevate carenze dei requisiti o delle dotazioni obbligatori per il livello di classificazione attribuito, la Regione prescrive i necessari adeguamenti da apportare entro un termine non superiore a centoventi giorni. Trascorso inutilmente tale termine dispone la declassificazione della struttura.(33)
3. Qualora si riscontrino carenze o difformità gravi rispetto a quanto disposto dalle disposizioni attuative o nel caso di strutture già classificate al livello più basso, la Regione, previa diffida ad apportare i necessari adeguamenti, dispone la sospensione della classificazione per un periodo massimo di centottanta giorni e ne dà comunicazione al Comune per la sospensione dell'attività.



Trascorso inutilmente il termine previsto nella diffida dispone la revoca della classificazione.(34)
4. La Regione dispone la revoca o la sospensione della classificazione nei casi in cui riceva, comunicazione di provvedimento di revoca o di sospensione dell'attività emanato da parte del Comune.(35)

Art. 50. (Qualità delle strutture ricettive)

1. Gli immobili sedi delle strutture ricettive, le relative attrezzature, gli allestimenti per il pernottamento, gli arredi, gli impianti e le dotazioni devono risultare in buone condizioni di funzionamento e di manutenzione, devono essere di qualità adeguata al livello di classificazione e devono possedere le caratteristiche di qualità individuate dall'elenco di cui all'articolo 51.

Art. 51. (Elenco caratteristiche qualitative)

1. La Giunta regionale approva l'elenco delle caratteristiche di qualità delle strutture ricettive, quale strumento operativo di valutazione del livello del decoro e della qualità delle dotazioni, delle attrezzature, degli impianti e dei servizi delle strutture ricettive.

Art. 52. (Valorizzazione dell'offerta turistica)

1. Al fine di pervenire alla valorizzazione dell'offerta ricettiva e balneare, anche con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale, la Regione promuove iniziative di certificazione della qualità.

Art. 52 bis (Comitati tecnici) (21)

1. Al fine di pervenire alla verifica della qualità dell'offerta delle strutture ricettive, nonché avviare dei percorsi di riqualificazione delle stesse, la Regione può costituire i comitati tecnici provinciali con funzioni di consulenza alla Regione.

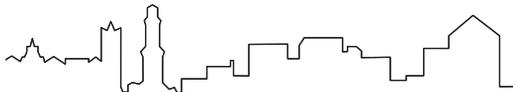
CAPO III - PROCEDURE AMMINISTRATIVE

Art. 53. (Esercizio dell'attività)

1. Per l'esercizio delle attività ricettive e balneari di cui alla presente legge, con l'esclusione degli appartamenti ammobiliati per uso turistico di cui all'articolo 27, si applica l'istituto della SCIA ai sensi dell' articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni e integrazioni. La segnalazione è inviata allo Sportello unico delle attività produttive (SUAP) del Comune ove è ubicata la struttura.

2. Lo SUAP, entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento della SCIA, adotta gli eventuali provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell' articolo 19, comma 3, della l. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, dandone comunicazione, per le strutture ricettive, alla Regione.(36)

3. Nei casi di voltura del titolare dell'attività, laddove siano confermati i requisiti presenti nella classificazione, si applica l'istituto della SCIA ai sensi dell' articolo 19 della l. 241/1990 e succes-



sive modificazioni e integrazioni. La segnalazione è inviata al SUAP del Comune ove è ubicato l'esercizio.

4. Ogni variazione degli elementi contenuti nelle segnalazioni certificate di inizio attività, nonché nelle comunicazioni è resa nota allo SUAP del Comune e, per le strutture ricettive, per conoscenza, alla Regione, entro trenta giorni dal suo verificarsi.(37)

5. La SCIA abilita i titolari delle strutture ricettive di cui al Titolo III ad effettuare, unitamente alla prestazione del servizio ricettivo, la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva. La medesima segnalazione abilita, altresì, alla fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva, cartoline e francobolli alle persone alloggiate, nonché ad installare, ad uso esclusivo di dette persone, attrezzature e strutture a carattere ricreativo per le quali è fatta salva la vigente disciplina in materia di sicurezza e di igiene e sanità. Nelle strutture ricettive all'aria aperta la SCIA consente, altresì, la gestione di esercizi di vicinato ai sensi di quanto disposto dalla l.r. 1/2007 e successive modificazioni e integrazioni, di superficie netta di vendita non superiore a metri quadrati 150, nonché l'attività di rimessaggio di caravan e autocaravan.

6. La SCIA abilita i titolari delle strutture balneari alla somministrazione di alimenti e bevande secondo quanto disposto dal Capo VI, Titolo II della l.r. 1/2007 e successive modificazioni e integrazioni.

7. La locazione di appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'articolo 27 è comunicata dal locatore, secondo le modalità previste dalle specifiche disposizioni attuative, alla Regione.(38)

8. Per l'esercizio delle imprese turistiche di cui all'articolo 1, comma 1, lettera f), g) e h), si applicano le specifiche normative di settore.

Art. 53 bis. (Codice identificativo turistico regionale degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico (CITRA))(13)

1. La Regione rilascia ai locatori degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'articolo 53, comma 7, il codice identificativo turistico regionale degli aaut (CITRA), secondo le modalità definite ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della lettera c ter).

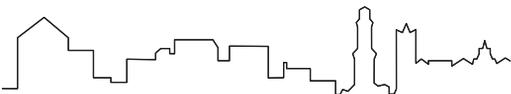
2. Il CITRA deve essere pubblicato, a cura dei locatori degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico, nelle iniziative di pubblicità, promozione e commercializzazione dell'offerta, effettuate direttamente o indirettamente attraverso qualsiasi forma di intermediazione con scritti, stampati, supporti digitali o con qualsiasi altro mezzo all'uppo utilizzato. (22)

3. (Omissis) (23)

Art. 54. (Sospensione temporanea volontaria)

1. I titolari delle strutture ricettive disciplinate dalla presente legge che intendano, durante il periodo di apertura dichiarato, sospendere temporaneamente l'attività per un periodo superiore a otto giorni, devono darne comunicazione, con preavviso di almeno sette giorni, al Comune e alla Regione indicandone i motivi e la durata.(39)

2. La sospensione temporanea, fatto salvo il caso di interventi di rilevante ristrutturazione delle



strutture ricettive, non può essere superiore, nell'arco dell'anno e nell'ambito del periodo di apertura, a tre mesi, prorogabili dal Comune di altri tre mesi, per fondati e comprovati motivi. Al termine del periodo di sospensione volontaria i titolari delle strutture devono dare comunicazione al Comune e alla Regione della ripresa dell'attività. (40)

2 bis. In caso di stato di emergenza dichiarato a livello nazionale o regionale, anche limitato a specifici ambiti territoriali, è consentito alle strutture ricettive di effettuare periodi di sospensione dell'attività, durante il periodo di durata dello stato di emergenza, in deroga ai termini previsti dall'articolo 38, comma 1, e dal comma 2 del presente articolo.(60)

3. In caso di cessazione dell'attività, il titolare deve darne, salvo casi eccezionali, comunicazione, con preavviso di almeno trenta giorni, al Comune e alla Regione.(41)

Art. 55. (Sospensione dell'attività)

1. Il Comune adotta i provvedimenti di sospensione dell'attività di una struttura di cui alla presente legge:

- a) per un periodo da tre a quindici giorni in caso di reiterazione di infrazioni di cui all'articolo 66;
- b) qualora la Regione comunichi di avere sospeso la classificazione ai sensi dell'articolo 49, comma 3.(42)

2. Nei casi di sospensione dell'attività, il Comune ne dà comunicazione alla Regione per l'emanazione dei provvedimenti di competenza.(43)

Art. 56. (Divieto di prosecuzione dell'attività)

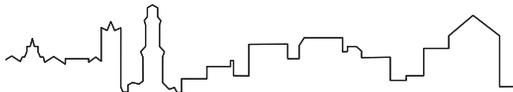
1. Il Comune adotta i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività qualora:

- a) la Regione comunichi di avere revocato la classificazione ai sensi dell'articolo 49, comma 3; (44)
- b) il titolare dell'attività non sia più in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla vigente normativa;
- c) la struttura ricettiva non sia più in possesso dei requisiti oggettivi previsti dalle leggi vigenti;
- d) si configurino casi di reiterazione delle infrazioni di cui al Capo IV, Titolo VIII;
- e) si configuri il caso previsto dall'articolo 54, commi 2 e 3;
- f) la concessione demaniale per i marina resort e per le strutture balneari sia stata revocata;
- g) accerti che le dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà siano false o mendaci.

2. Nei casi di divieto di prosecuzione dell'attività, di cui al comma 1, il Comune ne dà comunicazione alla Regione per l'emanazione dei provvedimenti di competenza.(45)

Art. 57. (Prezzi delle strutture)

1. I prezzi delle strutture ricettive sono resi pubblici, ai fini della chiarezza e trasparenza dei costi, al turista e sono comprensivi, salvo quanto diversamente stabilito dalle disposizioni attuative,



del servizio riscaldamento ed aria condizionata ove esistenti, dell' uso dei servizi comuni, dell'uso degli accessori delle unità abitative e dei bagni, dell'IVA e delle imposte con l'esclusione dell'imposta di soggiorno di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) e successive modificazioni e integrazioni.

2. I prezzi delle strutture ricettive praticati nell'anno sono riepilogati in una tabella esposta in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento. Il modello della tabella è approvato dalla Regione.

3. Copia della tabella di cui al comma 2 è inviata, dalla struttura ricettiva, alla Regione con le modalità e nei termini previsti dalle disposizioni attuative. Nel caso di mancato invio, nei termini previsti, devono essere applicate le ultime tariffe comunicate.(46)

4. I prezzi delle strutture ricettive, conformi a quelli indicati nella tabella di cui al comma 2, sono riportati su un cartellino prezzi esposto in modo ben visibile al pubblico, in ogni camera, unità abitativa o suite, secondo un modulo fornito dalla Regione e predisposto sulla base di un modello regionale.(47)

5. Nei campeggi, in luogo dei cartellini dei prezzi di cui al comma 4, è possibile fornire agli ospiti un prospetto riepilogativo dei prezzi praticati; per le unità abitative, di cui all'articolo 14, rimane l'obbligo di cui al comma 3.

6. Nei marina resort, in luogo dei cartellini dei prezzi di cui al comma 4, è possibile fornire agli ospiti un prospetto riepilogativo dei prezzi praticati.

7. I prezzi delle strutture balneari praticati nell'anno sono riepilogati in una tabella esposta in modo ben visibile al pubblico nel luogo di ricevimento. Il modello della tabella è approvato dalla Regione.

Art. 57 bis. (Comunicazione dei dati turistici) (2)

1. La Regione, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio turistico regionale, nonché per l'assolvimento degli obblighi ISTAT, organizza la rilevazione dei dati sui movimenti turistici mediante apposito sistema informatico regionale.(61)

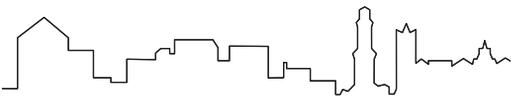
2. I titolari delle strutture ricettive e i locatori degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico devono inserire sull'apposita piattaforma informatica i dati relativi agli arrivi e alle partenze degli ospiti secondo le modalità e i termini definiti con apposita delibera della Giunta regionale.(48)

CAPO IV - VIGILANZA E SANZIONI

Art. 58. (Vigilanza e sanzioni)

1. Spettano alla Regione e ai comuni, salvo quanto disposto al comma 1bis, le funzioni di vigilanza rispetto all'attività di propria competenza e l'applicazione delle relative sanzioni amministrative pecuniarie. (7)

1 bis. Spettano ai comuni le funzioni di vigilanza relative agli appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'articolo 27 e l'applicazione delle relative sanzioni amministrative pecuniarie. (8)



2. All'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui alla presente legge si provvede ai sensi della legge regionale 2 dicembre 1982, n. 45 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di competenza della Regione o di enti da essa individuati, delegati o subdelegati) e successive modificazioni e integrazioni.

3. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie sono devoluti all'Ente che ha accertato la violazione.

Art. 58 bis. (Sanzioni in materia di abusivismo)(62)

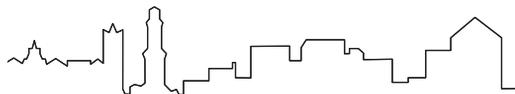
1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.500,00 a euro 12.000,00 chi esercita un'attività ricettiva in strutture diverse da quelle di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), o in strutture prive di classificazione ai sensi della presente legge.

2. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.500,00 a euro 10.500,00 chi, in qualunque forma e con qualunque mezzo, offre al pubblico ospitalità in strutture diverse da quelle di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c), o in strutture prive di classificazione ai sensi della presente legge.

Art. 59. (Sanzioni comuni alle strutture ricettive)

1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a euro 3.000,00 il titolare di una struttura ricettiva disciplinata dalla presente legge che:

- a) dichiara, al fine dell'attribuzione della classificazione, elementi non veritieri;
- b) non espone il segno distintivo ovvero omette di indicare, nella denominazione o nel materiale pubblicitario realizzato per suo conto, la tipologia e la classificazione riconosciuta all'esercizio;
- c) fa risultare nel segno distintivo esposto, nella denominazione, nel materiale pubblicitario realizzato per suo conto e diffuso anche tramite internet o mediante iniziative promozionali dirette, indicazioni non corrispondenti a quelle riconosciute dalla Regione o pubblicizza la struttura in spazi promozionali dedicati a strutture socio-assistenziali o socio-sanitarie; (49)
- d) non provvede entro trenta giorni a dichiarare le variazioni dei dati contenuti nel modello di classificazione;
- e) non fornisce alla Regione le informazioni richieste o non consente gli accertamenti disposti ai fini della classificazione; (50)
- f) omette di comunicare preventivamente al Comune o alla Regione la sospensione o la cessazione dell'attività ai sensi dall'articolo 54;(51)
- g) non espone in modo visibile al pubblico il modello di classificazione;
- h) non provvede ad inoltrare la dichiarazione dei requisiti necessari all'attribuzione del livello di classificazione;
- i) non provvede alla stipula di polizza assicurativa ai sensi dell'articolo 40.



Art. 62. (Sanzioni relative agli appartamenti ammobiliati per uso turistico)

1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 6.000,00 chi affitta appartamenti ammobiliati per uso turistico senza ottemperare alla comunicazione di cui all'articolo 53, comma 7.(65)
2. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a 3.000,00 il locatore che affitta appartamenti non in possesso delle caratteristiche e delle dotazioni, nonché non rende disponibili i servizi previsti dalle disposizioni attuative. (66)

Art. 66. (Sanzioni concernenti la disciplina dei prezzi)

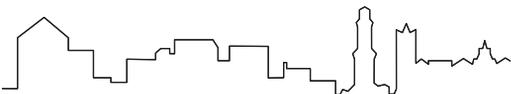
1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a euro 6.000,00 che viene raddoppiata in caso di reiterazione, il titolare di una struttura ricettiva o balneare che applica prezzi difformi da quelli indicati nella tabella riepilogativa di all'articolo 57, commi 2 e 7.
2. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 300,00 a euro 1.800,00 il titolare di una struttura ricettiva o di un marina resort che:
 - a) non invia, ai sensi dell'articolo 57, comma 3, copia della tabella riepilogativa, di cui al comma 2 del medesimo articolo alla Regione; (52)
 - b) non esponga i prezzi o li esponga in modo difforme dalle modalità stabilite dalla presente legge e dalle disposizioni attuative.
3. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 200,00 a euro 1.200,00 il titolare di una struttura balneare che non rispetti i termini e le modalità previste dalle disposizioni attuative per l'esposizione della tabella di cui all'articolo 57, comma 7.

Art. 66 bis. (Sanzioni relative alle comunicazioni sui movimenti turistici) (3)

1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 15,00 ad euro 90,00 il titolare di struttura ricettiva, nonché il locatore di appartamento ammobiliato ad uso turistico, che ometta l'inserimento sull'apposita piattaforma informatica regionale dei dati relativi agli arrivi e alle partenze degli ospiti.
2. La sanzione di cui al comma 1 è riferita ad ogni singola omissione dell'inserimento di cui sopra.

Art. 66 ter. (Sanzioni relative al codice identificativo turistico regionale) (14)

1. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a euro 3.000,00 il titolare di una struttura ricettiva di cui ai Titoli III, IV e V, nonché il locatore di appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui all'articolo 27 che non pubblica rispettivamente il CITR di cui all'articolo 4 bis e il CITRA di cui all'articolo 53 bis ovvero pubblica un codice identificativo inesistente nelle iniziative di pubblicità, promozione e commercializzazione dell'offerta effettuata direttamente o indirettamente attraverso qualsiasi forma di intermediazione con scritti, stampati, supporti digitali o con qualsiasi altro mezzo all'uopo utilizzato.



CAPO V - NORME SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI

Art. 67. (Norma speciale per le residenze d'epoca)

1. Le residenze d'epoca classificate ai sensi della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari) e successive modificazioni e integrazioni e autorizzate alla data di entrata in vigore della presente legge mantengono tale classificazione. La relativa disciplina è indicata nelle disposizioni attuative della presente legge.

Art. 68. (Norme speciali per le strutture ricettive all'aria aperta)

1. Le strutture ricettive all'aria aperta classificate parco per vacanza all'entrata in vigore della presente legge, possono mantenere tale classificazione, con le modalità disposte dalle specifiche disposizioni attuative, in alternativa, i titolari possono chiedere la classificazione a campeggio o villaggio turistico, previo adeguamento delle strutture ai requisiti previsti dalle vigenti disposizioni.

2. Nelle piazzole delle strutture classificate parco per vacanze, di cui al comma 1, campeggio o villaggio turistico esistenti alla data del 23 febbraio 2008 occupate in modo stanziale per periodi temporanei e con l'obbligo da parte del cliente di rimozione degli allestimenti al termine del periodo contrattuale, è consentita l'installazione di:

- a) caravan ed eventuali preingressi contraddistinti dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento e aventi le caratteristiche individuate nelle specifiche disposizioni attuative;
- b) case mobili e manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, aventi le caratteristiche individuate nelle specifiche disposizioni attuative, non ancorati al suolo in modo stabile, contraddistinti dalla presenza di allacciamenti alle reti tecnologiche meramente provvisori e rimovibili in ogni momento.

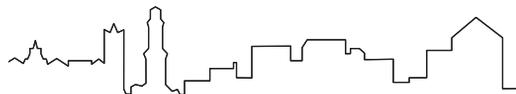
3. L'installazione degli allestimenti di cui al comma 2 non è soggetta a rilascio di titolo edilizio.

4. Nei casi d'ampliamento delle strutture ricettive all'aria aperta, classificate campeggio, villaggio turistico o parco per vacanze, è consentito, ai fini di garantire la localizzazione delle piazzole delle diverse tipologie in zone omogenee opportunamente distinte, distribuire piazzole nuove e ridistribuire quelle esistenti a parità di superficie nell'ambito della complessiva superficie delle strutture come determinatasi a seguito degli ampliamenti, fatto salvo il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali.

5. Nei villaggi turistici derivanti dalla trasformazione di parchi per vacanze, nonché in quelli esistenti alla data del 23 febbraio 2008 è consentita l'occupazione in modo stanziale, secondo quanto previsto dall'articolo 13, comma 3, nel limite massimo del 49 per cento del numero complessivo delle piazzole.

6. Nei campeggi derivanti dalla trasformazione di parchi per vacanze nonché in quelli esistenti alla data del 23 febbraio 2008 è consentita l'occupazione in modo stanziale, secondo quanto previsto dall'articolo 13, comma 3, nel limite massimo del 49 per cento del numero complessivo delle piazzole.

7. Le strutture ricettive all'aria aperta, esistenti e autorizzate alla data di entrata in vigore della legge regionale 4 marzo 1982, n. 11 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive), dotate



di strutture per il pernottamento non rientranti tra quelle delle tipologie all'aria aperta, purché in possesso di tutti i requisiti propri della ricettività alberghiera secondo la presente legge, possono mantenere tale qualificazione. La deroga non opera per gli eventuali ampliamenti successivi alla data di entrata in vigore della l.r. 11/1982.

Art. 69. (Norme transitorie comuni)

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, sino all'entrata in vigore delle sue disposizioni attuative continuano a trovare applicazione i regolamenti di attuazione della l.r. 2/2008 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le disposizioni attuative di cui all'articolo 2 sono approvate:
 - a) per le strutture ricettive alberghiere, di cui al Titolo III, Capo I, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge;
 - b) per le altre strutture ricettive, di cui al Titolo IV, per i marina resort di cui al Titolo V e per le altre tipologie di alloggio turistico di cui al Titolo VI, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge;
 - c) per le strutture ricettive all'aria aperta, di cui al Titolo III, Capo II, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.
3. Le disposizioni attuative definiscono i termini entro i quali devono essere aggiornate le classificazioni attribuite ai sensi della previgente normativa.
4. Nelle more del riordino delle funzioni amministrative ai sensi della legge 7 aprile 2014, n. 56 (Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni) l'Ente competente indicato dalla presente legge è la Provincia territorialmente competente.
- 4 bis. (Omissis) (25)

Art. 69 bis. (Norma transitoria in materia di comunicazioni dei movimenti turistici)(53)

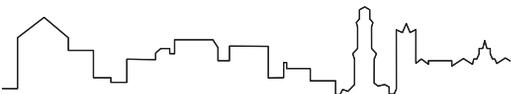
1. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 57 bis, comma 2, per i titolari delle strutture ricettive continua ad operare la disciplina di cui alla deliberazione della Giunta regionale 12 dicembre 2014, n. 1565 e trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 2.
2. È soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 15,00 ad euro 90,00 il titolare di una struttura ricettiva che omette la comunicazione dei dati giornalieri relativi ai movimenti turistici di cui all'articolo 57 bis. La sanzione si riferisce ad ogni singola giornata per la quale è omessa la comunicazione dei dati giornalieri.

Art. 70. (Norme speciali per le residenze turistiche alberghiere)

1. Per le residenze turistiche alberghiere realizzate a far data dal 23 febbraio 2008 permangono i vincoli riportati nel titolo edilizio ai sensi della previgente normativa.

Art. 71. (Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2006, n. 28 (Organizzazione turistica regionale))

1. Il comma 4 dell'articolo 30 della l.r. 28/2006 e successive modificazioni e integrazioni è sostituito dal seguente:



“4. Il titolare di una struttura ricettiva è soggetto all'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 15,00 ad euro 90,00 per omissione della comunicazione dei dati giornalieri relativi al movimento turistico di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e).”

2. Dopo il comma 4 dell'articolo 30 della l.r. 28/2006 e successive modificazioni e integrazioni, è aggiunto il seguente:

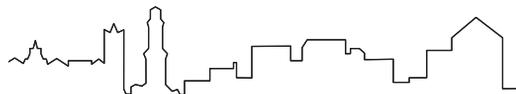
“4 bis. La sanzione si riferisce ad ogni singola giornata per la quale è omessa la comunicazione dei dati giornalieri. Le modalità di verifica della comunicazione da parte delle Province sono stabilite con delibera della Giunta regionale.”

Art. 72. (Abrogazioni)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

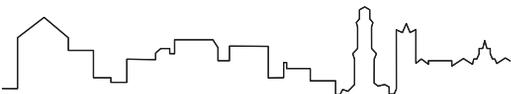
- legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e balneari);
- l'articolo 15 della legge regionale 28 aprile 2008, n. 10 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2008);
- l'articolo 29 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 14 (Disposizioni di adeguamento della normativa regionale);
- l'articolo 4 della legge regionale 11 maggio 2009, n. 16 (Disposizioni urgenti di adeguamento della normativa regionale);
- il Capo IV del Titolo III della legge regionale 13 giugno 2011, n. 14 (Disposizioni di attuazione della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno);
- gli articoli 6 e 7 della legge regionale 9 agosto 2012, n. 31 (Modifiche alla legge regionale 30 novembre 2001, n. 42 in materia di distretto agricolo florovivaistico, alla legge regionale 21 novembre 2007, n. 37 in materia di agriturismo, pescaturismo e ittiturismo, alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 in materia di strutture turistico-ricettive e balneari, alla legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 in materia di commercio, alla legge regionale 5 aprile 2012, n. 12 in materia di disciplina dell'attività estrattiva e proroga di termini di cui alla legge regionale 1 dicembre 2006, n. 37 in materia di percorsi pedonali comunali (creuze));
- l'articolo 12 della legge regionale 18 marzo 2013, n. 4 (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) e ulteriori disposizioni in materia di alberghi);
- l'articolo 6 della legge regionale 24 febbraio 2014, n. 2 (Razionalizzazione e adeguamento di normative in materia di turismo, cultura e spettacolo);
- gli articoli 4 e 5 della legge regionale 13 marzo 2014, n. 5 (Modifiche di normative in materia di turismo, urbanistica ed edilizia).

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore di ogni singola disposizione attuativa, in relazione



alle materie in essa disciplinata, sono abrogati i seguenti regolamenti attuativi approvati ai sensi della l.r. 2/2008 e successive modificazioni e integrazioni:

- 30 gennaio 2009, n. 2 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari));
- 13 marzo 2009, n. 3 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive del tipo affittacamere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e balneari));
- 19 febbraio 2010, n. 1 (Modifiche e integrazioni al regolamento regionale 30 gennaio 2009, n. 2 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e balneari)));
- 23 febbraio 2010, n. 3 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive di cui al Titolo III della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e balneari));
- 21 febbraio 2011, n. 1 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico - ricettive e balneari) e modifiche ai Regolamenti Regionali n. 3/2009 e n. 3/2010);
- 26 luglio 2011, n. 4 (Modifiche al R.R. 30 gennaio 2009, n. 2 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla Legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico- ricettive e balneari)));
- 24 luglio 2012, n. 4 (Modifiche e integrazioni da apportare ai regolamenti regionali n. 3/2009 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive del tipo affittacamere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)) e n. 1/2011 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)));
- 16 aprile 2013, n. 3 (Modifiche e integrazioni al Regolamento Regionale n. 2/2009 (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008 n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)));
- 10 dicembre 2013, n. 8 (Modifiche da apportare al regolamento regionale n. 1/2011 e s.m.i. (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008 n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari) e modifiche ai Regolamenti regionali n. 3/2009 e n. 3/2010));
- 9 aprile 2014, n. 1 (Modifiche al regolamento regionale n. 2/2009 e successive modificazioni e integrazioni (Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive alberghiere di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari)) ed al regolamento regionale n. 3/2010 e successive modificazioni e integrazioni (Disposizioni di attuazione della disciplina delle altre strutture ricettive di cui al Titolo III della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari))).



REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI NOTA ALLA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE N. 24/E DEL 12 OTTOBRE 2017.

Contratto di locazione breve - definizione.

Ai fini della disciplina in esame, l'Agenzia delle entrate ricorda che, per contratti di locazione breve, si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, ai quali sono equiparati i contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal comodatario, aventi medesima durata.

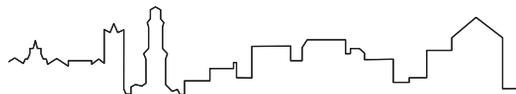
La nuova disciplina si applica sia nel caso in cui i contratti siano stipulati direttamente tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e conduttore, sia nel caso in cui in tali contratti intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on-line*, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

La Circolare in commento evidenzia che i contratti indicati dalla norma sono individuati sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata, precisando come non sia richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto, vale a dire i contraenti, l'oggetto (l'immobile e eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.

Con riferimento all'**oggetto del contratto**, viene precisato che gli immobili posti in locazione devono essere situati in Italia e, inoltre, considerato che detti immobili devono essere a destinazione residenziale (finalità abitative), la locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione.

Il contratto di locazione in parola può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, i quali sono ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, oltre che, secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate, altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dalla norma, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile.

La disciplina in esame non è invece applicabile nell'ipotesi in cui, insieme alla messa a disposizione dell'abitazione, vengano forniti servizi aggiuntivi non compatibile con il semplice contratto di locazione quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti.



Per quanto concerne infine la **durata del contratto**, la norma prevede che la locazione breve non debba avere una durata superiore a 30 giorni.

Tale termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale e, quindi, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando, tuttavia, che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni, devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

Contratti stipulati tramite intermediari.

Per quanto riguarda l'**individuazione degli intermediari** coinvolti nella stipula dei contratti di locazione breve, la disciplina in esame attribuisce un ruolo particolare ai soggetti che intermediano la conclusione del contratto o che intervengono nella fase del pagamento, sia nel caso in cui essi siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia sia nel caso in cui non siano residenti e siano privi di una stabile organizzazione nello Stato.

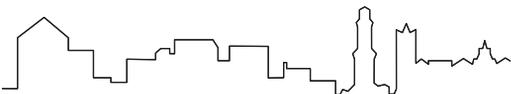
A tale riguardo, considerata l'ampia portata della norma, sono destinatari degli obblighi introdotti dalla disciplina non solo coloro che esercitano la professione di mediatore, soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla C.C.I.A.A., ma più genericamente tutti coloro attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve come, ad esempio, coloro che, in via abituale anche se non esclusiva, attraverso l'offerta di strumenti tecnici e informatici, intervengono nella conclusione del contratto tra locatore e conduttore.

Viene evidenziato che, ai fini della disciplina in esame, è irrilevante la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, potendo questa essere svolta sia in forma individuale che in forma associata, così come non rileva la condizione di residente o meno del soggetto che svolge detta attività, né la modalità con cui l'attività è svolta, potendo questa riferirsi a contratti di locazione breve stipulati *on line* e a contratti stipulati *off line*.

Per quanto concerne, invece, gli **adempimenti a carico degli intermediari**, viene precisato che, per i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017, gli intermediari sono tenuti ad effettuare i seguenti adempimenti:

- se intervengono nella stipula dei contratti, devono comunicare i dati ad essi relativi, individuati con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 12 luglio 2017 (per il quale si rinvia alla nostra nota informativa n. 234 del 13 luglio 2017), e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate;
- se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi, devono operare una ritenuta nella misura del 21 per cento e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi.

L'Amministrazione finanziaria precisa, inoltre, che gli intermediari che intervengono nella conclusione del contratto sono tenuti a richiedere i dati previsti dal citato Provvedimento, ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità e, quindi, la responsabilità circa la loro veridicità ricade sul locatore.



Viene chiarito che la comunicazione dei dati e la effettuazione della ritenuta devono essere posti in essere dall'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche nel caso in cui questi si avvalga a sua volta di altri intermediari.

Così, ad esempio, nel caso in cui l'agenzia immobiliare, che abbia ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo, inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma *on line*, qualora il contratto sia concluso per il tramite della piattaforma, essa è tenuta a comunicare i relativi dati e ad effettuare la ritenuta se interviene nel pagamento del contratto.

In ordine alla **trasmissione dei dati** (nome, cognome e codice fiscale del locatore, durata del contratto, importo del corrispettivo lordo e indirizzo dell'immobile), la Circolare ribadisce l'obbligo per gli intermediari che forniscono un supporto professionale o tecnico informatico, nella fase del perfezionamento dell'accordo, a trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite.

Quindi, l'intermediario è tenuto alla comunicazione dei dati del contratto se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo alla offerta di locazione tramite la piattaforma *on line*, mentre, nel caso in cui il locatore si avvalga dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto, in quanto ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

I dati devono essere trasmessi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, attraverso i servizi messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate.

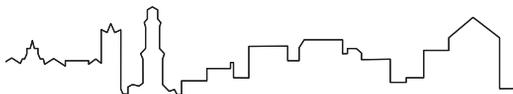
In caso di recesso dal contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto e, nel caso in cui il recesso è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'agenzia.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di locazione breve, di cui l'intermediario dispone, è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Per quanto riguarda l'**applicazione della ritenuta**, viene ricordato che gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve effettuano, all'atto del pagamento al beneficiario (locatore), un prelievo del **21 per cento**, a titolo di ritenuta da versare all'erario, sul relativo ammontare lordo.

L'Agenzia delle entrate, al tal proposito, precisa che, ai fini dei contratti in esame, caratterizzati per definizione normativa anche dalla eventuale fornitura di prestazioni accessorie, devono ritenersi incluse nel corrispettivo lordo anche le somme eventualmente addebitate a titolo forfettario per tali prestazioni.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.



In caso, invece, di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane s.p.a.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento.

La Circolare in commento ricorda che la ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è operata.

Gli intermediari sono tenuti, inoltre, a certificare e dichiarare le ritenute operate ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 322 del 1998.

Viene chiarito che, nel caso di recesso dal contratto, se la ritenuta è stata già operata dall'intermediario, può essere recuperata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi o chiesta a rimborso, mentre può essere restituita al locatore e recuperata dall'intermediario in compensazione se la disdetta del contratto è antecedente alla certificazione della ritenuta stessa.

La mancata applicazione della ritenuta, da parte dell'intermediario, è punita con la sanzione amministrativa pari al venti per cento dell'ammontare non trattenuto, fermo restando il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso.

In merito alla **conservazione dei dati**, viene precisato che gli intermediari che intervengono nella stipula del contratto e/o nell'incasso dei canoni o corrispettivi sono tenuti alla conservazione degli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati, per il periodo previsto dall'art. 43 del D.P.R. n. 600 del 1973, ossia fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione.

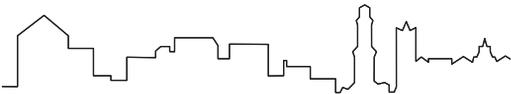
Con la Circolare in esame viene, infine, precisato che gli adempimenti in parola sono effettuati da tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato. Al riguardo, viene ricordato che, nel citato Provvedimento, è specificato che tali soggetti:

- se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, adempiono agli obblighi di comunicazione per il tramite della stabile organizzazione;
- se risultano privi di stabile organizzazione in Italia, si avvalgono di un rappresentante fiscale, in qualità di responsabile d'imposta, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

Regime fiscale dei contratti di locazione breve.

L'Agenzia delle entrate, infine, evidenzia che, per effetto del richiamo operato dalla norma alle disposizioni in materia di "Cedolare secca sugli affitti", il reddito derivante dai contratti in parola può essere assoggettato, per opzione del locatore, all'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

Il predetto regime opzionale, già applicabile ai redditi fondiari derivanti dalle locazioni anche di breve durata, risulta ora esteso ai redditi diversi derivanti dai contratti di sublocazioni e ai



contratti stipulati dal comodatario per la concessione a terzi del godimento dell'immobile abitativo.

Per quanto riguarda la sublocazione, viene chiarito che l'applicazione della cedolare secca non modifica la qualificazione reddituale dei proventi derivanti da tale contratto.

Relativamente, invece, alla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario, l'Agenzia ritiene che, per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato, mentre il comodatario/locatore diventa titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione.

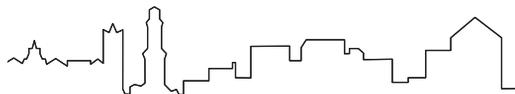
Poiché con il contratto di sublocazione o di comodato non si trasferisce al sublocatore ovvero al comodatario la titolarità del reddito fondiario, che resta in capo al soggetto titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale), ad avviso dell'Agenzia delle entrate, non mutano gli obblighi dichiarativi in capo alle parti.

Il richiamo alle norme in materia di cedolare secca sugli affitti contenuto nella norma, inoltre, comporta che ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le medesime disposizioni previste per la dichiarazione, la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi.

In particolare, la scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

Qualora il contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari e, conseguentemente, la ritenuta sia stata operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo.

Gli altri comproprietari, invece, dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.



ESTRATTO MODIFICHE ANTIRICICLAGGIO 2018 E 2021

h) conferimento di un incarico: attribuzione di un mandato, esplicito o implicito, anche desumibile dalle caratteristiche dell'attività istituzionalmente svolta dai soggetti obbligati, diversi dagli intermediari bancari e finanziari e dagli altri operatori finanziari, al compimento di una prestazione professionale, indipendentemente dal versamento di un corrispettivo o dalle modalità e dalla tempistica di corresponsione del medesimo;

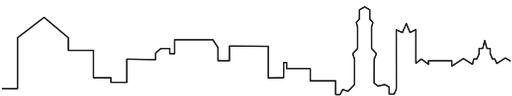
n) dati identificativi: il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza anagrafica e il domicilio, ove diverso dalla residenza anagrafica, gli estremi del documento di identificazione e, ove assegnato, il codice fiscale o, nel caso di soggetti diversi da persona fisica, la denominazione, la sede legale e, ove assegnato, il codice fiscale;

v) operazione frazionata: un'operazione unitaria sotto il profilo del valore economico, di importo pari o superiore ai limiti stabiliti dal presente decreto, posta in essere attraverso più operazioni, singolarmente inferiori ai predetti limiti, effettuate in momenti diversi ed in un circoscritto periodo di tempo fissato in sette giorni, ferma restando la sussistenza dell'operazione frazionata quando ricorrano elementi per ritenerla tale;

dd) persone politicamente esposte: le persone fisiche che occupano o hanno cessato di occupare da meno di un anno importanti cariche pubbliche, nonché i loro familiari e coloro che con i predetti soggetti intrattengono notoriamente stretti legami, come di seguito elencate:

1) sono persone fisiche che occupano o hanno occupato importanti cariche pubbliche coloro che ricoprono o hanno ricoperto la carica di:

- 1.1 Presidente della Repubblica, Presidente del Consiglio, Ministro, Vice-Ministro e Sottosegretario, Presidente di Regione, assessore regionale, Sindaco di capoluogo di provincia o città metropolitana, Sindaco di comune con popolazione non inferiore a 15.000 abitanti nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.2 deputato, senatore, parlamentare europeo, consigliere regionale nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.3 membro degli organi direttivi centrali di partiti politici;
- 1.4 giudice della Corte Costituzionale, magistrato della Corte di Cassazione o della Corte dei conti, consigliere di Stato e altri componenti del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione siciliana nonché cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.5 membro degli organi direttivi delle banche centrali e delle autorità indipendenti;
- 1.6 ambasciatore, incaricato d'affari ovvero cariche equivalenti in Stati esteri, ufficiale di grado apicale delle forze armate ovvero cariche analoghe in Stati esteri;
- 1.7 componente degli organi di amministrazione, direzione o controllo delle imprese



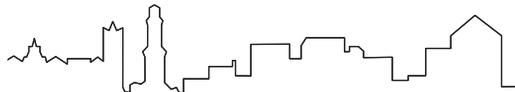
controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

- 1.8 direttore generale di ASL e di azienda ospedaliera, di azienda ospedaliera universitaria e degli altri enti del servizio sanitario nazionale.
 - 1.9 direttore, vicedirettore e membro dell'organo di gestione o soggetto svolgenti funzioni equivalenti in organizzazioni internazionali;
- 2) sono familiari di persone politicamente esposte: i genitori, il coniuge o la persona legata in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili alla persona politicamente esposta, i figli e i loro coniugi nonché le persone legate ai figli in unione civile o convivenza di fatto o istituti assimilabili;
- 3) sono soggetti con i quali le persone politicamente esposte intrattengono notoriamente stretti legami:
- 3.1 le persone fisiche legate alla persona politicamente esposta per via della titolarità effettiva congiunta di enti giuridici o di altro stretto rapporto di affari;
 - 3.2 le persone fisiche che detengono solo formalmente il controllo totalitario di un'entità notoriamente costituita, di fatto, nell'interesse e a beneficio di una persona politicamente esposta;

gg) prestazione professionale: una prestazione intellettuale o commerciale resa in favore del cliente, a seguito del conferimento di un incarico, della quale si presume che abbia una certa durata;

4. Ai fini di cui al comma 1, s'intende per riciclaggio:

- a) la conversione o il trasferimento di beni, effettuati essendo a conoscenza che essi provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività, allo scopo di occultare o dissimulare l'origine illecita dei beni medesimi o di aiutare chiunque sia coinvolto in tale attività a sottrarsi alle conseguenze giuridiche delle proprie azioni;
- b) l'occultamento o la dissimulazione della reale natura, provenienza, ubicazione, disposizione, movimento, proprietà dei beni o dei diritti sugli stessi, effettuati essendo a conoscenza che tali beni provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;
- c) l'acquisto, la detenzione o l'utilizzazione di beni essendo a conoscenza, al momento della loro ricezione, che tali beni provengono da un'attività criminosa o da una partecipazione a tale attività;
- d) la partecipazione ad uno degli atti di cui alle lettere a), b) e c) l'associazione per commettere tale atto, il tentativo di perpetrarlo, il fatto di aiutare, istigare o consigliare qualcuno a commetterlo o il fatto di agevolare l'esecuzione.



Art. 3 (Soggetti obbligati).

1. Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle categorie di soggetti individuati nel presente articolo, siano esse persone fisiche ovvero persone giuridiche.

5. Rientrano nella categoria di altri operatori non finanziari:

- e) gli agenti in affari che svolgono attività in mediazione immobiliare in presenza dell'iscrizione al Registro delle imprese, ai sensi della legge 3 febbraio 1989, n. 39;

9. I soggetti obbligati assicurano che il trattamento dei dati acquisiti nell'adempimento degli obblighi di cui al presente decreto avvenga, per i soli scopi e per le attività da esso previsti e nel rispetto delle prescrizioni e delle garanzie stabilite dal Codice in materia di protezione dei dati personali.

Art. 2

Modifiche al Titolo II del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

1. Il titolo II del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, è sostituito dal seguente: «Titolo II (Obblighi) - Capo I (Obblighi di adeguata verifica della clientela) - Sezione I - Art. 17 (Disposizioni generali). - 1. I soggetti obbligati procedono all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo con riferimento ai rapporti e alle operazioni inerenti allo svolgimento dell'attività istituzionale o professionale:

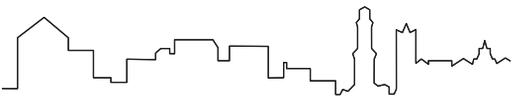
- a) in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale;
- b) in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento di importo pari o superiore a 15.000 euro, indipendentemente dal fatto che sia effettuata con una operazione unica o con più operazioni che appaiono collegate per realizzare un'operazione frazionata ovvero che consista in un trasferimento di fondi, come definito dall'articolo 3, paragrafo 1, punto 9, del regolamento (UE) n. 2015/847 del Parlamento europeo e del Consiglio, superiore a mille euro;

2. I soggetti obbligati procedono, in ogni caso, all'adeguata verifica del cliente e del titolare effettivo:

- a) quando vi è sospetto di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, indipendentemente da qualsiasi deroga, esenzione o soglia applicabile;
- b) quando vi sono dubbi sulla veridicità o sull'adeguatezza dei dati precedentemente ottenuti ai fini dell'identificazione.

3. I soggetti obbligati adottano misure di adeguata verifica della clientela proporzionali all'entità dei rischi di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo e dimostrano alle autorità di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a), e agli organismi di autoregolamentazione che le misure adottate sono adeguate al rischio rilevato. Nel graduare l'entità delle misure i soggetti obbligati tengono conto, quanto meno, dei seguenti criteri generali:

- a) con riferimento al cliente:

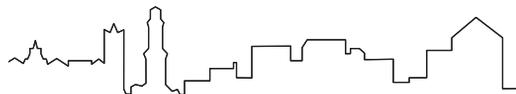


- 1) a natura giuridica;
 - 2) la prevalente attività svolta;
 - 3) il comportamento tenuto al momento del compimento dell'operazione o dell'instaurazione del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
 - 4) l'area geografica di residenza o sede del cliente o della controparte;
- b) con riferimento all'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale:
- 1) la tipologia dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale posti in essere;
 - 2) le modalità di svolgimento dell'operazione, rapporto continuativo o prestazione professionale;
 - 3) l'ammontare dell'operazione;
 - 4) la frequenza e il volume delle operazioni e la durata del rapporto continuativo o della prestazione professionale;
 - 5) la ragionevolezza dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale, in rapporto all'attività svolta dal cliente e all'entità delle risorse economiche nella sua disponibilità;
 - 6) l'area geografica di destinazione del prodotto e l'oggetto dell'operazione, del rapporto continuativo o della prestazione professionale.

4. I soggetti obbligati adempiono alle disposizioni di cui al presente capo nei confronti dei nuovi clienti nonché dei clienti già acquisiti, rispetto ai quali l'adeguata verifica si renda opportuna in considerazione del mutato livello di rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo associato al cliente.

Art. 18 (Contenuto degli obblighi di adeguata verifica).

1. Gli obblighi di adeguata verifica della clientela si attuano attraverso:
 - a) l'identificazione del cliente e la verifica della sua identità attraverso riscontro di un documento d'identità o di altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente nonché sulla base di documenti, dati o informazioni ottenuti da una fonte affidabile e indipendente. Le medesime misure si attuano nei confronti dell'esecutore, anche in relazione alla verifica dell'esistenza e dell'ampiezza del potere di rappresentanza in forza del quale opera in nome e per conto del cliente;
 - b) l'identificazione del titolare effettivo e la verifica della sua identità attraverso l'adozione di misure proporzionate al rischio ivi comprese, con specifico riferimento alla titolarità effettiva di persone giuridiche, trust e altri istituti e soggetti giuridici affini, le misure che consentano di ricostruire, con ragionevole attendibilità, l'assetto proprietario e di controllo del cliente;
 - c) l'acquisizione e la valutazione di informazioni sullo scopo e sulla natura del rapporto continuativo o della prestazione professionale, per tali intendendosi, quelle relative all'instaurazione del rapporto, alle relazioni inter-



correnti tra il cliente e l'esecutore, tra il cliente e il titolare effettivo e quelle relative all'attività lavorativa, salva la possibilità di acquisire, in funzione del rischio, ulteriori informazioni, ivi comprese quelle relative alla situazione economico-patrimoniale del cliente, acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività. In presenza di un elevato rischio di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, i soggetti obbligati applicano la procedura di acquisizione e valutazione delle predette informazioni anche alle prestazioni o operazioni occasionali;

- d) il controllo costante del rapporto con il cliente, per tutta la sua durata, attraverso l'esame della complessiva operatività del cliente medesimo, la verifica e l'aggiornamento dei dati e delle informazioni acquisite nello svolgimento delle attività di cui alle lettere a), b) e c), anche riguardo, se necessaria in funzione del rischio, alla verifica della provenienza dei fondi e delle risorse nella disponibilità del cliente, sulla base di informazioni acquisite o possedute in ragione dell'esercizio dell'attività.

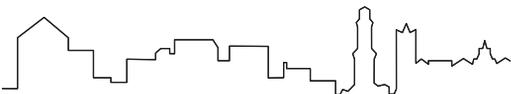
2. Le attività di identificazione e verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo, di cui alle lettere a) e b) del comma 1, sono effettuate prima dell'instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per lo svolgimento di una prestazione professionale ovvero prima dell'esecuzione dell'operazione occasionale.

3. In presenza di un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, la verifica dell'identità del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo può essere posticipata ad un momento successivo all'instaurazione del rapporto o al conferimento dell'incarico per lo svolgimento di una prestazione professionale, qualora cioè sia necessario a consentire l'ordinaria gestione dell'attività oggetto del rapporto. In tale ipotesi, i soggetti obbligati, provvedono comunque all'acquisizione dei dati identificativi del cliente, dell'esecutore e del titolare effettivo e dei dati relativi alla tipologia e all'importo dell'operazione e completano le procedure di verifica dell'identità dei medesimi al più presto e, comunque, entro trenta giorni dall'instaurazione del rapporto o dal conferimento dell'incarico. Decorso tale termine, qualora riscontrino l'impossibilità oggettiva di completare la verifica dell'identità del cliente, i soggetti obbligati, si astengono ai sensi dell'articolo 42 e valutano, sussistendone i presupposti, se effettuare una segnalazione di operazione sospetta ai sensi dell'articolo 35.

Art. 19 (Modalità di adempimento degli obblighi di adeguata verifica).

1. I soggetti obbligati assolvono agli obblighi di adeguata verifica della clientela secondo le seguenti modalità:

- a) l'identificazione del cliente e del titolare effettivo è svolta in presenza del medesimo cliente ovvero dell'esecutore, anche attraverso dipendenti o collaboratori del soggetto obbligato e consiste nell'acquisizione dei dati identificativi forniti dal cliente, previa esibizione di un documento d'identità in corso di validità o altro documento di riconoscimento equipollente ai sensi della normativa vigente, del quale viene acquisita copia in formato cartaceo o elettronico. Il



cliente fornisce altresì, sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie a consentire l'identificazione del titolare effettivo.

- 3) per i clienti i cui dati identificativi risultino da dichiarazione della rappresentanza e dell'autorità consolare italiana, come indicata nell'articolo 6 del decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 153;
- 4) per i clienti che siano già stati identificati dal soggetto obbligato in relazione ad un altro rapporto o prestazione professionale in essere, purché le informazioni esistenti siano aggiornate e adeguate rispetto allo specifico profilo di rischio del cliente;
- d) il controllo costante nel corso del rapporto continuativo o della prestazione professionale si attua attraverso l'analisi delle operazioni effettuate e delle attività svolte o individuate durante tutta la durata del rapporto, in modo da verificare che esse siano coerenti con la conoscenza che il soggetto obbligato ha del cliente e del suo profilo di rischio, anche riguardo, se necessario, all'origine dei fondi.

Art. 20 (Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche).

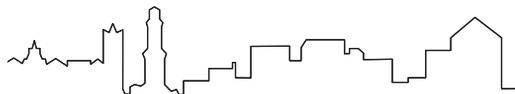
1. Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.
2. Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali:
 - a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica;
 - b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.

Art. 21 (Comunicazione e accesso alle informazioni sulla titolarità effettiva di persone giuridiche e trust).

1. Le imprese dotate di personalità giuridica tenute all'iscrizione nel Registro delle imprese di cui all'articolo 2188 del codice civile e le persone giuridiche private tenute all'iscrizione nel Registro delle persone giuridiche private di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 febbraio 2000, n. 361, comunicano le informazioni relative ai propri titolari effettivi, per via esclusivamente telematica e in esenzione da imposta di bollo, al Registro delle imprese, ai fini della conservazione in apposita sezione ad accesso riservato. L'omessa comunicazione delle informazioni sul titolare effettivo è punita con la medesima sanzione di cui all'articolo 2630 del codice civile.

2. L'accesso alla sezione è consentito:

- e) ai soggetti obbligati, a supporto degli adempimenti prescritti in occasione dell'adeguata verifica, previo accreditamento e dietro pagamento dei diritti di segreteria di cui all'articolo 18 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;



Art. 22 (Obblighi del cliente).

1. I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.

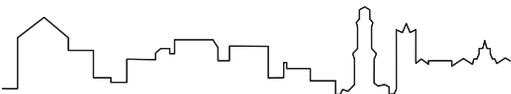
SEZIONE II

Art. 23 (Misure semplificate di adeguata verifica della clientela).

1. In presenza di un basso rischio di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo, i soggetti obbligati possono applicare misure di adeguata verifica della clientela semplificate sotto il profilo dell'estensione e della frequenza degli adempimenti prescritti dall'articolo 18.

2. Ai fini dell'applicazione di misure semplificate di adeguata verifica della clientela e fermo l'obbligo di commisurarne l'estensione al rischio in concreto rilevato, i soggetti obbligati tengono conto, tra l'altro, dei seguenti indici di basso rischio:

- a) indici di rischio relativi a tipologie di clienti quali:
 - 1) società ammesse alla quotazione su un mercato regolamentato e sottoposte ad obblighi di comunicazione che impongono l'obbligo di assicurare un'adeguata trasparenza della titolarità effettiva;
 - 2) pubbliche amministrazioni ovvero istituzioni o organismi che svolgono funzioni pubbliche, conformemente al diritto dell'Unione europea;
 - 3) clienti che sono residenti in aree geografiche a basso rischio, ai sensi della lettera c);
- b) indici di rischio relativi a tipologie di prodotti, servizi, operazioni o canali di distribuzione quali:
 - 1) contratti di assicurazione vita rientranti nei rami di cui all'articolo 2, comma 1, del CAP, nel caso in cui il premio annuale non ecceda i 1.000 euro o il cui premio unico non sia di importo superiore a 2.500 euro;
 - 2) forme pensionistiche complementari disciplinate dal decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252, a condizione che esse non prevedano clausole di riscatto diverse da quelle di cui all'articolo 14 del medesimo decreto e che non possano servire da garanzia per un prestito al di fuori delle ipotesi previste dalla legge;
 - 3) regimi di previdenza o sistemi analoghi che versano prestazioni pensionistiche ai dipendenti, in cui i contributi sono versati tramite detrazione dalla retribuzione e che non permettono ai beneficiari di trasferire i propri diritti;
 - 4) prodotti o servizi finanziari che offrono servizi opportunamente definiti e circoscritti a determinate tipologie di clientela, volti a favorire l'inclusione finanziaria;
 - 5) prodotti in cui i rischi di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo sono mitigati da fattori, quali limiti di spesa o trasparenza della titolarità;



- c) indici di rischio relativi ad aree geografiche quali:
- 1) Stati membri;
 - 2) Paesi terzi dotati di efficaci sistemi di prevenzione del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo;
 - 3) Paesi terzi che fonti autorevoli e indipendenti valutano essere caratterizzati da un basso livello di corruzione o di permeabilità ad altre attività criminose;
 - 4) Paesi terzi che, sulla base di fonti attendibili e indipendenti, quali valutazioni reciproche ovvero rapporti di valutazione dettagliata pubblicati, prevedano e diano effettiva applicazione a presidi di prevenzione del riciclaggio e di finanziamento del terrorismo, coerenti con le raccomandazioni del GAFI.

CAPO II (OBBLIGHI DI CONSERVAZIONE)

Art. 31 (Obblighi di conservazione).

1. I soggetti obbligati conservano i documenti, i dati e le informazioni utili a prevenire, individuare o accertare eventuali attività di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo e a consentire lo svolgimento delle analisi effettuate, nell'ambito delle rispettive attribuzioni, dalla UIF o da altra Autorità competente.

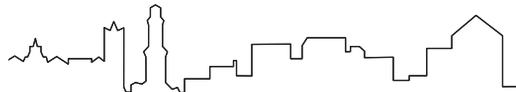
2. Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni. La documentazione conservata deve consentire, quanto meno, di ricostruire univocamente:

- a) la data di instaurazione del rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico;
- b) i dati identificativi del cliente, del titolare effettivo e dell'esecutore e le informazioni sullo scopo e la natura del rapporto o della prestazione;
- c) la data, l'importo e la causale dell'operazione;
- d) i mezzi di pagamento utilizzati.

3. I documenti, i dati e le informazioni acquisiti sono conservati per un periodo di 10 anni dalla cessazione del rapporto continuativo, della prestazione professionale o dall'esecuzione dell'operazione occasionale.

Art. 34 (Disposizioni specifiche).

1. Nel rispetto del vigente quadro di attribuzioni e competenze, i dati e le informazioni conservate secondo le norme di cui al presente Capo sono utilizzabili a fini fiscali.



CAPO III (OBBLIGHI DI SEGNALAZIONE)

Art. 35 (Obbligo di segnalazione delle operazioni sospette).

1. I soggetti obbligati, prima di compiere l'operazione, inviano senza ritardo alla UIF, una segnalazione di operazione sospetta quando sanno, sospettano o hanno motivi ragionevoli per sospettare che siano in corso o che siano state compiute o tentate operazioni di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo o che comunque i fondi, indipendentemente dalla loro entità, provengano da attività criminosa. Il sospetto è desunto dalle caratteristiche, dall'entità, dalla natura delle operazioni, dal loro collegamento o frazionamento o da qualsivoglia altra circostanza conosciuta, in ragione delle funzioni esercitate, tenuto conto anche della capacità economica e dell'attività svolta dal soggetto cui è riferita, in base agli elementi acquisiti ai sensi del presente decreto. Il ricorso frequente o ingiustificato ad operazioni in contante, anche se non eccedenti la soglia di cui all'articolo 49 e, in particolare, il prelievo o il versamento in contante di importi non coerenti con il profilo di rischio del cliente, costituisce elemento di sospetto. La UIF, con le modalità di cui all'articolo 6, comma 4, lettera e), emana e aggiorna periodicamente indicatori di anomalia, al fine di agevolare l'individuazione delle operazioni sospette.

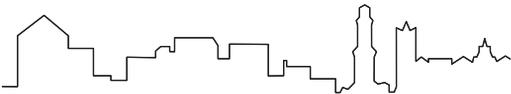
2. In presenza degli elementi di sospetto di cui al comma 1, i soggetti obbligati non compiono l'operazione fino al momento in cui non hanno provveduto ad effettuare la segnalazione di operazione sospetta. Sono fatti salvi i casi in cui l'operazione debba essere eseguita in quanto sussiste un obbligo di legge di ricevere l'atto ovvero nei casi in cui l'esecuzione dell'operazione non possa essere rinviata tenuto conto della normale operatività ovvero nei casi in cui il differimento dell'operazione possa ostacolare le indagini. In dette ipotesi, i soggetti obbligati, dopo aver ricevuto l'atto o eseguito l'operazione, ne informano immediatamente la UIF.

3. I soggetti obbligati effettuano la segnalazione contenente i dati, le informazioni, la descrizione delle operazioni ed i motivi del sospetto, e collaborano con la UIF, rispondendo tempestivamente alla richiesta di ulteriori informazioni. La UIF, con le modalità di cui all'articolo 6, comma 4, lettera d), emana istruzioni per la rilevazione e la segnalazione delle operazioni sospette al fine di assicurare tempestività, completezza e riservatezza delle stesse.

4. Le comunicazioni delle informazioni, effettuate in buona fede dai soggetti obbligati, dai loro dipendenti o amministratori ai fini della segnalazione di operazioni sospette, non costituiscono violazione di eventuali restrizioni alla comunicazione di informazioni imposte in sede contrattuale o da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative. Le medesime comunicazioni non comportano responsabilità di alcun tipo anche nelle ipotesi in cui colui che le effettua non sia a conoscenza dell'attività criminosa sottostante e a prescindere dal fatto che l'attività illegale sia stata realizzata.

Art. 37 (Modalità di segnalazione da parte dei professionisti).

1. I professionisti trasmettono la segnalazione di operazione sospetta direttamente alla UIF ovvero, ai sensi dell'articolo 11, comma 4, agli organismi di autoregolamentazione.



Art. 39 (Divieto di comunicazioni inerenti le segnalazioni di operazioni sospette).

1. Fuori dai casi previsti dal presente decreto, è fatto divieto ai soggetti tenuti alla segnalazione di un'operazione sospetta e a chiunque ne sia comunque a conoscenza, di dare comunicazione al cliente interessato o a terzi dell'avvenuta segnalazione, dell'invio di ulteriori informazioni richieste dalla UIF o dell'esistenza ovvero della probabilità di indagini o approfondimenti in materia di riciclaggio o di finanziamento del terrorismo.

Art. 5

Modifiche al Titolo V del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

1. Il Capo I del Titolo V del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, è sostituito dal seguente:

Protocollo di modifica della Convenzione n. 108 Più garanzie e diritti per le persone nell'era digitale

17 maggio 2021

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, del 10 maggio 2021, n. 110, la legge 22 aprile 2021, n. 60 recante "Ratifica ed esecuzione del Protocollo di emendamento alla Convenzione sulla protezione delle persone rispetto al trattamento automatizzato di dati a carattere personale, fatto a Strasburgo il 10 ottobre 2018", entrata in vigore l'11 maggio 2021.

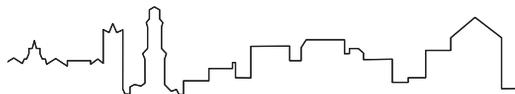
Perché è stata emanata la legge n. 60/2021

Gli Stati membri del Consiglio d'Europa e le altre Parti della Convenzione per la protezione delle persone rispetto al trattamento automatizzato di dati personali (STE n. 108), aperta alla firma a Strasburgo il 28 gennaio 1981 (di seguito denominata "la Convenzione"), ritenuto che sono emerse nuove sfide alla protezione delle persone rispetto al trattamento dei dati personali da quando è stata adottata la Convenzione e attesa la necessità di garantire che la stessa continui a svolgere il suo ruolo preminente nella protezione delle persone in relazione al trattamento dei dati personali e, più in generale, nella protezione dei diritti umani e delle libertà fondamentali, hanno sottoscritto a Strasburgo, il 10 ottobre 2018, un Protocollo di emendamento alla Convenzione.

L'Italia, con la legge 22 aprile 2021, n. 60, ha ratificato e dato piena e intera esecuzione al predetto Protocollo in conformità a quanto disposto dall'articolo 37 del protocollo stesso.

La Convenzione n. 108

Sottoscritta nel 1981, molto tempo prima dell'era di Internet e delle comunicazioni elettroniche, la Convenzione 108 aveva come obiettivo la tutela del diritto al rispetto della vita privata costituendo l'unico accordo multilaterale giuridicamente vincolante nel-



l'ambito della protezione dei dati personali. La Convenzione ha un ruolo fondamentale nel diffondere il “modello europeo di protezione dei dati” a livello mondiale, essendo spesso utilizzata come fonte di ispirazione dai Paesi che intendono adottare nuove normative in materia di rispetto della vita privata o armonizzare quelle già esistenti con gli standard internazionali.

Nell'allegato alla legge 60/2021, viene precisato che *“lo scopo della Convenzione è proteggere ogni individuo, indipendentemente dalla sua nazionalità o residenza, in relazione al trattamento dei suoi dati personali, contribuendo in tal modo al rispetto dei suoi diritti umani e delle sue libertà fondamentali, in particolare del diritto alla privacy.”*

Atteso tale intento di tutela, è stata considerata la necessità di garantire la dignità umana e la protezione dei diritti umani e delle libertà fondamentali di ogni individuo, nonché, attesa la diversificazione, l'intensificazione e la globalizzazione del trattamento dei dati e dei flussi di dati personali, l'autonomia personale basata sul diritto di una persona di controllare il suo o i suoi dati personali e il trattamento di tali dati.

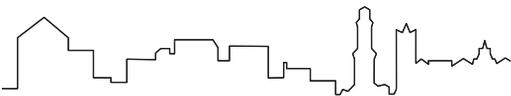
In particolare, a seguito dell'approvazione del protocollo di emendamento alla Convenzione, a norma dell'art. 2 della stessa, sono definiti:

- a. «dati a carattere personale», ogni informazione concernente una persona fisica identificata o identificabile («persona interessata»);
- b. «collezione automatizzata di dati», qualsiasi insieme di informazioni oggetto di elaborazione automatica; c. «trattamento automatizzato» quello che comprende le seguenti operazioni svolte in tutto o in parte tramite procedimenti automatizzati: registrazione dei dati, effettuazione di operazioni logiche e/o aritmetiche su tali dati, loro modificazione, cancellazione, estrazione o diffusione;
- d. «detentore di una collezione di dati», la persona fisica o giuridica, la pubblica autorità, il servizio o qualsiasi altro organismo che, secondo la legge nazionale, è competente a decidere quale debba essere la finalità dello schedario automatizzato, quali categorie di dati a carattere personale debbano essere registrate e quali operazioni debbano essere loro applicate.

L'art. 6 della Convenzione prevede che l'elaborazione di dati genetici; dati personali relativi a infrazioni, procedimenti e condanne penali e misure di sicurezza; dati biometrici che identificano in modo univoco una persona; dati personali che rivelano l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, l'appartenenza sindacale, la religione o altre convinzioni, la salute o la vita sessuale, sono consentiti solo se sono previste garanzie di legge, a complemento di quelle della presente Convenzione. Tali garanzie tutelano contro i rischi che il trattamento di dati sensibili può presentare per gli interessi, i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato, in particolare un rischio di discriminazione.

Il Protocollo di emendamento alla Convenzione

Secondo gli Stati membri, “il diritto alla protezione dei dati personali deve essere considerato in relazione al suo ruolo nella società e riconciliato con altri diritti umani e libertà fondamentali, compresa la libertà di espressione. Va riconosciuta la necessità di promuovere a li-



vello globale i valori fondamentali del rispetto della privacy e della protezione dei dati personali, contribuendo così al libero flusso di informazioni tra le persone.”

Sono stati, pertanto, integrati o sostituiti alcuni “Considerando” del Preambolo della Convenzione, al fine di renderli attuali e aderenti alla diversa necessità di garantire un adeguato controllo dei dati personali, oggetto di gravi e diffuse violazioni di fondamentali diritti, rispetto al passato, in occasione della acquisizione (spesso fraudolenta) e trattamento (a volte illecito) degli stessi.

Allo scopo di attuare detti principi, il Protocollo di modifica propone l’ammodernamento e l’armonizzazione della Convenzione, per affrontare al meglio le sfide poste dallo sviluppo tecnologico e dalla globalizzazione dell’informazione in materia di tutela della vita privata, e per rafforzarne l’applicazione.

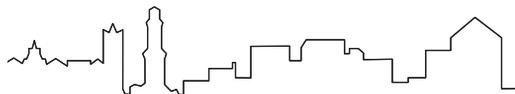
Mediante sostituzione e integrazione dell’art. 2 della Convenzione, vengono ridefiniti i soggetti ai quali sono riservate specifiche disposizioni normative:

- **“titolare del trattamento”**: una persona fisica o giuridica, un’autorità pubblica, un servizio, un’agenzia o qualsiasi altro organismo che, da solo o congiuntamente ad altri, ha potere decisionale in relazione al trattamento dei dati. Quando i dati personali non sono raccolti direttamente presso la persona interessata, il titolare del trattamento non è tenuto a fornire tali informazioni quando il trattamento è espressamente previsto dalla legge o ciò si riveli impossibile o comporti sforzi sproporzionati. Al titolare del trattamento è imposto l’obbligo di informare gli interessati della la sua identità e residenza o stabilimento abituale; della base giuridica e delle finalità del trattamento previsto; delle categorie di dati personali trattati; dei destinatari o categorie di destinatari dei dati personali, se esistenti; dei mezzi per esercitare i propri diritti, così come ogni altra informazione necessaria al fine di garantire un trattamento equo e trasparente dei dati personali;
- **“destinatario”**: una persona fisica o giuridica, un’autorità pubblica, un servizio, un’agenzia o qualsiasi altro organismo a cui i dati sono comunicati o resi disponibili;
- **“responsabile”**: una persona fisica o giuridica, un’autorità pubblica, un servizio, un’agenzia o qualsiasi altro organismo che tratta dati personali per conto del titolare del trattamento.

Nel Protocollo viene definito in maniera più specifica:

- il principio di liceità del trattamento, con particolare riferimento ai requisiti relativi al consenso;
- la protezione delle categorie speciali di dati, che vengono al contempo estese a quelle riconosciute come categorie particolari di dati personali nel diritto dell’Unione europea.

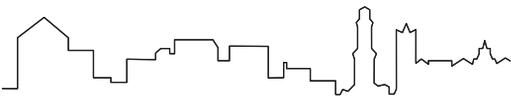
Nell’attuale Convenzione sono inoltre previste ulteriori garanzie per le persone fisiche alle quali si riferiscono i dati personali trattati. In particolare, è imposto l’obbligo di valutare il probabile impatto di un’operazione di trattamento dei dati che si intende effettuare, l’obbligo di adottare le opportune misure tecniche e organizzative e l’obbligo di segnalare gravi violazioni dei dati. E’ consentito alle persone fisiche di rafforzare i propri diritti (in particolare, trasparenza e accesso ai dati). Sono introdotti, poi, nuovi diritti degli interessati:



- non essere sottoposti a una decisione basata unicamente su un trattamento automatizzato che arrechi un pregiudizio significativo alle persone;
- opporsi al trattamento e disporre di un ricorso in caso di violazione dei diritti della persona.

Il trattamento dei dati non può essere effettuato che sulla base del consenso libero, specifico, informato e inequivocabile dell'interessato o di un altro fondamento legittimo previsto a dalla legge. La convenzione aggiornata prevede la designazione di una o più Autorità indipendenti incaricate di garantire il rispetto delle disposizioni, con poteri supplementari, come ad esempio quello di emanare decisioni riguardo a violazioni della stessa e di imporre sanzioni amministrative. L'Autorità di controllo per l'Italia è il Garante per la protezione dei dati personali. In sostanza, come precisato dallo stesso Garante per la protezione dei dati personali, con il Protocollo di modifica si propone l'ammodernamento e l'armonizzazione della Convenzione 108, per affrontare al meglio le sfide poste dallo sviluppo tecnologico e dalla globalizzazione dell'informazione in materia di tutela della vita privata, e per rafforzarne l'applicazione.

Non si tratta, pertanto, di una modifica del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) né del d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 (cd. "Codice della privacy"), ma dell'introduzione di nuove disposizioni che rafforzano i diritti degli interessati, che non potranno, come si è detto, essere sottoposti a una decisione basata unicamente su un trattamento automatizzato che arrechi loro un pregiudizio significativo, mentre potranno opporsi al trattamento e disporre di un ricorso in caso di violazione dei diritti della persona.



F23 - F24 PER VERSAMENTO IMPOSTA DI REGISTRO

alla fattispecie della cessione di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria ex articolo 67, comma 1, lettera b), del TUIR, con conseguente tassabilità della plusvalenza a prescindere dal periodo di possesso.

Tuttavia, l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate è stata ribaltata dalla Cassazione, secondo cui, ai fini dell'imponibilità della plusvalenza ex articolo 67, comma 1, lettera b) del TUIR, se oggetto del trasferimento a titolo oneroso è un edificio, tale trasferimento non può mai essere riqualificato come cessione di area edificabile, nemmeno quando l'edificio è destinato alla successiva demolizione e ricostruzione.

L'interpello chiarisce quindi che la precedente risoluzione del 2008 è stata superata e pertanto la cessione di fabbricato destinato alla demolizione e ricostruzione segue la normale imponibilità prevista per la cessione degli immobili.

Cambio di modello per il versamento dell'imposta di registro sugli atti privati (modelli F23 e F24)

Con Provvedimento 18379/2020 l'Agenzia delle Entrate ha introdotto una modifica relativamente al versamento dell'imposta di registro e relativi interessi, sanzioni e oneri accessori nell'ambito della registrazione di atti privati (come ad esempio il preliminare di vendita, il contratto di comodato ecc.). A decorrere dal 2 marzo 2020 infatti è previsto il versamento dell'imposta attraverso modello F24 che sostituisce il precedente modello F23.

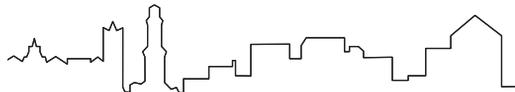
Le disposizioni del provvedimento si applicano a tutti gli atti privati soggetti a registrazione (in termine fisso, in caso d'uso o presentati volontariamente per la registrazione). Restano invece invariate le modalità di versamento già previste per l'imposta di registro e relativi interessi, sanzioni, oneri accessori dovuti per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili e degli atti costitutivi delle start-up innovative (Provvedimento Agenzia delle Entrate n. 554/2014 e n. 115137/2016).

L'utilizzo sia del modello F23 che del F24 è stato consentito solo per il periodo intercorrente tra il 02.03.2020 ed il 31.08.2020 mentre è obbligatorio l'utilizzo del solo modello F24 dopo tale data.

L'Agenzia delle Entrate con Risoluzione 9/E del 20.02.2020 ha istituito i seguenti codici tributo.

Tanto premesso, per consentire il versamento delle somme di cui trattasi, tramite modello F24, si istituiscono i seguenti codici tributo:

- Codice 1550 denominato "ATTI PRIVATI - Imposta di registro";
- Codice 1551 denominato "ATTI PRIVATI - Sanzione pecuniaria imposta di registro - Ravvedimento";
- Codice 1552 denominato "ATTI PRIVATI - Imposta di bollo";



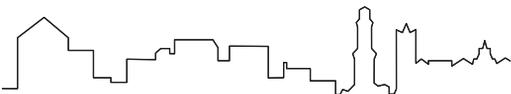
- Codice 1553 denominato “ATTI PRIVATI - Sanzione imposta di bollo - Ravvedimento”;
- Codice 1554 denominato “ATTI PRIVATI - Interessi”.

In sede di compilazione del modello F24, i suddetti codici tributo sono esposti nella sezione “Erario”, esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “importi a debito versati”, con l’indicazione nel campo “anno di riferimento” dell’anno di formazione dell’atto, nel formato “AAAA”.

Cessione della detrazione ecobonus in presenza di più fornitori

L’Agenzia delle Entrate rispondendo ad un interpello relativamente alla cessione del credito per Ecobonus, all’interno del quale si chiedeva se ciascun fornitore debba essere cessionario della quota parte del credito corrispondente alla prestazione erogata o possa acquisire anche la quota di credito spettante all’altro fornitore, nell’ipotesi in cui quest’ultimo non sia interessato ad acquisire il credito, ha chiarito che:

- Il provvedimento del direttore dell’Agenzia delle Entrate del 18 aprile 2019 ha stabilito che in presenza di diversi fornitori, la detrazione cedibile è commisurata all’importo complessivo delle spese sostenute nel periodo di imposta nei confronti di ciascun fornitore.



GRADI DI PARENTELA

Indichiamo i criteri che il codice civile (articoli 74, 75 e seguenti) detta per il calcolo dei gradi di parentela ed affinità.

Parentela è il rapporto giuridico che intercorre fra persone che discendono da uno stesso stipite e quindi legate da un vincolo di consanguineità. Sono parenti in linea retta le persone che discendono l'una dall'altra (genitore-figlio), sono parenti in linea collaterale coloro che, pur avendo uno stipite comune (ad esempio il padre o il non-no), non discendono l'una dall'altra (fratelli o cugini).

Nella linea retta il grado di parentela si calcola contando le persone sino allo stipite comune, senza calcolare il capostipite.

Nella linea collaterale i gradi si computano dalle generazioni, salendo da uno dei parenti sino allo stipite comune (da escludere) e da questo discendendo all'altro parente.

QUINDI (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO) SONO:

Parenti di primo grado

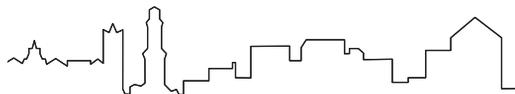
Figli e genitori (linea retta)

Parenti di secondo grado

Fratelli e sorelle; linea collaterale: sorella, padre (che non si conta), sorella.
Nipoti e nonni; linea retta: nipote, padre, nonno (che non si conta).

Parenti di terzo grado

Nipote e zio; linea collaterale: nipote, padre, nonno (che non si conta -zio).
Bisnipote e bisnonno; linea retta: bisnipote, padre, nonno, bisnonno (che non si conta).



QUADRO SINOTTICO DELLA TASSAZIONE DEGLI ATTI DI DISPOSIZIONE DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI A TITOLO ONEROSO

(Aggiornato al 1 gennaio 2014 - ed in considerazione della Circ. Agenzia delle Entrate n. 2/E febbraio 2014)

Parte I

CESSIONE DI BENI IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA (*)

1) Cessione da privato a favore di imprese o di altro privato.

Regime fiscale agevolato 1^ casa (Escluse le categorie catastali: A/1 - A/8 e A/9)

(senza o con relative pertinenze in ragione di una pertinenza per ciascuna categoria catastale: C/2 e C/6 - C/7) oppure sole pertinenze acquistate con successivo atto (nel quale il bene non abitativo [C/2 - C/6 - C/7] acquistato viene legato da vincolo pertinenziale alla prima casa precedentemente acquistata con le agevolazioni, ma in tal caso sempre in ragione di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale = regime pertinenziale ai fini dell'agevolazione prima casa)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 2% (con il minimo di € 1.000,00) IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

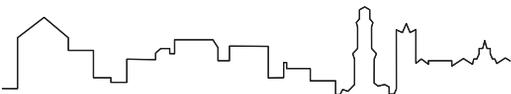
NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA¹

¹ Nonostante l'abrogazione della maggior parte delle agevolazioni fiscali, resta in vigore la possibilità di detrarre il credito d'imposta derivante da:

- a) precedente atto di acquisto agevolato avente per oggetto casa di abitazione (e relative pertinenze eventuali) alienata dalla attuale parte acquirente la quale, pertanto, potrà detrarre, dall'imposta di registro dovuta per il nuovo acquisto, l'imposta (di registro o l' I.V.A.) a suo tempo generata dal precedente acquisto agevolato, successivamente oggetto di alienazione, fino all'ammontare massimo della nuova imposta di registro dovuta [n.b.: la detrazione non è ammessa se il nuovo acquisto è soggetto ad i.v.a. sulla quale non è possibile recuperare l'imposta di registro o l'i.v.a. a suo tempo corrisposte per il precedente acquisto agevolato]. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta di registro o l'I.V.A. a suo tempo versati per l'acquisto.
- b) stipulazione e registrazione di contratto preliminare intercorrente tra le medesime parti contraenti il definitivo, sulla cui imposizione tributaria di registro è possibile detrarre l'importo di imposta corrisposta in sede di registrazione del preliminare quale imposta pagata sulla caparra o sull'acconto prezzo. La detrazione si applica sottraendo dall'imposta dovuta (che, se inferiore ad Euro 1.000,00, va prima elevata al minimo di Euro 1.000,00) l'imposta corrisposta in sede di registrazione del contratto preliminare quale imposta sulla caparra o sull'acconto prezzo non soggetto ad I.V.A.

[n.b.: la detrazione non è ammessa se il nuovo acquisto e' soggetto ad i.v.a. sulla quale non e' possibile recuperare l'imposta di registro corrisposta in sede di registrazione del preliminare in relazione alla caparra. mentre per l'acconto prezzo sara' stata corrisposta la relativa imposta i.v.a. in tal modo automaticamente detratta dal saldo dovuto.]

**REGIME FISCALE NON AGEVOLATO****TASSAZIONE ATTO****REGISTRO: 9%** (con il minimo di € 1.000,00) **IPOTECARIA: FISSA € 50,00****CATASTALE: FISSA € 50,00****NO MUI****NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA**

[In entrambi i casi, se la compravendita avviene a favore di privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, anche se il cedente non è persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile" (cioè non abbia per oggetto fabbricati a destinazione abitativa venduti dall'impresa costruttrice o restauratrice entro il termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori), potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiara il prezzo effettivo della compravendita sul quale riportare l'onorario notariale, ridotto del 30% [cosiddetto principio del "prezzo-valore"].

2) Cessione da impresa a privato o ad altre imprese²

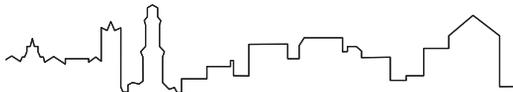
a) Se la vendita è effettuata entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione).

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.**TASSAZIONE ATTO****I.V.A.:** 22% (se abitazione di lusso); 4% (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969); 10% (altri casi);**REGISTRO: FISSA € 200,00****IPOTECARIA: FISSA € 200,00****CATASTALE: FISSA € 200,00****BOLLO MUI: € 230,00****TASSA TRASCR.: € 35,00****VOLTURA: € 55,00**

b) Se la vendita è effettuata dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione). L'impresa venditrice ha facoltà di formulare in atto la dichiarazione per l'opzione I.V.A.

PRESENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.:**TASSAZIONE ATTO****I.V.A. 4%** (se prima casa considerata coi soli criteri di immobile non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969)**I.V.A. 10%** (se senza agevolazione)**I.V.A. 22%** (se fabbricati di lusso)**(REVERSE CHARGE solo se la cessione avviene a favore di soggetto passivo I.V.A.)**

² L'imposta fissa minima di Euro 200,00, naturalmente collegata agli atti soggetti ad I.V.A., invero è dovuta in tutti gli altri casi che non rientrino tra quelli contemplati dall'articolo 1 della Tariffa annessa al T.U.R. D.P.R.



[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

ASSENZA OPZIONE PER REGIME I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 2% (se prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9) - 9% (se senza agevolazioni) MINIMO DI IMPOSTA € 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

c) Se la vendita è effettuata (sia entro i 5 anni dalla fine lavori che oltre) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è persona fisica.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGIME FISCALE AGEVOLATO 1° CASA (prima casa considerata non di lusso ex D.M. 2 agosto 1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 - A/9)

REGISTRO: 2% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

REGIME FISCALE NON AGEVOLATO (no prima casa)

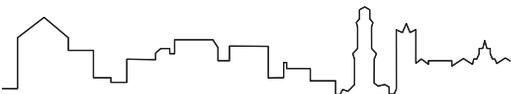
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

ATTENZIONE: Se la compravendita avviene a favore di privato che dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, nonostante il cedente non sia persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "I.V.A. imponibile", potrà applicarsi il comma 497 della Finanziaria 2006, richiedendo l'applicazione delle aliquote



sulla base imponibile costituita dal cd. “valore catastale” a condizione che si dichiari il prezzo effettivo della compravendita sul quale riportare l'onorario notarile, ridotto del 30%. Cosiddetto principio del “prezzo-valore” (comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 - finanziaria 2007).

d) Se la vendita è effettuata (entro i 5 anni dalla fine lavori) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è soggetto I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

e) Se la vendita è effettuata (dopo i 5 anni dalla fine lavori) da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato ed acquirente è soggetto I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

N.B.: in entrambi i suddetti casi “d)” ed “e)” non è ammessa l’opzione per l’I.V.A.

Parte II

CESSIONE DI BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA

1) Cessione da privato (non costituenti pertinenze di prime case di abitazione) a privato o ad altra impresa

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%

IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

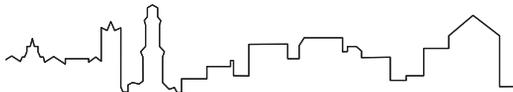
[L'applicazione del regime tributario del 3% di imposta ipotecaria e dell'1% di imposta catastale per gli immobili strumentali è riservato unicamente alle vendite effettuate da parte di soggetti passivi I.V.A.]

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

2) Cessione da impresa a privato o ad altra impresa

a) se la vendita è effettuata da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione) entro 5 anni dalla ultimazione dei lavori (chiunque sia l’acquirente).



ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione)

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00)

CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

b) Se la vendita è effettuata dopo decorsi 5 anni dalla ultimazione dei lavori da impresa costruttrice (o da impresa che ha realizzato lavori di recupero/ristrutturazione) o da altra impresa diversa a favore di soggetto i.v.a. o di soggetto privato.

Facoltà per l'impresa venditrice di effettuare in atto dichiarazione di opzione per I.V.A.

b1) Dichiarazione di opzione per l'i.v.a. atto soggetto ad i.v.a.:

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00) CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

[In questo caso, a partire dalla data del 1° marzo 2008, se ad acquistare è un soggetto I.V.A., per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dall'art. 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b2) Cedente non ha effettuato alcuna dichiarazione in atto ai fini dell'eventuale opzione i.v.a.: atto soggetto ad i.v.a. ma regime i.v.a. esente

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA € 200,00

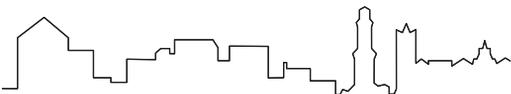
IPOTECARIE: 3% (minimo € 200,00)

CATASTALI: 1% (minimo € 200,00)

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00



[Per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

Fabbricati venduti al grezzo da impresa costruttrice o da qualunque altra impresa a favore di soggetto i.v.a. o di privato

ATTO OBBLIGATORIAMENTE SOGGETTO AD I.V.A. (anche se acquirente è soggetto I.V.A. non è possibile ricorrere al reverse charge)

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22%

REGISTRO FISSA € 200,00

IPOTECARIA FISSA € 200,00

CATASTALE FISSA € 200,00

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

Si consideri che nel caso di vendita immobiliare con riserva di proprietà l'atto viene tassato come negozio avente effetti traslativi immediati secondo i principi generali sopra esposti. Il successivo atto di quietanza, necessario all'attribuzione civilistica della titolarità del bene conseguente al pagamento dell'ultima rata di prezzo vede la seguente tassazione:

REGISTRO: 0,50% sull'importo per il quale si dà quietanza

IPOTECARIA: FISSA € 50,00 (in Conservatoria)

CATASTALE: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)

BOLLO: NO

VOLTURA: NON DOVUTA (perché corrisposta nell'atto a monte)

ANNOTAMENTO: NO

Parte III

CESSIONE DI TERRENI

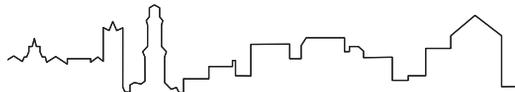
1) Cessione di terreni edificabili³ (o comunque diversi da terreni agricoli) da parte di privati (non importa se a favore di privati o di imprese).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%

IPOTECARIE: FISSA € 50,00

³ Un terreno può dirsi edificabile quando lo sfruttamento edificatorio dell'area è previsto dal p.r.g. o dal p.g.t. Nel caso di adozione da parte del comune di un p.g.t. che non sia ancora stato approvato dalla Regione prevalgono le prescrizioni del p.g.t. adottato. Il medesimo trattamento fiscale riservato al terreno edificabile, viene riservato al caso di cessione del lastrico solare (f5).



CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

2) Cessione di terreni edificabili* da parte di imprese (non importa se acquirente è un privato o altra impresa).

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22%
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

3) Cessione di terreni non edificabili (e diversi dai terreni agricoli) da parte di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese).

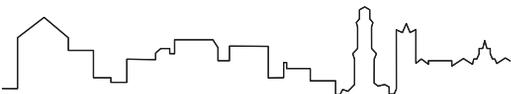
TASSAZIONE ATTO
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

4) Cessione di terreni agricoli da parte di privati o di imprese (non importa se a favore di privati o di imprese).

TASSAZIONE ATTO
REGISTRO: 12% (minimo € 1.000,00)
IPOTECARIE: FISSA € 50,00
CATASTALI: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

5) Cessione di terreni agricoli (da parte di privato o di impresa) a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale (iscritto nella relativa gestione previdenziale o assistenziale).

CON AGEVOLAZIONI P.P.C. (ai sensi dei commi 608 e 609 art. 1 l. 147/2013)
TASSAZIONE ATTO
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: 1% (minimo € 200,00)
BOLLO: ESENTE



6) Cessione di terreni agricoli da parte di privato o di impresa a favore di coltivatore diretto o a favore di imprenditore agricolo professionale.

SENZA AGEVOLAZIONI P.P.C.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO 9% (minimo € 1.000,00)

IPOTECARIA FISSA € 50,00

CATASTALE FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

Parte IV

CONFERIMENTI DI AZIENDA IN SOCIETÀ

Nel caso di conferimenti di azienda, nella quale siano ricompresi beni immobili, in società, il conferimento ha per oggetto il compendio aziendale di cui gli immobili costituiscono beni strumentali. Sulla disposizione di diritti reali relativamente agli immobili non si applicheranno imposte proporzionali, come nel caso in cui il conferimento avesse per oggetto proprio gli immobili (e non l'azienda di cui essi fanno parte), ma imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA € 200,00 (ex art. 4, lett. a) n. 3 Tariffa Parte Prima annessa al D.P.R. 131/1986)

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00 (ex art. 4 Tariffa annessa al D.P.R. 347/1990)

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00 (ex art. 10, comma 2, D.P.R. 347/1990)

BOLLO: € 300,00 (+ bollo per copia Reg. Impr.)

TASSA DI TRAS.: 35,00

VOLTURA: 35,00

Parte V

CONFERIMENTI DI BENI IMMOBILI (NON AZIENDALI) IN SOCIETÀ

a) Conferimento di terreni non edificabili o di fabbricati diversi da quelli strumentali per natura da parte di soggetto privato (ex art. 4 n. 1 tariffa).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (SE TERRENI AGRICOLI)

9% (ALTRI CASI)⁴

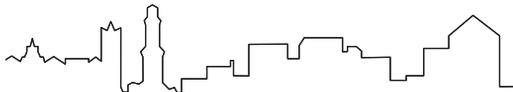
IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

BOLLO: € 156,00 (+ bollo per copia Reg. Impr.)

TASSA TRAS. ESENTE VOLTURA ESENTE

⁴ Con la nuova normativa, a partire dal 1° gennaio 2014 è possibile portare in detrazione dall'imposta di registro dovuta i debiti e/o gli oneri eventualmente accollati alla società, nonché le spese ex art. 50 T.U.R. deducendo dalla base imponibile dovuta per l'imposta, il totale di tali voci.



b) Conferimento di fabbricati strumentali per natura o di aree destinate all'edificazione (ex art. 4 n. 2 tariffa).

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 4% (minimo € 200,00)

IPOTECARIA: 2% (che diventa 3% se il conferimento è effettuato da soggetto passivo I.V.A.)

CATASTALE: 1%

BOLLO: € 300,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.)

TASSA TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

Parte VI

ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI AI SOCI DI SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE

a) Assegnazione da parte di imprese costruttrici.

(Si applicano le stesse regole fiscali delle cessioni a titolo oneroso: occorre valutare se la cessione avviene entro il termine di cinque anni dalla ultimazione dei lavori o successivamente al quinquennio ed inoltre se ha per oggetto fabbricati abitativi, beni immobili strumentali, oppure terreni!)

b) Assegnazione da parte di altre imprese diverse da quella costruttrice.

b1) Se avente per oggetto bene immobile a destinazione abitativa

TASSAZIONE ATTO

ATTO ESENTE I.V.A.

REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 9% (negli altri casi) IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

b2) Se avente ad oggetto beni immobili strumentali per natura occorre distinguere:

- Caso in cui il soggetto assegnante ha detratto l'i.v.a. al momento dell'acquisto (si applica l'articolo 8-ter d.p.r. 633/72)

TASSAZIONE ATTO

SE OPZIONE PER I.V.A.

I.V.A. secondo le aliquote dovute

REGISTRO: FISSA € 200,00

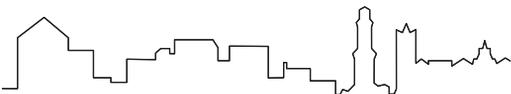
IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

BOLLO: € 230,00

TASSA DI TRAS. € 55,00

VOLTURA: € 35,00



SE MANCA L'OPZIONE PER L'I.V.A.

ATTO I.V.A. ESENTE

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3% CATASTALE: 1%

BOLLO: € 230,00

TASSA DI TRAS. € 55,00

VOLTURA: € 35,00

- Caso in cui il soggetto assegnante non ha detratto l'i.v.a. al momento dell'acquisto (si applica l'articolo 27-quinquies d.p.r. 633/72) [ad esempio nel caso in cui l'assegnante ha acquistato il bene presso un privato].

ATTO I.V.A. ESENTE

REGISTRO: 9% - 12%(se terreno agricolo) IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

BOLLO: € 156,00 (+ bollo per copia al Reg. Impr.) NO TASSA DI TRAS.

NO VOLTURA

Parte VII

CESSIONI DI AZIENDE

a) Cessione di aziende senza immobili.

TASSAZIONE ATTO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% (minimo € 200,00) sulla base imponibile determinata dal valore complessivo di beni mobili strumentali ed avviamento

IMPOSTA DI REGISTRO SU EVENTUALI CREDITI CEDUTI UNITAMENTE

ALL'AZIENDA: 0,50% sulla base imponibile determinata dal complessivo valore dei crediti ceduti

N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento) ed il valore dei crediti aziendali ceduti, il 3% va applicato sull'imponibile complessivo.

BOLLO: € 45,00

b) Cessione di aziende con immobili.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% SUL VALORE DEGLI IMMOBILI;

3% SUL VALORE DEGLI ALTRI BENI AZIENDALI;

0,50% SUL VALORE DEI CREDITI AZIENDALI CEDUTI

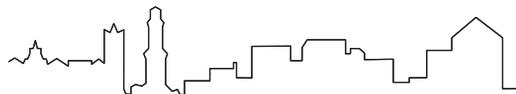
N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento), il valore dei crediti aziendali ceduti, il valore dei beni immobili, il 9% va applicato sull'imponibile complessivo.

IPOTECARIA: € 50,00

CATASTALE: € 50,00

BOLLO: € 45,00 (+ bollo per copia al reg. Impr.) NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA



CONTRATTI DI AFFITTO DI AZIENDE COMMERCIALI (NON AGRICOLE) O DI SINGOLI RAMI DI ESSA.

In tali contratti la tassazione è diversificata a seconda della considerazione di due variabili: a) se l'affittante, in dipendenza dell'affitto resta oppure no un soggetto I.V.A., b) se l'azienda o il ramo comprende anche beni immobili, oppure no.

Azienda o rami di azienda senza immobili.

a) Affittante è una società e oggetto di affitto è una intera azienda o un ramo di azienda; oppure affittante è un imprenditore individuale che affitta un ramo di azienda (in tal caso, l'imprenditore individuale che affitta non perde la qualifica di soggetto I.V.A.).

TASSAZIONE ATTO

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

IMPOSTA I.V.A.: 22% sui canoni di locazione

REGISTRO: FISSA € 200,00

(art. 3, comma 2 n. 1 D.P.R. 633/72)

BOLLO: € 45,00 (+ bollo per Reg. Impr.)

b) Affittante è soggetto privato (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come soggetto I.V.A.) o imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare.

TASSAZIONE ATTO

ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto

(art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)

BOLLO: € 45,00

AZIENDA O RAMI DI AZIENDA CON IMMOBILI

a) affittante è soggetto privato (chi, ad esempio ha ereditato un'azienda e non intende continuarla e che, per ciò stesso non può qualificarsi come soggetto I.V.A.) o imprenditore individuale che affitta l'intera azienda di cui è titolare.

TASSAZIONE ATTO

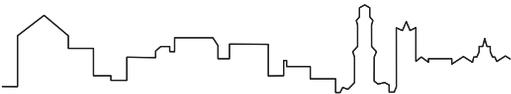
ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA DI REGISTRO: 3% su una base imponibile determinata dall'ammontare del corrispettivo in denaro pattuito quale canone di locazione per l'intera durata del contratto

[invero il contratto dovrebbe essere sottoposto ad imposta di registro con aliquote differenziate (del 2% per gli immobili e del 3% per i beni mobili) sui canoni di locazione, se il contratto prevede canoni di locazione separati per i beni mobili e per gli immobili, diversamente, si applicherà un'unica aliquota al 3% sul valore complessivo dei canoni di locazione].

(Art. 43, comma 1, lett. h) del T.U.R.)

BOLLO: € 45,00



N.B.: Il fatto che l'atto sia soggetto ad imposta di registro e sottratto al regime I.V.A. rende del tutto irrilevante che nell'azienda siano (o meno) ricompresi beni immobili il cui valore normale supera il 50% del valore complessivo dell'azienda e quindi non scattano le presunzioni previste ai sensi dell'art. 35, comma 10-quater l. 223/2006, poiché in tal caso l'imposta dovuta per l'affitto dell'azienda (3%) è sempre maggiore di quella dovuta per la locazione di fabbricati (1% o 2%).

b) affittante è società che affitta un ramo di azienda o una delle aziende di cui dispone; oppure un imprenditore individuale che affitta un ramo di azienda (in tal caso l'affittante non perde la qualifica di soggetto passivo I.V.A.).

TASSAZIONE ATTO

b1) Il valore normale degli immobili aziendali affittati supera il 50% del valore complessivo dell'azienda.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A. E AD IMPOSTA DI REGISTRO

IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO: 1% SUI CANONI DI LOCAZIONE BOLLO: € 45,00

b2) Il valore normale degli immobili aziendali affittati non supera il 50% del valore complessivo dell'azienda.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

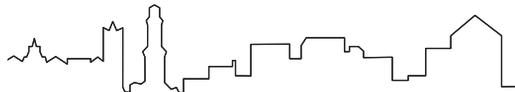
IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
BOLLO: € 45,00

Parte VIII

ATTIVITÀ NEGOZIALI INERENTI BENI IMMOBILI E COINVOLGENTI SOCIETÀ DI LEASING

Per effetto delle disposizioni di cui ai commi 15 e 16 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010 n. 220 (Finanziaria per il 2011):

- a) l'utilizzatore dell'immobile concesso in leasing è solidalmente responsabile per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute dalla società di leasing al momento dell'acquisto effettuato in funzione della concessione in leasing dell'immobile acquistato;
- b) le imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di acquisto da parte della società di leasing di immobili strumentali da concedersi in leasing, non sono più dimezzate ma sono dovute nella misura piena, rispettivamente del 3% e dell'1% in caso di immobile strumentale, nella misura piena, rispettivamente del 2% e dell'1% in caso di immobile a destinazione abitativa; in misura fissa in caso di terreni edificabili;
- c) i contratti di locazione finanziaria sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso;
- d) le imposte ipotecarie e catastali in sede di riscatto degli immobili da parte dell'utilizzatore sono dovute sempre in misura fissa di € 200,00.



ACQUISTI A FAVORE DI SOCIETÀ DI LEASING

a) Di immobili strumentali.

a1) Cessione da privato.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%

IPOTECARIE: FISSA € 50,00

CATASTALI: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

a2) Cessione - entro cinque anni dalla ultimazione delle opere - da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 22% (10% se la cessione viene effettuata a seguito di intervento di recupero o se si tratta di fabbricato "TUPINI") REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3%

CATASTALE: 1%

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

a3) Cessione - dopo cinque anni dalla ultimazione delle opere - da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione.

Facoltà per l'impresa venditrice di effettuare in atto dichiarazione per opzione I.V.A.

a3) opzione per l'applicazione dell'I.V.A.:

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 22% (di solito); 10% (per i fabbricati aventi i requisiti Tupini e per quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione);

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3% CATASTALE: 1%

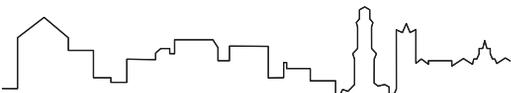
BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

(SI APPLICA IL REVERSE CHARGE)

[In questo caso, a partire dalla data del 1° ottobre 2007, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]



a3) Impresa cedente non ha effettuato alcuna dichiarazione in atto ai fini dell'eventuale opzione I.V.A.: atto soggetto ad I.V.A. ma regime I.V.A. esente.

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIE: 3%

CATASTALI: 1%

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

[Per come sopra detto, per gli atti aventi ad oggetto BENI IMMOBILI STRUMENTALI PER NATURA, l'imposta di registro è sempre fissa, sia che l'atto è ESENTE I.V.A., sia che l'atto è I.V.A. imponibile, e ciò per l'applicazione del principio dell'alternatività: cfr. Circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 4 agosto 2006, ma l'imposta ipotecaria, se dovuta in misura proporzionale, è sempre del 3%, oltre la imposta ipotecaria dell'1% essendo, parte venditrice, un soggetto passivo I.V.A.]

a4) Cessione da impresa diversa da quella costruttrice

a4) Senza opzione per regime i.v.a. atto i.v.a. esente

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: 3% (minimo € 200,00) CATASTALE: 1% (minimo € 200,00) BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

a4) Con opzione per regime i.v.a. atto soggetto ad i.v.a.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 22%

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA 3% (minimo € 200,00) CATASTALE 1% (minimo € 200,00) BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

b) Di beni immobili a destinazione abitativa.

b1) Cessione da privato

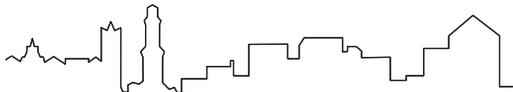
TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9% IPOTECARIA: € 50,00

CATASTALE: € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA



b2) Cessione da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione entro cinque anni dalla ultimazione delle opere.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.
TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: 10% (22% se il fabbricato ha caratteristiche di lusso)
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

b3) Cessione da impresa costruttrice o da impresa che abbia effettuato interventi di recupero/ristrutturazione dopo cinque anni dalla ultimazione delle opere.

L'impresa venditrice ha facoltà di formulare in atto la dichiarazione per l'opzione I.V.A.

a3) Presenza opzione per regime I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. 10%
REGISTRO: FISSA € 200,00
IPOTECARIA: FISSA € 200,00
CATASTALE: FISSA € 200,00
BOLLO MUI: € 230,00
TASSA TRASCR.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

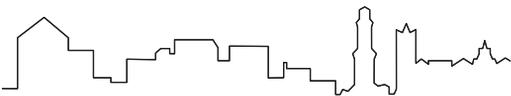
(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO)

[In questo caso, a partire dalla data del 26 giugno 2012, per effetto del meccanismo del REVERSE CHARGE di cui all'art. 17 del D.P.R. 633/72 come integrato dal D.M. 25 maggio 2007, esteso a questa ipotesi dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, il cedente emetterà fattura senza indicazione di imposta I.V.A. mentre l'acquirente dovrà integrare la fattura emessa dal cedente indicando sulla stessa o su un allegato l'aliquota I.V.A. dovuta e l'importo dell'imposta relativa, curando di registrare la fattura nel registro delle fatture emesse o dei corrispettivi e versando l'importo dell'imposta dovuta direttamente all'Erario]

b3) Assenza opzione per regime I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: ESENTE
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIA: FISSA € 50,00
CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA



b4) Cessione da impresa diversa da quella che ha costruito o ristrutturato (non ammessa l'opzione per l'I.V.A.)

ATTO ESENTE I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: ESENTE REGISTRO: 9%

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

[Trattandosi di beni immobili a destinazione abitativa non vi è spazio per opzioni per I.V.A. indipendentemente dal regime di detrazione I.V.A. dell'acquirente che diventa quindi ininfluyente. L'esistenza di beni diversi da quelli strumentali per natura esclude l'applicabilità, inoltre, del "Reverse Charge".]

RISCATTI DI LEASING

A) riscatto di beni immobili strumentali per natura da parte di utilizzatore.

a) con esercizio di opzione per i.v.a. da parte della società' di leasing.

ATTO SOGGETTO AD I.V.A.

TASSAZIONE ATTO:

I.V.A.: 22% (su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto)

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: FISSA € 200,00

CATASTALE: FISSA € 200,00

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

(REVERSE CHARGE OBBLIGATORIO SE RISCATTANTE È SOGGETTO PASSIVO I.V.A., A PARTIRE DAL GIORNO 1 MARZO 2008)

b) Senza esercizio di opzione per I.V.A. da parte della società di leasing.

ATTO I.V.A. ESENTE

TASSAZIONE ATTO

I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: FISSA € 200,00

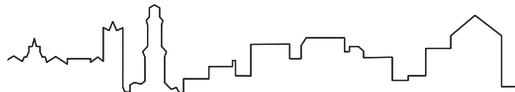
IPOTECARIA: FISSA € 200,00

CATASTALE: FISSA € 200,00

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00



c) Riscatto di beni immobili a destinazione abitativa.

TASSAZIONE ATTO

REGIME I.V.A.: ESENTE

REGISTRO: 2% (SE PRIMA CASA); 9% (NEGLI ALTRI CASI): BASE IMPONIBILE = PREZZO DEL RISCATTO

IPOTECARIE: FISSA € 200,00

CATASTALI: FISSA € 200,00

BOLLO MUI: € 230,00

TASSA TRASCR.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

Parte IX

TASSAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

REGISTRO: FISSA Euro 200,00 (quale IMPOSTA D'ATTO)

- in presenza di caparra confirmatoria: in più 0,50% sull'importo della caparra;

- in presenza di acconti prezzo: 3% sull'acconto prezzo (se il promittente venditore è soggetto passivo I.V.A., sull'acconto prezzo dovrà essere corrisposta l'imposta I.V.A. dietro emissione di relativa fattura, oltre ad un'imposta fissa di registro per il principio di alternatività)

IPOTECARIA: FISSA € 200,00 (se preliminare trascritto)

BOLLO: € 155,00

TASSA DI TRAS. (solo se preliminare trascritto): € 35,00

ATTENZIONE: quanto corrisposto in sede di registrazione del preliminare in relazione alla tassazione della caparra e dell'acconto prezzo può essere portato in detrazione sull'importo dovuto ai fini della registrazione del definitivo, anche quando tale importo fosse dovuto nel minimo di € 1000,00 dal quale dunque è possibile detrarre quanto corrisposto in sede di registrazione del preliminare, eccezion fatta per il caso di preliminare soggetto ad I.V.A. ove lo 0,50% di imposta di registro sulla caparra non è recuperabile in sede di I.V.A. da corrispondersi sul definitivo).

Nel testo del contratto preliminare è opportuno evitare di inserire clausole con le quali si attesti che l'importo della caparra corrisposto in sede di stipula del preliminare stesso sia, al momento del definitivo, da imputarsi a parziale adempimento del corrispettivo, altrimenti l'importo della caparra verrà tassato al 3% come acconto prezzo.

Parte X

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI DIVISIONE

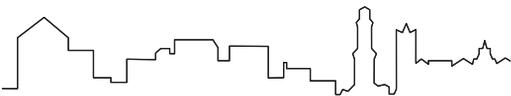
a) Divisione senza conguagli.

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo valore della massa divisionale (eventualmente con applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti soggettivi) con minimo di € 200,00

IPOTECARIA: FISSA € 200,00

CATASTALE: FISSA € 200,00 (per ciascun lotto assegnato)

BOLLO: € 230,00



TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

b) Divisione con conguagli.

REGISTRO: 1% sul valore imponibile dato dal complessivo valore della massa divisionale (eventualmente con applicazione prezzo-valore se ne ricorrono i presupposti soggettivi) con minimo di Euro 200,00

N.B.: da tale imposizione occorre detrarre quanto da corrispondersi a titolo di imposta proporzionale sul conguaglio (se l'imposta proporzionale sul conguaglio raggiunge il minimo di € 1.000,00 il dovuto pari all'1% sulla massa da dividere potrà anche risultare inferiore ad € 200,00)

IPOTECARIA: FISSA € 200,00

CATASTALE: FISSA € 200,00 (per ciascun lotto assegnato)

BOLLO: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00 (in Conservatoria) VOLTURA: € 55,00 (in Conservatoria)

TASSAZIONE DEL CONGUAGLIO (se il conguaglio supera il 5% del valore monetario della quota astrattamente spettante a ciascun dividente):

REGISTRO: 2% (se PRIMA CASA) - 12% (SE TERRENO AGRICOLO) - 9%

(ALTRI CASI) minimo € 1.000,00 per ciascuna disposizione che dà luogo al conguaglio

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

Parte XI

TASSAZIONE DEL CONTRATTO DI PERMUTA

a) Permuta tra beni soggetti a registro.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: ALIQUOTA PIU' ALTA (2% - SE PRIMA CASA - 9% SE ALTRI CASI - 12% SE TERRENI AGRICOLI) SUL VALORE DEL BENE CHE DA' LUOGO A MAGGIORE IMPOSTA (minimo € 1.000,00)

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00 (DA APPLICARSI SOLO UNA VOLTA)

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

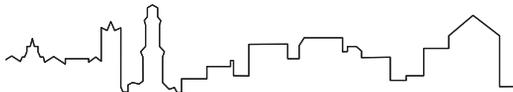
N.B.: L'imposta catastale che un tempo era dovuta in misura proporzionale su ciascuna delle masse oggetto di permuta, oggi è dovuta in misura fissa una sola volta poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle nuove imposte proporzionali.

b) Permuta tra beni soggetti entrambi ad I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

I.V.A. nella misura dovuta per ciascuna delle operazioni assoggettabili

REGISTRO: FISSA € 200,00



IPOTECARIA: FISSA € 200,00 X 2

CATASTALE: FISSA € 200,00 x 2

(da prendersi due volte perché manca in tal caso l'applicabilità del principio dell'assorbimento che fa capo esclusivamente al caso in cui vi sia un'imposta proporzionale di registro da corrispondersi).

BOLLO: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

c) Permuta tra bene soggetto a registro e bene soggetto ad I.V.A.

I.V.A. PER L'OPERAZIONE ASSOGGETTATA AD I.V.A. SECONDO L'ALIQUOTA DI COMPETENZA

REGISTRO: FISSA € 200,00

CATASTALE: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: FISSA € 200,00

BOLLO: € 230,00

TASSA TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

REGISTRO: PER L'OPERAZIONE SOGGETTA A REGISTRO SECONDO LE ALIQUOTE DI SPETTANZA (2% SE PRIMA CASA - 12% SE TERRENO AGRICOLO - 9% NEGLI ALTRI CASI) il tutto con il minimo di € 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: FISSA € 50,00

NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

(Le esenzioni di queste ultime tre voci dipendono dal fatto che esse sono assorbite dall'imposta proporzionale di registro dovuta).

Parte XII

TASSAZIONE DEL CONTRATTO COSTITUTIVO DI SERVITÙ A TITOLO ONEROSO

a) Costituzione soggetta ad I.V.A.

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: FISSA € 200,00

IPOTECARIA: FISSA € 200,00

CATASTALE: NON DOVUTA

BOLLO: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

NO VOLTURA

b) Costituzione soggetta a registro.

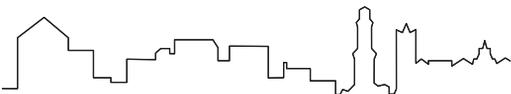
TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 12% (se terreno agricolo) - 9% (altri casi)
minimo € 1.000,00

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

CATASTALE: NON DOVUTA NO BOLLO

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA



APPENDICE

I. MISURA MINIMA DELL'IMPOSTA DI REGISTRO DOVUTA

MISURA MINIMA DETERMINATA (dall'art. 10, comma 2 D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 come da ultimo modificato ai sensi dell'art. 1, comma 608 l. 27.12.2013 n. 147) per gli atti a titolo oneroso traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento su beni immobili = € 1.000,00.

Misura minima determinata (dall'art. 41, comma 2 t.u.r.) per tutti gli atti diversi da quelli di natura immobiliare ma che siano soggetti all'imposta proporzionale di registro = € 200,00.

Si rammenti, secondo quanto si evince dalla Circolare esplicativa n. 2/E/2014 (si veda al riguardo esempio n. 8 alle pagine 51 e 52 della stessa Circolare) che, se nell'ambito di un atto contenente più disposizioni autonome, sia stato soddisfatto il limite della misura fissa minima d'imposta relativamente ad un negozio rientrante nelle previsioni di cui all'art. 1 della Tariffa, l'imposta proporzionale dovuta per altro negozio (contenuto nel medesimo atto) ma diverso da quello fiscalmente regolamentato dall'art. 1 della Tariffa, sarà dovuta nella misura effettiva, ancorché inferiore alla misura minima prevista di € 200,00.

II. GLI ATTI A CONTENUTO NEGOZIALE MULTIPLO E LA TASSAZIONE MINIMA DI € 1000,00

Come regola generale si intende per atto plurimo un atto contenente più disposizioni negoziali autonome. si intende, invece, per atto con oggetto plurimo l'atto che contenga un'unica disposizione negoziale ma con una pluralità di oggetti.

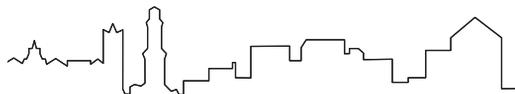
Nel caso di atto plurimo, ogni disposizione negoziale subirà una propria autonoma tassazione, fatta precisazione al riguardo che, quando la disposizione negoziale autonoma dovesse rientrare tra quelle disciplinate dall'art. 1 della tariffa allegata al T.U.R. (oggetto delle modifiche di cui all'art. 1, comma 608 l. 27 dicembre 2013 n. 147 - Legge di stabilità per il 2014), il regime di tassazione prevede la corresponsione dell'imposta minima di € 1.000,00. La Circolare ha chiarito che l'imposta minima dovuta (€ 1.000,00) vada commisurata, non alla tassazione di ogni autonoma disposizione, ma alla tassazione complessivamente dovuta per l'atto e quindi il minimo di € 1.000,00 è dovuto una sola volta.

Nel caso di atto con oggetto plurimo (dunque caratterizzato da una pluralità di oggetti ma intercorrente tra gli stessi soggetti) la tassazione sarà data dalla somma degli importi dovuti in relazione a ciascun oggetto, fatta avvertenza, al riguardo, che se tale somma complessivamente dovuta non rispondesse al minimo di € 1.000,00, sarà dovuta comunque la somma di € 1.000,00.

ESEMPLIFICAZIONI

1° Caso - Atto plurimo con il quale unico venditore vende a tre soggetti diversi tre distinti immobili.

- Cessione immobile A a Tizio = Registro € 600
- Cessione immobile B a Filano = Registro € 300
- Cessione immobile C a Martino = Registro € 850



La tassazione di ciascuna cessione non raggiunge il minimo di € 1.000,00, ma ciò è irrilevante poiché ciò che importa è che la tassazione complessivamente dovuta per l'atto, abbia a superare il detto limite (nel nostro esempio € 1.750 è superiore ad € 1.000). Se ciò non accadesse sarà dovuta comunque un'imposta di registro complessiva di € 1.000. L'autonomia delle disposizioni è rilevante con riguardo alle imposte ipotecarie e catastali dovute le quali saranno dovute autonomamente per ciascuna disposizione (100+100+100= 300).

2° Caso - Atto con oggetto plurimo con il quale uno stesso venditore vende piu' beni ad uno stesso soggetto acquirente.

La soluzione è identica a quella sopra illustrata

Ipotesi: (vendita di appartamento e box agevolati per un valore di € 45.000,00 + vendita di ulteriore box non agevolato per un valore di € 5.000,00)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO VENDITA AGEVOLATA: 2% SU 45.000,00 = € 900,00

IPOTECARIA: € 50,00

CATASTALE: € 50,00

REGISTRO VENDITA BOX NON AGEVOLATA: 9% SU 5.000 = € 450,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

TOTALE DOVUTO: € 1.450,00

TOTALE CORRETTO CON I MINIMI DOVUTI: € 1.450,00

[Infatti il minimo dovuto di € 1.000,00 non si riferisce alla singola imposizione fiscale di registro ma alla imposizione fiscale di registro complessiva, col risultato che, se dalla somma delle singole imposizioni fiscali di registro, si ottenesse un valore inferiore ad € 1.000,00, comunque sarebbe dovuto l'importo minimo, ma se dal complesso delle imposizioni fiscali di registro, così come nell'esempio fatto, sarà si ottiene un valore percepito il minimo superiore di € ad € 1.000,00, non 1.000,00 per ciascuna imposizione ma la somma delle imposizioni di registro dovute].

3° Caso - Atto contenente piu' negozi aventi ad oggetto diritti diversi.

Ipotesi: in uno stesso atto primo vende a caio il diritto di nuda proprietà (valore € 10.000) su una casa e seconda vende allo stesso caio il corrispondente diritto di usufrutto agevolato sulla medesima casa (valore € 40.000)

TASSAZIONE ATTO

REGISTRO SU CESSIONE N.P. = 900

REGISTRO SU CESSIONE US. = 800

IPOTECARIA: € 50,00 x 2

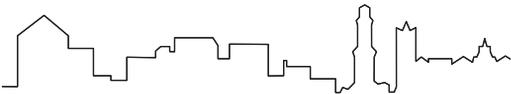
CATASTALE: € 50,00 x 2

NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

TOTALE DOVUTO PER REGISTRO: € 1.700

[Sebbene, infatti la tassazione del 9% sul valore della n.p. dà un importo inferiore ad € 1.000,00 (ed esattamente € 900,00) ed analogamente la tassazione del 2% sul valore dell'usufrutto dà un importo inferiore ad € 1.000,00



(ed esattamente € 800,00) il superamento del minimo di € 1.000,00 risulta soddisfatto dalla somma delle imposizioni sulle singole basi imponibili].

4° Caso - Atto plurimo caratterizzato da autonome disposizioni di cui solo una (o alcune di esse) rientrano nell'art. 1 della tariffa ed altre no.

In tal caso, il minimo di € 1.000 è applicabile alla sola negoziazione (o alle sole negoziazioni) rientranti nell'ambito dell'art. 1 della Tariffa, mentre le altre negoziazioni estranee a tale norma restano assoggettate ad autonome tassazioni secondo il regime che compete loro.

I esempio:

Tizio vende un'unità abitativa a Caio REGISTRO € 900

Tizio cede un immobile strumentale a Caio REGISTRO € 800

Tizio cede un credito a Caio REGISTRO € 80

TOTALE TASSAZIONE REGISTRO € 1.780

[Infatti la tassazione complessivamente dovuta per le disposizioni assoggettate all'art. 1 della Tariffa superano il minimo di € 1.000 (900 + 800). A tale tassazione va aggiunta l'autonoma tassazione della cessione del credito che sconta lo 0,50% sul valore del credito ceduto ma non rientra nella disposizione di cui all'art. 1 della Tariffa e quindi è del tutto autonoma rispetto al minimo ivi previsto.]

II esempio:

Tizio conferisce in società un immobile abitativo: REGISTRO (9%) € 700

Tizio conferisce in società un immobile strum. per l'esercizio di attività commerciale: REGISTRO (4%) € 900

Tizio conferisce in società un credito: REGISTRO (0,50%) € 150

TOTALE DOVUTO € 2.050

[Infatti la sola tassazione rientrante nell'art. 1 della Tariffa soggetta al minimo di € 1.000,00 è la tassazione riguardante il conferimento dell'unità abitativa che va elevata da € 700, al minimo di € 1.000,00. Per le altre disposizioni soggette all'applicazione di norme di tassazione diverse, non vale il minimo di € 1.000,00 ma la tassazione di volta in volta applicabile].

5° Caso - Più venditori cedono ad un unico soggetto acquirente tre diversi immobili a destinazione abitativa.

REGISTRO 1^ CESSIONE € 500

REGISTRO 2^ CESSIONE € 400

REGISTRO 3^ CESSIONE € 200

IPOTECARIA € 50x3

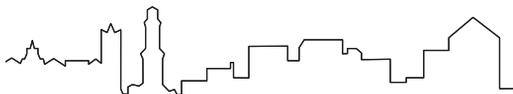
CATASTALE € 50x3

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

TOTALE DOVUTO PER EGISTRO = € 1.100,00

[Infatti la somma dell'imposta di registro dovuta per l'atto è complessivamente superiore al minimo dovuto di € 1.000,00, essendo irrilevante che la somma dell'imposizione di registro per ciascuna disposizione non superi la soglia di € 1.000,00.].



III. TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ DIPENDENTE DALLA STIPULA DI ATTO CHE LA DETERMINI

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

BOLLO: € 59,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

TOTALE DOVUTO: € 294,00

IV. AGEVOLAZIONI FISCALI ANCORA IN ESSERE

La Novella fiscale entrata in vigore al 1° gennaio 2014 ha eliminato tutte le agevolazioni fiscali prima in essere, tra cui:

- agevolazioni per i trasferimenti nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione in relazione anche agli atti di obbligo;
- trasferimenti a favore dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni;
- acquisti ricompresi in piani urbanistici particolareggiati;
- agevolazioni per i piani di recupero;
- vendite da società ad altre società che si impegnino a rivendere nel triennio successivo;
- trasferimenti di beni di interesse storico-artistico- culturale;
- agevolazioni in materia di insediamenti produttivi e per l'edilizia economico e popolare;
- agevolazioni in materia di acquisti di ONLUS

OSSERVAZIONI

Assodato che la stessa Circolare 2E ha affermato che con riferimento ai regimi agevolati da considerarsi soppressi, potranno essere formulati ulteriori chiarimenti con successivi documenti di prassi, è opportuno soffermarsi su alcuni negozi giuridici riferibili alla presunta soppressione di alcuni regimi fiscali agevolati in materia urbanistico edilizia ed in materia di convenzionamenti con il Comune.

a) Pare debba considerarsi soppresso il regime di agevolazione fino al 31 dicembre 2013 applicabile in materia di riscatto del diritto di piena proprietà sui suoli già concessi in diritto di superficie (ex lege 23.12.1998 n. 448, art. 31, commi 45-50) e che, pertanto, tali atti determinanti un "riconvenzionamento" con il Comune concedente, in dipendenza del quale il soggetto al quale sia stato assegnato e che sia titolare di un immobile in diritto di superficie, riscatta dal Comune la piena proprietà dell'area sulla quale l'immobile è stato realizzato segua la seguente imposizione fiscale:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) su una base imponibile determinata dal corrispettivo versato al Comune per il riscatto della piena proprietà dell'area

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00

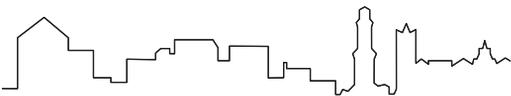
NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

b) Più complesso il discorso relativo alle Convenzioni urbanistiche.

Occorre distinguere:

b1) Convenzioni urbanistiche stipulate ai sensi dell'art. 20 legge 10/77 (oggi il riferimento è al D.P.R. 380/2001) con le quali si prevedano impegni ed obbligazioni riferibili a prestazioni a conte-



nuto patrimoniale che, pur essendo suscettibili di una valutazione economica, non attuano, nell'immediata efficacia della convenzione, alcun effetto traslativo o comunque ricollegabile alle disposizioni contenute nell'art. 1 della Tariffa annessa al T.U.R.:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE IMPOSTA CATASTALE: ESENTE BOLLO: € 155,00

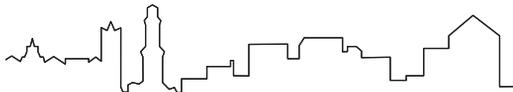
TASSA TRAS.: € 35,00

b2) Convenzioni aventi per oggetto cessioni di aree al Comune (e delle eventuali opere ivi realizzate) da parte del lottizzante a scomputo (totale o parziale) degli oneri di urbanizzazione o in adempimento di convenzioni di lottizzazione di cui determinano mero adempimento degli obblighi assunti.

Il problema è quello di dare una qualificazione tributaria alla fattispecie che, con ogni probabilità, fuoriesce dalla qualificazione dicotomica tipica del diritto civile (cessione a titolo oneroso/cessione a titolo gratuito). È lapalissiano come, anzitutto, tali cessioni (contrariamente a quanto sostenuto da ultimo da alcuni Uffici delle Agenzie delle Entrate al fine di far rientrare fiscalmente il trattamento della fattispecie in quello di favore previsto per la cd. "cessione gratuita") debbano qualificarsi come "donazioni". Per due motivi: in primo luogo perché è del tutto estraneo alla fattispecie lo specifico spirito di liberalità che contraddistingue l'atto donativo; in secondo luogo perché, se così fosse, bisognerebbe applicare - non il regime di favore quale appreso indicato per le cd. "cessioni gratuite" - bensì il regime fiscale tipico degli atti di donazione (segnatamente a favore di Ente pubblico Territoriale); il tutto senza considerare il formalismo tipico da adottarsi, a pena di nullità, per gli atti di natura donativa. La pericolosa equazione, pur tentata da alcuni Uffici delle Entrate, "atto di cessione di aree al Comune a titolo gratuito" = "atto di donazione", potrebbe presentare rovesci della medaglia, a livello di formalismi da applicare, affatto secondari, con conseguenze tecniche di non poco conto.

Certamente si può condividere l'opinione che "la fattispecie rientra in un'area disciplinata da norme tributarie speciali" (A. Pischetola). Il problema vero è che tali norme tributarie speciali stentano a poter essere concretamente individuate dal momento che non esiste una qualificazione di tali negoziazioni di natura prettamente tributaria.

Invero, in applicazione dei criteri generali civilistici, si può immaginare una certa fatica ad inquadrare la fattispecie della cessione di aree a scomputo del pagamento di oneri di urbanizzazione (ma lo stesso è a dirsi, più in generale, per le cessioni di aree in esecuzione di atti unilaterali d'obbligo o per le cessioni di aree dipendenti da specifiche previsioni di N.T.A. del P.G.T. ai fini del rilascio di determinati provvedimenti abilitativi edilizi; e lo stesso è da ribadire, ad esempio, anche per le costituzioni di servitù d'uso pubblico o per gli atti di costituzione di vincoli di pertinenzialità necessari ai fini del recupero a destinazione abitativa dei sottotetti) come cessioni o costituzioni di diritti reali di godimento "a titolo gratuito". Sebbene, infatti, l'A.F. abbia avuto modo di precisare che: "il rapporto che si pone in essere tra il Comune ed il destinatario della concessione non ha natura sinallagmatica...", la mancanza di sinallagmaticità è eventualmente recuperabile sotto un profilo squisitamente amministrativo, con l'ovvia conseguenza che la novella fiscale prima, e la Circolare esplicativa poi, avrebbero dovuto assumere una posizione certa e precisa sul trattamento tributario di una fattispecie (prima concretamente agevolata proprio sulla scorta di questa assunta mancata onerosità del trasferimento riconosciuta dalla stessa A.F. ed oggi presuntivamente considerata tra le agevolazioni soppresse) che, in mancanza di ciò, non potrà sfuggire ad una valutazione causale che torna - giocoforza - ad essere quella squisitamente privatistica. Sotto tale aspetto non può negarsi come la cessione dell'area non possa, ribadisco civilisticamente parlando, considerarsi



priva di una contropartita e quindi non può, in sostanza, considerarsi effettivamente gratuita, al di là dei facili ricorsi a *nomen iuris* che non rispecchiano, invero, la sostanza della fattispecie.

Seguendo tale impostazione (che in maniera elementare accetta sostanzialmente la soppressione tout court dell'art. 32 D.P.R. 601/1973) la convenzione dovrebbe subire la seguente tassazione:

IMPOSTA DI REGISTRO: 9% su base imponibile determinata dal valore assunto dalla cessione o dalla servitù di uso pubblico
IMPOSTA IPOTECARIA: € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

[Tali conclusioni risultano avvalorate dal passaggio contenuto a pag. 59 della Circolare 2E secondo cui "Dal 1° gennaio 2014 tali previsioni agevolative (ci si riferisce a quelle inerenti i trasferimenti posti in essere nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o di urbanizzazione n.d.r.) non trovano applicazione in relazione agli atti riconducibili nell'ambito dell'art. 1 della Tariffa allegata al T.U.R.". Con la conseguenza che solo tutte le volte in cui gli effetti della convenzione siano diversi da quelli traslativi o costitutivi di diritti reali di godimento le precedenti agevolazioni continuano a trovare applicazione.]

Se, al contrario, potessimo verificare che la fattispecie convenzionale sia effettivamente di natura gratuita:

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00
IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE
MUI: € 230,00
TASSA TRAS.: € 35,00
VOLTURA: € 55,00

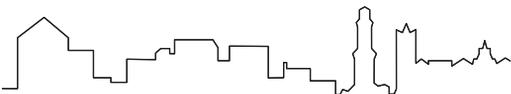
RESTANO IN VIGORE

a) Le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

IMPOSTA DI REGISTRO: 2%
IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00
NO MUI
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

Precisazioni:

1) Le agevolazioni in materia di imposta di registro competono esclusivamente alle unità immobiliari ricomprese nella categoria catastale "A", con esclusione delle categorie A1 - A8 - A9 - A10, e ai soggetti acquirenti che siano in possesso dei requisiti previsti dalla specifica normativa in materia. resta irrilevante il ricorso - o meno - dei requisiti "non di lusso" previsti dal d.m. 2 agosto 1969 (a tali requisiti, e solo a questi, occorre aver riguardo nel caso di atto soggetto ad I.V.A. rispetto al



quale, al contrario, resta irrilevante la categoria catastale di appartenenza con l'ovvia esclusione della sola categoria A10).

2) Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute nella misura fissa di € 50,00, sia in caso di agevolazione che in mancanza di agevolazione. Ciò fa sì che, in caso di recupero della maggiore imposta dipendente dalla decadenza dalle agevolazioni, ciò che dovrà essere corrisposto è solo la differenza dal 2% al 9% di imposta ordinaria, oltre al 30% di tale differenza quale penale e oltre agli interessi dovuti dal giorno della avvenuta decadenza al giorno dell'avvenuto pagamento di quanto dovuto. Si ricordi che, in sede di agevolazione "prima casa" richiesta in materia donativa o successoria, le imposte ipotecarie e catastali dovute in misura fissa ammontano ad € 200,00 per ciascuna di esse.

3) L'agevolazione è espressamente estesa, dalla Circolare 2E, all'acquisto di unità immobiliare contigua a quella già in proprietà in funzione dell'ampliamento di quest'ultima, nonché al caso di acquisto di due unità immobiliari contigue destinate a costituire, in dipendenza dell'acquisto e della successiva fusione, un unico corpo destinato ad abitazione civile. Tale estensione dell'agevolazione è consentita alla sola condizione che dalla fusione della vecchia proprietà con il nuovo acquisto o dalla fusione delle due unità immobiliari contemporaneamente acquistate con le agevolazioni, venga a risultare un'unica unità immobiliare la cui categoria catastale, da attribuire in forza della fusione catastale, sia diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10. Ciò implica che nella dichiarazione dei requisiti in atto venga aggiunta anche la dichiarazione con la quale si attesti che l'unità immobiliare che verrà a risultare dalla fusione avrà categoria catastale diversa dalla A1 - A8 - A9 - A10.

b) Le esenzioni da imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché l'esenzione da bolli, tasse di trascrizione e tributi speciali, in caso di cessioni tra coniugi e/o a favore di figli in sede di accordi patrimoniali raggiunti in sede di separazione o di divorzio.

c) Provvedimenti di espropriazione immobiliare per pubblica utilità e trasferimenti coattivi.

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

MUI: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 90,00

d) Agevolazioni in materia di PPC e di acquirente IAP (art. 2, comma 4-bis d.l. 30.12.2009 n. 194 conv. in l. 26 febbraio 2010 n. 25).

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00

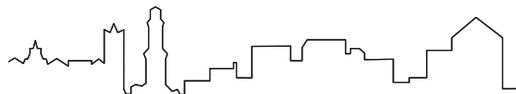
IMPOSTA CATASTALE: 1% NO BOLLO

TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

Precisazioni:

L'agevolazione per la P.P.C. è divenuta, a seguito della legge 13 dicembre 2010 n. 220 disciplina fiscale a regime; il terreno acquistato non potrà essere alienato, pena la decadenza dalle agevolazioni godute, per cinque anni successivi all'atto di acquisto; analoga decadenza si applica qualora l'acquirente cessi di essere coltivatore diretto o cessi di essere IAP.



e) Agevolazioni in materia di mediazione civile e commerciale.

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE FINO AL LIMITE DI VALORE DI € 50.000,00 (l'imposta è dovuta per la parte eccedente)

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA Euro 50,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA Euro 50,00

NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

f) Agevolazioni in materia di conciliazione giudiziale.

g) Agevolazioni in materia di fondi immobiliari chiusi.

Sono sottratti al regime I.V.A. ed equiparati agli atti di conferimento di aziende

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00

MUI: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

h) Agevolazioni in materia di trasferimenti gratuiti nell'ambito di operazioni di riorganizzazione tra enti appartenenti alla medesima struttura organizzativa.

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 200,00

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 200,00

MUI: € 230,00

TASSA DI TRAS.: € 35,00

VOLTURA: € 55,00

i) Agevolazioni per la partecipazione a milano expo 2015. (Atti, transazioni, operazioni finanziarie, relativi a terreni, aree fabbricabili, fabbricati, necessari all'organizzazione dell'EXPO MILANO 2015).

IMPOSTA DI REGISTRO: ESENTE

IMPOSTA IPOTECARIA: ESENTE

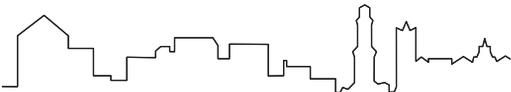
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA

V. LA QUALIFICA DI IMPRESA COSTRUTTRICE

Per "impresa costruttrice" si intende quella che ha realizzato il fabbricato, o in proprio, oppure attraverso il ricorso ad imprese appaltatrici dei lavori, oppure ha effettuato sul fabbricato interventi



di recupero tra quelli a tal fine indicati dall'articolo 3, comma 1, lettere c) - d) - f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La qualifica di "impresa costruttrice" si trasmette, in caso di conferimento dell'immobile in società, alla società conferitaria (e lo stesso accade in caso di operazioni di fusione o scissione con immobili). Si ricordi che la qualifica di "impresa costruttrice" viene a perdersi in capo alla stessa quando l'immobile realizzato fa il suo primo ingresso sul mercato delle vendite. Cioché un eventuale successivo riacquisto, da parte dell'impresa costruttrice del bene da essa costruito, ma già precedentemente venduto a terzi, non ripropone in capo alla stessa la qualifica di "impresa costruttrice".

VI. RIVALUTAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI

La legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha rideterminato l'apertura dei termini per la rivalutazione dei terreni ai fini delle plusvalenze dovute:

- la valutazione va fatta per i terreni posseduti alla data del primo gennaio 2014;
- la perizia deve essere effettuata entro la data del 30 giugno 2014;
- pagamento dell'imposta sostitutiva (anche mediante rateizzazione in tre rate annuali di pari importo, di cui la prima a partire dalla data 30 giugno 2014) pari al 4%.

Se il valore determinato dalla perizia fosse superiore all'effettivo prezzo di cessione, le imposte saranno dovute, non sul prezzo di cessione, ma sul valore determinato dalla perizia ai fini della rivalutazione, ma in tal caso il venditore corre il rischio di perdere le agevolazioni determinate dalla effettuata rivalutazione. Sicché, di fatto, il prezzo dovrà essere conguagliato al valore di perizia o più alto di esso.

VII. LA RINUNCIA A DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI

1 Caso - Rinuncia traslativa a titolo oneroso

Si applica l'articolo 1) della tariffa annessa al t.u.r. d.p.r. 131/86: le aliquote dovute sono del 2% - del 9% o del 12% a seconda dei casi.

2 Caso - Rinuncia traslativa a titolo gratuito

3 Caso - Rinuncia abdicativa

In entrambi i casi 2) e 3) si applica la disciplina propria delle imposte di donazione e successione.

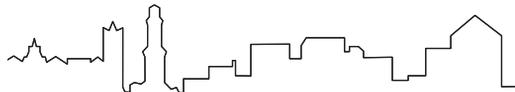
VIII. FORMALITÀ CONSEGUENTI

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E/2014 ha fatto rientrare negli atti e formalità conseguenti nei quali dunque risultano assorbiti i criteri che determinano l'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 50,00, nonché i criteri di esenzione da MUI, tassa di trascrizione e voltura, i seguenti atti:

A) NOTE DI TRASCRIZIONE/VOLTURA IN RETTIFICA (in relazione a formalità già espletate con le nuove regole introdotte a partire dal 1° gennaio 2014)

IMPOSTA IPOTECARIA: € 50,00

IMPOSTA CATASTALE: NO NO MUI



NO TASSA TRAS.
NO VOLTURA

B) ATTO DI RETTIFICA PURA (che non comprenda integrazioni) SIA UNILATERALE CHE BILATERALE DI MERE OMISSIONI OD ERRORI MATERIALI

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA: FISSA € 50,00 (solo se atto soggetto a trascrizione - va pagata in Conservatoria)

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00 (solo se l'atto necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

C) ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA FISSA € 50,00 (in Conservatoria)

IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00 (solo se l'atto necessita di voltura - va pagata all'Agenzia delle Entrate)

NO MUI

NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

D) ATTO DI CONFERMA DI NULLITA' URBANISTICA

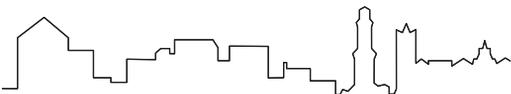
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA FISSA € 50,00 (in Conservatoria)

IMPOSTA CATASTALE: NON DOVUTA NO MUI

NO TASSA TRAS.

NO VOLTURA

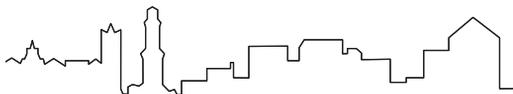


INTERESSI LEGALI E USUFRUTTO

Periodo	Norme	Saggio di interesse	Età Usufruttuario	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
21.04.1942 - 15.12.1990	art. 1284 cod. civ.	5%	da 0 a 20	95	5
16.12.1990 - 31.12.1996	L. 353/90 e L. 408/90	10%	da 21 a 30	90	10
01.01.1997 - 31.12.1998	L. 662/96	5%	da 31 a 40	85	15
01.01.1999 - 31.12.2000	Dm Tesoro 10.12.1998	2,50%	da 41 a 45	80	20
01.01.2001 - 31.12.2001	Dm Tesoro 11.12.2000	3,50%	da 46 a 50	75	25
01.01.2002 - 31.12.2003	Dm Economia 11.12.2001	3%	da 51 a 53	70	30
01.01.2004 - 31.12.2007	Dm Economia 01.12.2003	2,50%	da 54 a 56	65	35
01.01.2008 - 31.12.2009	Dm Economia 12.12.2007	3%	da 57 a 60	60	40
01.01.2010 - 31.12.2010	Dm Economia 04.12.2009	1%	da 61 a 63	55	45
01.01.2011 - 31.12.2011	Dm Economia 07.12.2010	1,50%	da 64 a 66	50	50
01.01.2012 - 31.12.2013	Dm Economia 12.12.2011	2,50%	da 67 a 69	45	55
01.01.2014 - 31.12.2014	Dm Economia 12.12.2013	1%	da 70 a 72	40	60
01.01.2015 - 31.12.2015	Dm Economia 11.12.2014	0,50%	da 73 a 75	35	65
01.01.2016 - 31.12.2016	Dm Economia 11.12.2015	0,20%	da 76 a 78	30	70
01.01.2017 - 31.12.2017	Dm Economia 11.12.2016	0,10%	da 79 a 82	25	75
01.01.2018 - 31.12.2018	Dm Economia 13.12.2017	0,30%	da 83 a 86	20	80
01.01.2019 - 31.12.2019	Dm Economia 12.12.2018	0,80%	da 87 a 92	15	85
01.01.2020 - 31.12.2020	Dm Economia 12.12.2019	0,05%	da 93 a 99	10	90

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI (al tasso di interesse dello 0,01%)

Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	9500	95	5
da 21 a 30	9000	90	10
da 31 a 40	8500	85	15
da 41 a 45	8000	80	20
da 46 a 50	7500	75	25
da 51 a 53	7000	70	30
da 54 a 56	6500	65	35
da 57 a 60	6000	60	40
da 61 a 63	5500	55	45
da 64 a 66	5000	50	50
da 67 a 69	4500	45	55
da 70 a 72	4000	40	60
da 73 a 75	3500	35	65
da 76 a 78	3000	30	70
da 79 a 82	2500	25	75
da 83 a 86	2000	20	80
da 87 a 92	1500	15	85
da 93 a 99	1000	10	90



PROMEMORIA POST STIPULA PER VENDITORI E ACQUIRENTI

VENDITORE

Dopo la stipula dell'atto di trasferimento immobiliare chi cede l'immobile deve:

- **Pagare l'IMU (o la IUC o quale che sia il nome, l'imposta comunale sull'immobile) e l'imposta sui rifiuti.**
 - Solo ove dovuta e quindi, normalmente, non per la prima casa, a meno che non sia stata prevista dal Comune una percentuale di pagamento anche per la prima casa;
 - l'imposta va pagata per tutti i mesi interi di possesso nel corso dell'anno. Se l'acquisto avviene entro il giorno 15 del mese, il mese va pagato dal venditore; se l'acquisto avviene dopo il 15 del mese tenuto al pagamento è il compratore;
 - salve ulteriori modifiche o prescrizioni del Comune ove è ubicato l'immobile, l'acconto dell'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata entro il 30 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 20 di dicembre (per il secondo semestre dell'anno).
- **Comunicare al Comune l'avvenuta cessione dell'immobile.**

La comunicazione è opportuno avvenga il prima possibile o, al più tardi, entro la prima scadenza di pagamento dell'imposta. In ogni caso le informazioni possono essere reperite all'Ufficio Tributi del Comune di ubicazione dell'immobile.

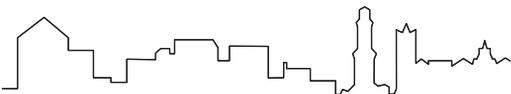
Comunicazione all'eventuale amministratore del condominio.

Se l'immobile fa parte di un condominio occorre fare comunicazione della cessione all'Amministratore del Condominio con indicazione delle generalità dell'acquirente; invero, ai sensi dell'art. 63 disp. alt. del codice civile, chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato, solidalmente con l'avente causa, per i contributi condominiali maturati fino al momento in cui è trasmessa, all'amministratore, copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

ACQUIRENTE

Dopo la stipula dell'atto di trasferimento immobiliare chi acquista l'immobile deve:

- **Pagare l'IMU (o la IUC o quale che sia il nome dell'imposta comunale sull'immobile) e l'imposta sui rifiuti.**
 - solo ove dovuta e quindi, normalmente, non per la prima casa, a meno che non sia stata prevista dal Comune una percentuale di pagamento anche per la prima casa;



- l'imposta va pagata per tutti i mesi interi di possesso nel corso dell'anno. Se l'acquisto avviene entro il giorno 15 del mese, il mese va pagato dal venditore; se l'acquisto avviene dopo il 15 del mese, tenuto al pagamento è il compratore;
 - salve ulteriori modifiche o prescrizioni del Comune ove è ubicato l'immobile, l'acconto dell'imposta comunale sugli immobili deve essere pagata entro il 30 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 20 di dicembre (per il secondo semestre dell'anno).
- **Comunicare al Comune l'avvenuta cessione dell'immobile ai fini del pagamento delle imposte.**

La comunicazione è opportuno avvenga il prima possibile o, al più tardi entro la prima scadenza di pagamento dell'imposta. In ogni caso le informazioni possono essere reperite all'Ufficio Tributi del Comune di ubicazione dell'immobile.

Cambio residenza

Se l'acquirente ha richiesto in atto le agevolazioni prima casa con residenza da acquisire nel Comune di acquisto dell'immobile, nei successivi 18 mesi deve effettuare il cambio di residenza altrimenti decade dalle agevolazioni e deve pagare la differenza dell'imposta di registro, più una soprattassa del 30% di tale differenza più gli interessi.

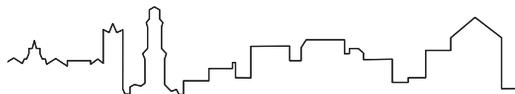
Dichiarazione dei redditi

Il reddito dell'immobile acquistato deve essere inserito nella dichiarazione dei redditi (Mod. 730 o Mod. UNICO) da presentare l'anno successivo a quello di acquisto, in proporzione ai giorni di possesso dell'immobile.

Se l'acquirente ha contratto un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale, propria o di suoi familiari, potrà detrarre dalla Dichiarazione dei Redditi relativa all'anno durante il quale ha pagato le rate del mutuo il 19% degli interessi passivi (nei limiti del valore dichiarato nell'atto di acquisto) e degli oneri accessori (imposta sostitutiva, imposta per l'iscrizione di ipoteca, le spese di istruttoria, di perizia e quelle notarili) pagati in dipendenza del mutuo, da ripartire tra tutti gli intestatari del mutuo.

La detrazione è ammessa a condizione che:

- l'appartamento si stato adibito ad abitazione principale di tutti gli intestatari dell'immobile entro un anno dall'acquisto;
- l'acquisto sia avvenuto nell'anno precedente o successivo alla data di stipulazione del mutuo.



RINEGOZIAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE: LA NUOVA PROCEDURA PER LA REGISTRAZIONE IN AGENZIA DELLE ENTRATE

Gentili Associati,

mediante comunicato stampa del 3 luglio 2020 l'Agenzia delle Entrate ha introdotto alcune facilitazioni in merito alla registrazione delle rinegoziazioni dei canoni di locazione o di affitto, alla luce dell'elevato numero di accordi di riduzione temporanea degli stessi stipulati tra proprietari e inquilini a seguito dell'attuale emergenza sanitaria.

Nello specifico, è stata prevista la possibilità di comunicare telematicamente le variazioni dei canoni - sia in diminuzione sia in aumento - senza che vi sia più la necessità di recarsi fisicamente presso gli sportelli locali dell'Agenzia delle Entrate.

Si illustrano sinteticamente di seguito i principi che regolamentano le registrazioni degli accordi di variazione di canone dei contratti di locazione e di affitto; si forniscono, inoltre, le principali istruzioni operative per la compilazione del nuovo modello RLI, da utilizzare ai fini della registrazione dei suddetti accordi.

1. Gli accordi di riduzione del canone di locazione e di affitto.

Con riferimento ai contratti di locazione va evidenziato che gli articoli 17 e 3 del d.P.R. n. 131/86 disciplinano gli eventi successivi alla conclusione del contratto di locazione e di affitto, i quali devono essere autonomamente assoggettati a registrazione.

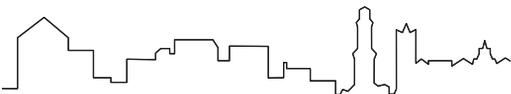
La differenza tra locazione e affitto.

In base all'articolo 1571 del Codice civile la locazione è il contratto mediante il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo (si tratta di beni non necessariamente produttivi, ma che in potenza potrebbero diventare tali).

Secondo l'articolo 1615 del Codice civile, invece, l'affitto è la locazione avente ad oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile (ad es. un terreno o un'azienda, dai quali si ricavano rispettivamente i vari prodotti agricoli e il profitto).

In base all'articolo 17, c. 1:

- l'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, nonché per le cessioni, le risoluzioni e le proroghe anche tacite degli stessi, è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro 30 giorni;
- entro il termine di 30 giorni deve essere presentata all'ufficio presso cui è stato registrato il contratto di locazione la comunicazione relativa alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe anche tacite dei predetti contratti.



Secondo l'articolo 3, c. 1, inoltre i contratti verbali di locazione o di affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato devono essere obbligatoriamente registrati, analogamente alle relative cessioni, risoluzioni e proroghe - anche tacite.

In sostanza, gli eventi successivi alla stipula dei contratti di locazione o di affitto di beni immobili sono rappresentati da:

- cessioni,
- risoluzioni,
- proroghe

dell'originario contratto; le suddette, alla luce delle disposizioni di legge richiamate, devono essere sottoposte a registrazione in termine fisso (anche se stipulate verbalmente o se il relativo contratto venga redatto nella forma della scrittura privata non autenticata).

Il significato di *registrazione in termine fisso*

Secondo la normativa dell'imposta di registro gli atti soggetti a registrazione possono esserlo o in termine fisso (parte prima della tariffa allegata al d.P.R. n. 131/86) o in caso d'uso (parte seconda della tariffa allegata al d.P.R. n. 131/86).

In "termine fisso" significa che la registrazione deve essere richiesta entro un determinato numero di giorni (ad esempio nelle locazioni di beni immobili il termine fisso è di 30 giorni, mentre nei contratti preliminari di beni immobili il termine fisso è di 20 giorni).

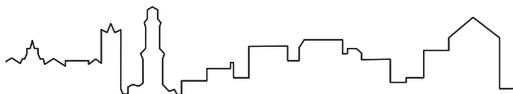
In tali ipotesi occorrerà dunque:

- procedere al versamento dell'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento;
- nel medesimo termine temporale comunicare all'Agenzia delle Entrate l'evento (ad es. la risoluzione anticipata, la modifica delle parti del contratto, il termine finale di efficacia, ecc.).

Alla luce di quanto precede occorre evidenziare che l'accordo di riduzione del canone non è riconducibile alle ipotesi sopra descritte, di cui ai richiamati articoli 17 e 3 del TUR. Si è espressa in questo senso l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 60/E del 28 giugno 2010.

NOTA BENE

Alla luce di quanto sopra riportato si evidenzia che non è obbligatorio registrare l'accordo di riduzione del canone inizialmente pattuito. Va tuttavia considerato che, ai sensi dell'articolo 8 del d.P.R. n. 131/86, "chiunque vi abbia interesse può richiedere in qualsiasi momento, pagando la relativa imposta, la registrazione di un atto", anche in assenza di un obbligo di legge. Si potrà dunque procedere con la registrazione volontaria dell'accordo di riduzione del canone, che consentirà alle parti contraenti di rendere edotta l'Amministrazione finanziaria circa la nuova pattuizione intervenuta rendendola certa di fronte ai terzi e - soprattutto - attestando la diminuzione del reddito da locazione che il proprie-



tario deve dichiarare ai fini delle imposte sui redditi1 (IRPEF o “cedolare secca”, ove sia possibile optare per quest’ultima forma di tassazione sostitutiva dei canoni di locazione)1.

Si ricorda infine che – secondo quanto disposto dall’articolo 19, c. 1, del D.L. n. 133/2014 – la registrazione dell’atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.

Alcuni chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate.

Secondo quanto chiarito dalla circolare n. 12/E dell’8 aprile 2016 l’esonero da imposta di registro e di bollo relativamente alla registrazione dell’accordo di riduzione del canone spetta anche nell’ipotesi in cui le parti concordino la riduzione del canone solo per un periodo di durata del contratto (ad esempio un anno).

Lo stesso beneficio non spetta invece nell’ipotesi in cui le parti abbiano previsto la riduzione del canone per l’intera durata del contratto e, successivamente, provvedano a registrare un eventuale nuovo accordo con il quale riportano il canone al livello originariamente pattuito; la citata norma agevolativa trova infatti applicazione esclusivamente in caso di accordo di riduzione.

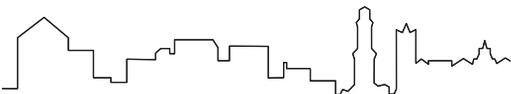
2. Gli accordi di aumento del canone di locazione e di affitto.

A differenza di quanto indicato in relazione agli accordi di riduzione del canone di locazione e di affitto, in caso di rinegoziazione in aumento dei suddetti canoni l’articolo 19 del d.P.R. n. 131/86 impone un obbligo alle parti contraenti di denunciare, entro 20 giorni dal loro verificarsi, gli eventi che diano luogo ad ulteriore liquidazione d’imposta di registro. Poiché la rinegoziazione in aumento del canone genera un’ulteriore imposta di registro dovuta, è obbligatoria la registrazione di tale accordo in Agenzia delle Entrate, con il relativo versamento del maggior importo dovuto.

3. Il nuovo modello RLI per la registrazione via web delle rinegoziazioni dei canoni.

A partire dallo scorso 3 luglio 2020 la rinegoziazione del contratto, sia in caso di diminuzione sia in caso di aumento del canone, può essere comunicata all’Agenzia delle Entrate direttamente via *web* tramite il Modello RLI.

¹ Sul punto si segnala che, con sentenza n. 5566/16/19 del 30 dicembre 2019, la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia ha stabilito che la scrittura privata non autenticata con cui le parti abbiano disposto la riduzione del canone di locazione - anche se non registrata - è efficace ai fini fiscali, potendo essere utilizzata per provare all’Agenzia delle Entrate la diminuzione dei redditi da locazione percepiti dal locatore. In casi simili quindi l’Agenzia delle Entrate sarà tenuta a tenere conto di tale atto (nonostante non sia stato registrato), verificando - ove possibile - l’attendibilità dello stesso mediante l’utilizzo degli altri elementi probatori a sua disposizione (ad esempio le dichiarazioni dei redditi dei contraenti e, nel caso di specie, anche il bilancio della società conduttrice, che era stato allegato all’istanza di autotutela).



Dunque, mentre in precedenza occorre recarsi fisicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ove era stato originariamente registrato il contratto, non risulta attualmente più necessario presentarsi allo sportello.

Si ricorda peraltro come fosse stata istituita nel presente periodo di emergenza sanitaria una speciale procedura di registrazione "a distanza", al fine di comunicare la riduzione del canone all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale era stato registrato il contratto originario. Era tuttavia necessario a tale scopo produrre tramite e-mail o PEC la seguente documentazione:

- scansione della scrittura privata da registrare, sottoscritta dalle parti con firma autografa;
- scansione del modello 69, sottoscritto da una delle parti;
- copia di un documento d'identità in corso di validità del firmatario del modello 69;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, con la quale attestare sia di essere in possesso dell'originale dell'atto sia la conformità a quest'ultimo dell'immagine inviata, resa dal richiedente ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. n. 445/2000, con contestuale impegno a consegnare la documentazione in originale al termine del periodo emergenziale.

Al fine di agevolare i contribuenti e gli operatori nel cambiamento delle procedure - assicurando il corretto e tempestivo assolvimento degli adempimenti tributari - è stato previsto un periodo transitorio (fino al 31 agosto 2020), durante il quale gli utenti possono scegliere se comunicare la rinegoziazione del canone:

- via *web*, utilizzando il nuovo modello RLI; oppure
- tramite e-mail o PEC, con la scansione grafica del modello 69 e dell'ulteriore documentazione richiesta - sopra già riepilogata.

La novità dal 1° settembre 2020.

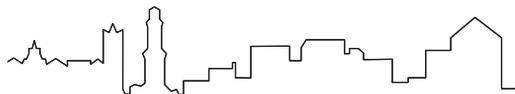
Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito ufficiale dal 1° settembre 2020 per comunicare la rinegoziazione del canone dovrà essere utilizzato esclusivamente il modello RLI.

4. Le novità introdotte nel modello RLI.

Nel presente paragrafo sono riepilogate le principali regole di compilazione del modello RLI in caso di rinegoziazione (in aumento o in diminuzione) del canone di locazione o di affitto. Nel frontespizio è stato previsto il nuovo codice "8, rinegoziazione del canone" da utilizzare nella cella *Adempimenti successivi*.

È stata inoltre inserita la data di inizio da cui decorre il nuovo canone rinegoziato² e la

² Secondo le istruzioni al nuovo modello RLI, nel caso in cui la data dell'atto di rinegoziazione o di validità del nuovo canone sia antecedente di oltre un anno alla data della richiesta di registrazione, per l'adempimento sarà necessario rivolgersi all'ufficio presso cui è stata effettuata la registrazione del contratto di lo-



data di fine validità del canone rinegoziato (se non è prevista una data di fine, occorre indicare la data di fine validità del contratto di locazione).

Viene introdotta in aggiunta la sezione nella quale indicare il nuovo ammontare del canone rinegoziato.

Secondo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate occorre indicare nella sezione suddetta l'importo annuo del nuovo canone di locazione o, in caso di contratti di durata inferiore a un anno, l'importo relativo all'intera durata.

Sarà necessario infine riportare il codice identificativo del contratto o in alternativa gli estremi di registrazione, composti da: Codice Ufficio/Anno/Serie/Numero/Sottonumero. In caso di rinegoziazione del canone si dovranno indicare i riferimenti del contratto oggetto di rinegoziazione.

Va ricordato che, in fase di registrazione della rinegoziazione del canone, occorrerà inoltre compilare il campo *Durata* indicando la durata prevista in prima registrazione o nell'ultima proroga effettuata³.

Nel campo *Importo del canone* andrà invece indicato il canone precedente alla rinegoziazione⁴.

Relativamente al campo *Pagamento intera durata* va evidenziato che:

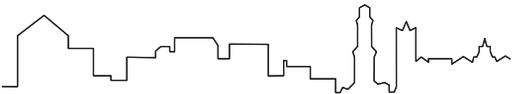
- nei casi di rinegoziazione in diminuzione del canone la casella non va barrata;
- nei casi di rinegoziazione in aumento del canone la casella va barrata solo se, in sede di prima registrazione o proroga, si era scelto di corrispondere l'imposta di registro per l'intera durata del contratto.

Con riferimento al campo *Casi particolari* si sottolinea che, in caso di rinegoziazione del canone di un contratto *multicanone* (canone diverso per ogni annualità), è necessario compilare tale casella solo se è stata assolta l'imposta di registro per tutte le annualità (codice 3).

In riferimento, infine, alla Sezione I del frontespizio si ricorda che il campo *Data stipula* è da compilarsi anche in caso di rinegoziazione del canone.

³ Tale campo dovrebbe valorizzarsi automaticamente a seguito dell'inserimento nel sistema telematico del codice identificativo del contratto.

⁴ Tale campo dovrebbe valorizzarsi automaticamente a seguito dell'inserimento nel sistema telematico del codice identificativo del contratto.



Inoltre:

- in caso di aumento del canone di locazione;

oppure

- per i contratti di affitto terreni (contratto con codice "T"), sia in caso di aumento che di diminuzione;

vanno compilati anche i campi *N. pagine, N. copie*:

A cura del Dott. Cristoforo Florio

(Dottore Commercialista Consulente fiscale nazionale Fimaa specializzato in fiscalità immobiliare)

DISCLAIMER

Le informazioni contenute nel presente documento non sono da considerarsi un esame esaustivo né intendono esprimere un parere o fornire una consulenza di natura legale-tributaria e non prescindono dalla necessità di ottenere pareri specifici con riguardo alle singole fattispecie.

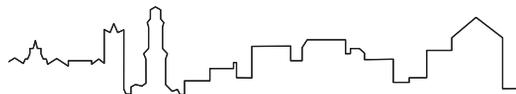


TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L

ASCENSORE

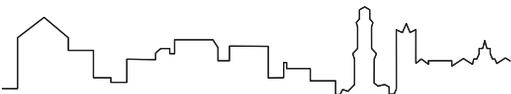
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C
Ispezioni e collaudi	C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C



IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA

Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C

IMPIANTO ANTINCENDIO

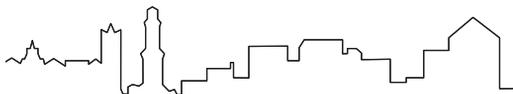
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato	C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli, segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C



PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10%	C 90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso	C
--	---



GENOVA



F.I.M.A.A.

**Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
Aderente alla Confcommercio**



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

GENOVA

SEDE PROVINCIALE

VIA CESAREA 8, 16121 GENOVA
TEL. 010 5520214 - FAX 010 582207
www.fimaa.it - segreteria@fimaagenova.it

SEDI TERRITORIALI

SESTRI PONENTE

Via C. Rossi 1a, 16153 - Genova
Tel/Fax. 010 5520281

CHIAVARI

C.so Garibaldi 32, 16043
Tel. 0185/309558 - Fax. 0185 309635

RAPALLO

C.so Italia 36/14, 16035
Tel. 0185/57418 - Fax. 0185 57062

RECCO

Via XX Settembre 5/3, 16036
Tel/Fax 0185 721189

S. MARGHERITA LIGURE

Via XXV Aprile 27/1, 16038
Tel/Fax. 0185 283468

SESTRI LEVANTE

Via E. Fico 36/1, 16039
Tel. 0185/42435 - Fax. 0185 459596

ASSISTENZA FISCALE

CONSULENZA SU FISCO E ADEMPIMENTI - ELABORAZIONI CONTABILI - DICHIARAZIONE DEI REDDITI

ASSISTENZA SINDACALE

CONSULENZA SU PROBLEMI DI LAVORO, CONTRATTO, PREVIDENZA

ASSISTENZA ALL'AZIENDA

SPORTELLO COMUNICA - SPORTELLO ENERGIA, GAS, TELEFONIA

FORMAZIONE

CORSI DI FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE - FIMAA FORMA

CREDITO BANCHE

FINANZIAMENTI AGEVOLATI PER APERTURA E/O RISTRUTTURAZIONE UFFICI
CONSULENZE SU BANDI PUBBLICI - CONDIZIONI PARTICOLARI SUI CONTI DEGLI ASSOCIATI

TECNOLOGIE

ACCESSO ALL'AREA RISERVATA DEL SITO WEB LOCALE E NAZIONALE CONTENENTE LE NOVITÀ
SUL MONDO DEGLI AGENTI - AGGIORNAMENTI SU LEGGI E REGOLAMENTI - MODULISTICA
PORTALE INSERZIONI - MOTORE DI RICERCA PER GLI ASSOCIATI

CONVENZIONI

TARIFFE RIDOTTE SU TRAFFICO TELEFONICO FISSO E MOBILE - TARIFFE ALBERGHIERE CONVENZIONATE - VISURE
CATASTALI E ALTRE PRATICHE INTERESSANTI IL SETTORE - CONSULENZA LEGALE SPECIFICA PER IL SETTORE

AGGIORNAMENTO

NOTIZIE ASCOM E CONFCOMMERCIO - CIRCOLARI E SEMINARI SU PROBLEMATICHE D'INTERESSE
PER LA CATEGORIA - RASSEGNA STAMPA - ASSEMBLEE E CONVEGNI - SPORTELLO FIMAA

SERVIZI PER IL CLIENTE

POLIZZA R.C. DEL MEDIATORE PER TUTTI GLI ASSOCIATI
MUTUI E FINANZIAMENTI A TASSI E SPESE CONVENZIONATI
e soprattutto la garanzia di un professionista in regola e di provata esperienza

Aiuta i tuoi clienti ad acquistare la casa dei loro sogni. Attraverso una consulenza professionale Credipass potranno richiedere un mutuo fino al 100% del prezzo di acquisto!



Per maggiori informazioni:

Matteo Brutto - Supervisor Credipass

Ufficio di Genova - Salita Salvatore Viale, 1/19

mob. 389 7048607 - matteo.brutto@credipass.it