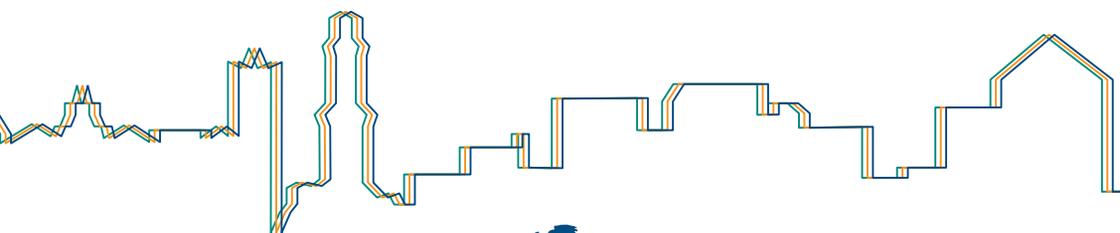




# BORSINO IMMOBILIARE Genova e Provincia

2023 . 2024



**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

GENOVA



**Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari**

**SEDE PROVINCIALE DI GENOVA**

ASPPI è l'Associazione che tutela gli interessi della piccola proprietà immobiliare. È stata costituita a Genova nel 1998. Grazie al costante impegno politico sindacale, ASPPI opera per sensibilizzare le istituzioni intervenendo sulle politiche per la casa. ASPPI è dotata di un sistema di servizi innovativo, in grado di risolvere le problematiche più complesse e articolate attinenti la proprietà immobiliare. Sindacato della proprietà immobiliare riconosciuto per la validazione dei contratti di locazione a canone concordato e per il rilascio delle attestazioni di rispondenza. Diventare socio ASPPI significa sostenere un'organizzazione che tutela e rappresenta gli interessi della piccola proprietà immobiliare.

#### LOCAZIONI

- stesura, registrazione, rinnovo e proroghe contratti abitativi e commerciali
- consulenza legale e assicurativa
- attestazione di rispondenza per agevolazioni IMU
- ripartizione spese condominiali
- locatore/conduuttore
- gestione globale contratti di locazione
- recupero morosità e rilascio immobili

#### AREA TECNICA

- guida incentivi fiscali
- certificazioni energetiche
- assistenza pratiche edilizie, catastali, peritali

#### CONDOMINIO

- consulenza legale, assicurativa, tecnica e fiscale
- amministrazioni condominiali

#### AREA FISCALE E TRIBUTI LOCALI

- dichiarazione dei redditi
- consulenza agevolazioni fiscali immobili
- tributi locali
- consulenza regime cedolare secca o IRPEF

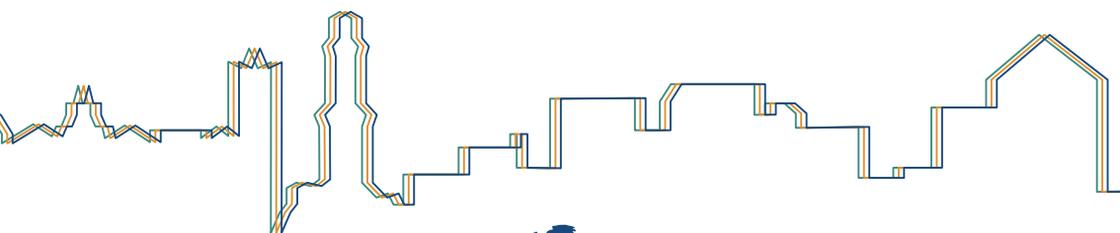
#### ASPPI GENOVA

Piazza della Vittoria, 12/int. 23  
Tel.: 010 595 9548  
Cell.: 389 6930020  
<https://genova.asppioncloud.it>  
[info@asppigenova.it](mailto:info@asppigenova.it)



# BORSINO IMMOBILIARE Genova e Provincia

2023 . 2024



---

**CONFCOMMERCIO**  
IMPRESE PER L'ITALIA

---

GENOVA





Torna anche quest'anno il Borsino Immobiliare di Genova e Provincia, consolidata produzione FIMAA ad ausilio di professionisti e consumatori.

Il 2022 che ci lasciamo alle spalle è stato caratterizzato da eventi che hanno inciso pesantemente sulla popolazione, a partire dalla persistenza della pandemia da covid e, soprattutto, con la guerra in Ucraina, entrambi influenti nelle scelte congiunturali determinanti sugli sviluppi dell'economia.

Il mercato immobiliare, comunque, ha proseguito il trend nettamente positivo per il numero di transazioni, anche se gli attesi aumenti dei prezzi non si sono ancora manifestati in misura rilevante.

È sicuramente diminuito il numero di immobili disponibili in vendita, ed alla ricerca sempre più selettiva degli acquirenti, non è seguita un'offerta altrettanto ricca.

La richiesta, per quanto riguarda l'abitativo, è sempre orientata alla ricerca di immobili di qualità, con spazi esterni godibili e con sistemi impiantistici tecnologicamente evoluti e sempre meno energivori.

L'epopea dei superbonus ha contribuito in modo importante a cambiare la sensibilità degli acquirenti nei confronti della transizione ecologica ed ha innescato una nuova attenzione nella domanda.

Il capoluogo Genovese ha ulteriormente consolidato la sua finalmente riconosciuta vocazione turistica con ampio fiorire di nuove offerte ricettive votate alla locazione breve; altrettanto si può dire in Riviera, dove si è comunque assistito ad una importante ripresa della domanda per la seconda casa.

Il trend dovrebbe consolidarsi nel 2023, con offerta di qualità numericamente insufficiente e domanda, invece, sempre attiva.

Come sempre, il nostro borsino vuole offrire una fotografia del momento attuale e fornire un'indicazione economica che proviene dagli agenti FIMAA, sempre in prima linea sul territorio nella valutazione e commercializzazione immobiliare.

Abbiamo anche aggiornato l'informazione "tecnica" a corredo del nostro tascabile, che può essere sempre di valido e immediato aiuto al consultatore.

Voglio comunque ribadire il ruolo esclusivamente indicativo delle nostre quotazioni, che non possono sostituirsi all'intervento dell'agente immobiliare professionista nella stima immobiliare corretta ed aggiornata delle singole realtà.

Buona consultazione.

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



# Sommario

Valutazioni immobiliari	7
<b>IMMOBILI RESIDENZIALI</b> Genova	8
<b>IMMOBILI RESIDENZIALI</b> Provincia	14
<b>IMMOBILI COMMERCIALI</b> Genova	20
<b>IMMOBILI COMMERCIALI</b> Provincia	28
Codice deontologico Fimaa	32
Conformità catastale e nullità della compravendita	37
Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale	39
Coefficienti per il calcolo del valore catastale	41
Tabelle delle categorie catastali	42
Deposito notarile del saldo prezzo	44
Disposizioni attuative delle locazioni ad uso turistico	46
Adempimenti amministrativi per la locazione di appartamenti ammobiliati	49
Estratto modifiche Antiriciclaggio 2018	52
F24 per versamento imposta di registro	67
Gradi di parentela	69
Tassazione degli atti di disposizione di diritti reali immobiliari a titolo oneroso	70
Usufrutto: interessi legali e prospetto dei coefficienti	99
Regime fiscale delle locazioni brevi	100
Promemoria post stipula per venditori e acquirenti (a cura dello Studio Notarile Arcoleo)	108
Imposte indirette per i più frequenti atti immobiliari	110
Rinegoziazione dei canoni di locazione	123
Tabella ripartizione oneri accessori nelle locazioni	130
Bonus casa: novità e calendario 2023	133
Alternative alla cessione dei crediti alle banche	140
Varie novità 2023	140

## Attenzione:

le normative contenute nel presente volume sono aggiornate al **gennaio 2023**





## VALUTAZIONI IMMOBILIARI

**IMMOBILI RESIDENZIALI** Genova e provincia

**IMMOBILI COMMERCIALI** Genova e provincia

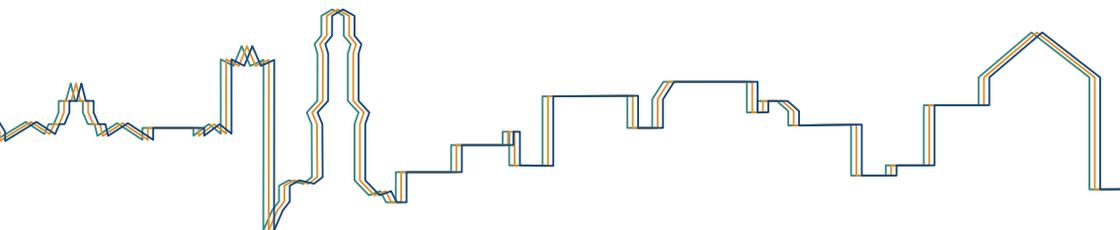


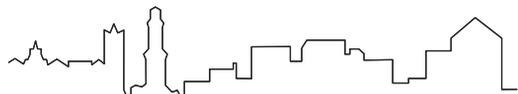
---

**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	1.200	1.600	-	-	-	-	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	1.200	1.600	-	-	-	-	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	1.700	1.900	2.500	-	-	-	-	40.000	50.000	500	600	-	-

## 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
1.100	1.400	1.400	2.000	-	-	-	-	35.000	45.000	400	500	-	-

\* 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
600	900	900	1.200	-	-	-	-	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
550	700	1.000	1.300	700	1.000	1.200	1.500	20.000	25.000	350	450	-	-

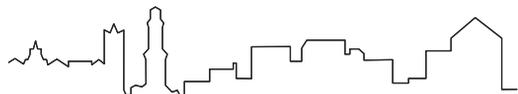
## Genova Bolzaneto

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
700	1.000	1.200	1.500	900	1.200	1.400	1.800	25.000	30.000	400	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	750	1.100	1.400	800	1.300	1.200	1.700	30.000	38.000	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	-	-	-	-	25.000	35.000	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
1.100	1.800	1.800	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	1.200	1.400	-	-	-	-	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
700	1.000	1.000	1.600	-	-	-	-	25.000	40.000	350	500	-	-

### 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	2.000	1.900	3.500	1.900	2.300	2.300	3.500	40.000	60.000	650	800	-	-

\* 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	1.400	1.300	3.000	-	-	-	-	40.000	60.000	400	700	-	-

## 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	2.500	3.500	-	-	-	-	60.000	70.000	600	850	-	-

## 6. Media Val Bisagno 7. Bassa Val Bisagno

Molassana - Struppa - Marassi - San Fruttuoso



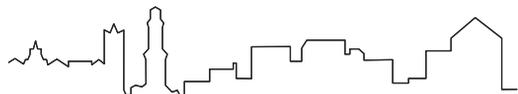
## Genova Molassana

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
900	1.100	1.500	2.300	1.200	1.500	1.500	2.300	30.000	40.000	500	600	-	-

## 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
800	950	1.100	1.300	1.000	1.200	1.250	1.700	20.000	25.000	350	450	-	-

\* 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
1.000	1.300	1.600	1.800	-	-	-	-	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
1.100	1.300	1.500	2.100	1.200	1.500	1.600	2.000	30.000	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
1.200	1.700	1.800	2.700	-	-	-	-	25.000	35.000	600	750	-	-

## 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	2.400	2.300	3.000	-	-	-	-	50.000	75.000	600	800	-	-

## 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
2.000	3.000	3.000	7.000	-	-	-	-	45.000	60.000	750	900	-	-

\* 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	450	600	-	-

## 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
1.500	2.400	2.200	3.500	-	-	-	-	35.000	40.000	550	750	-	-

## 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	3.500	-	-	-	-	45.000	50.000	600	750	-	-

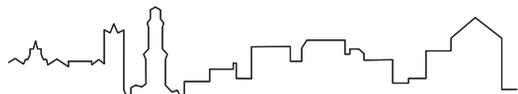
## Genova Quinto

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	3.000	2.500	4.000	-	-	-	-	45.000	50.000	600	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
1.700	3.500	3.000	6.500	-	-	-	-	35.000	60.000	700	900	-	-

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



## Arenzano

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
1.700	2.650	2.800	3.000	1.750	2.450	2.800	4.500	30.000	50.000	720	840	1.200	2.400

## Avegno

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
650	750	850	950	750	900	950	1.200	18.000	23.000	350	450	-	-

## Bargagli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
500	700	1.000	1.400	800	1.200	1.500	1.800	15.000	25.000	350	500	-	-

## Bogliasco

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
2.000	3.000	3.500	5.000	2.000	3.000	3.500	6.000	65.000	80.000	650	900	-	-

## Borzonasca

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
430	580	580	650	620	750	970	1.100	15.000	18.000	350	450	-	-

## Busalla

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
800	900	1.100	1.300	900	1.400	1.400	2.000	15.000	25.000	450	550	-	-

## Camogli

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
1.500	3.000	2.500	5.000	1.800	3.900	2.500	4.000	30.000	60.000	450	750	1.000	3.000

## Campomorone

da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare	indipendente ristrutt./nuovo	box 15mq singolo	locazione* residenziale (€/mese)	locazione turistica (€/mese)					
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max				
550	650	1.000	1.500	800	1.100	1.100	1.500	20.000	30.000	350	450	-	-

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

## 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
800	1.100	1.200	2.500	1.000	2.000	2.500	3.500	20.000	40.000	450	650	600	1.500

## 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	1.200	2.200	20.000	25.000	400	500	-	-

## 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
500	700	900	1.200	600	1.000	1.500	1.700	17.000	20.000	300	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
1.100	2.800	2.200	4.000	1.500	2.800	2.500	5.500	25.000	55.000	500	750	800	2.500

## Cicagna

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	1.600	800	1.000	1.650	2.200	15.000	20.000	350	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	2.450	2.700	3.000	1.700	2.570	2.700	3.200	25.000	36.000	700	820	1.400	2.600

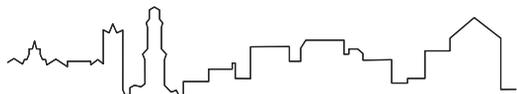
## Coreglia

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
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	350	450	-	-

## 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
650	850	1.100	1.300	800	1.200	1.100	1.600	15.000	20.000	350	475	-	-

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



## 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	700	1.000	1.400	500	800	1.200	1.500	10.000	15.000	300	400	-	-

## Favale

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
250	300	600	850	600	900	1.000	1.350	10.000	12.000	250	350	-	-

## Isola del Cantone

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	900	1.200	900	1.200	1.100	1.400	15.000	25.000	300	400	-	-

## 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
1.200	2.800	2.000	4.000	1.500	2.500	2.500	5.500	25.000	50.000	500	750	800	2.000

## 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
900	2.000	2.000	3.000	1.000	2.500	2.500	4.000	20.000	35.000	450	700	800	1.800

## Lorsica

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
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	350	450	-	-

## Lumarzo

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	700	900	1100	750	950	1.500	2.000	15.000	20.000	300	400	-	-

## 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
700	800	900	1.200	900	1.200	1.100	1.400	15.000	25.000	300	400	-	-

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

## 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
600	900	1.000	1.300	800	1.000	1.200	1.400	15.000	20.000	300	400	-	-

## Moconesi

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	850	1.200	2.000	850	1.100	1.800	2.500	15.000	22.000	350	500	-	-

## 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	2.500	4.500	1.600	3.100	2.500	4.700	28.000	50.000	500	600	1.200	3.000

## 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	1.400	2.000	-	-	-	-	-	-

## Neirone

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
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	350	450	-	-

## Orero

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
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	350	450	-	-

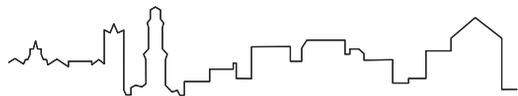
## Pieve Ligure

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	3.000	3.500	6.000	2.500	3.000	3.500	6.000	70.000	85.000	700	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	15.000	75.000	120.000	1.000	1.700	3.200	8.500

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq



## 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
1.000	2.800	2.200	5.500	800	2.300	2.800	4.700	25.000	50.000	450	750	700	2.200

## Recco

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	2.500	2.000	4.000	1.000	2.500	2.500	4.500	30.000	60.000	500	800	700	2.500

## 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
700	800	900	1.200	900	1.200	1.100	1.400	15.000	25.000	300	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
400	500	550	600	500	600	650	800	15.000	19.000	300	400	-	-

## 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
800	1.000	1.100	1.400	1.000	1.300	1.500	1.800	18.000	25.000	400	500	-	-

## 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	540	520	630	500	680	760	860	17.000	21.000	350	430	-	-

## San Colombano

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
400	600	900	1.500	750	1.000	1.500	2.000	12.000	18.000	300	400	-	-

## 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
600	750	1.100	1.300	800	1.000	1.200	1.600	17.000	20.000	350	400	-	-

## 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	7.000	2.000	4.800	4.000	8.500	35.000	60.000	750	1.100	1.800	4.000

\* Abitazione 6 vani alla genovese 80mq

## 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
650	850	1.100	1.400	750	1.200	1.300	1.500	18.000	23.000	300	400	-	-

## 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	1.000	1.200	700	900	1.200	1.500	15.000	20.000	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
1.500	3.500	3.000	6.000	2.000	5.000	3.000	7.000	25.000	60.000	600	900	1.200	3.000

## 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	60.000	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
400	500	1.000	1.200	800	1.200	1.300	1.500	15.000	20.000	350	450	-	-

## Tribogna

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
200	300	450	750	400	600	950	1.200	6.000	8.000	350	450	-	-

## Uscio

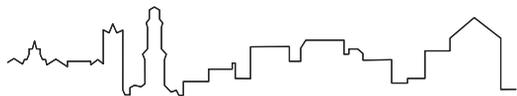
da ristrutturare		ristrutt./nuovo		indipendente da ristrutturare		indipendente ristruttur./nuovo		box 15mq singolo		locazione* residenziale (€/mese)		locazione turistica (€/mese)	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	850	950	750	900	950	1.200	18.000	23.000	400	500	-	-

## 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
500	700	650	1.100	700	900	1.000	1.200	15.000	17.000	300	400	700	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	3.000	4.800	1.700	4.500	3.000	6.500	35.000	50.000	700	900	1.500	3.000



# 1. Ponente Città 2. Medio Ponente Città

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



## Genova Voltri

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	400	40	500	40	1.000	70	1.000	60
valore massimo	550	40	600	50	1.300	90	1.200	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	750	50	800	50	1.850	120	1.450	90
valore massimo	850	60	1000	80	2.800	130	2.100	100

## Genova Pra/Palmaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	500	50	600	60	900	60	800	60
valore massimo	700	70	800	80	1.100	80	1.000	70
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	50	700	60	1.500	80	700	90
valore massimo	1.000	70	1.100	80	2.000	120	1.100	100

## Genova Pegli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	600	40	700	60	900	120	800	70
valore massimo	900	60	900	80	1.100	150	1.000	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	70	900	80	1.100	200	1.100	100
valore massimo	1.100	90	1.200	100	1.700	300	1.500	120

## Genova Sestri Ponente

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	750	40	650	40	1.110	80	1.200	70
valore massimo	900	50	750	50	1.350	90	1.350	80
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.000	60	900	60	1.850	120	1.650	100
valore massimo	1.300	70	1.350	90	5.500	340	2.300	110

\* Valori espressi: €/mq

## Genova Cornigliano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	50	600	60	900	60	800	60
valore massimo	700	70	800	80	1.100	80	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	50	700	60	1.500	80	700	90
valore massimo	1.000	70	1.100	80	2.000	120	1.100	100

## 3. Valpolcevera

Pontedecimo - Bolzaneto - Certosa/Rivarolo



## Genova Pontedecimo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	40	400	40	1.000	80	900	50
valore massimo	700	50	600	50	1.200	90	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	60	600	60	1.200	120	1.000	70
valore massimo	900	70	900	70	1.400	150	1.200	90

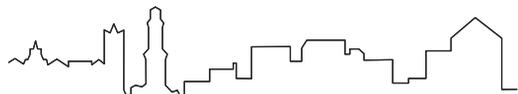
## Genova Bolzaneto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	50	600	50	1.100	60	800	60
valore massimo	600	60	700	60	1.200	70	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	60	800	60	1.500	120	1.200	90
valore massimo	1.000	60	1.000	80	1.800	130	1.500	100

## Genova Certosa / Rivarolo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	50	700	60	1.500	60	700	60
valore massimo	1.000	70	1.100	70	2.500	120	1.100	100
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	50	900	50	1.800	80	700	90
valore massimo	1.000	70	1.100	70	2.500	120	1.100	100

\* 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	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	350	40	500	60	900	70	1.000	70
valore massimo	700	60	700	80	1.200	80	1.300	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	70	900	80	1.500	130	1.300	100
valore massimo	1.000	90	1.000	100	2.000	250	1.700	120

### Genova Centro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	1.350	90	-	-	1.500	120	2.300	100
valore massimo	1.850	120	-	-	1.900	150	3.000	150
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	2.300	130	-	-	4.000	350	1.500	100
valore massimo	3.200	140	-	-	8.000	700	3.000	160

### Genova Centro Storico (no Expo)

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	300	30	-	-	1.200	120	1.100	80
valore massimo	700	50	-	-	1.800	200	1.500	100
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	800	60	-	-	2.000	180	1.500	100
valore massimo	1.100	70	-	-	2.500	250	1.700	150

### Genova Castelletto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
da ristrutturare	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	700	60	-	-	1.500	120	1.200	70
valore massimo	900	100	-	-	2.200	180	1.500	90
ristrutturato/nuovo	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
valore minimo	900	100	-	-	2.500	200	1.500	90
valore massimo	1.000	150	-	-	3.000	250	1.800	120

\* Valori espressi: €/mq

## Genova Carignano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	700	70	-	-	1.500	120	1.500	70
valore massimo	1.000	90	-	-	1.800	250	2.000	100
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.200	100	-	-	2.000	250	2.500	100
valore massimo	1.500	150	-	-	3.000	350	3.000	120

## Genova Oregina

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	40	-	-	1.000	100	900	50
valore massimo	700	70	-	-	1.300	150	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	80	-	-	1.300	150	1.100	70
valore massimo	900	100	-	-	1.500	200	1.300	90

## Genova San Teodoro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	50	-	-	1.000	80	900	50
valore massimo	800	80	-	-	1.200	100	1.000	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	100	-	-	1.200	120	1.200	100
valore massimo	1.000	130	-	-	1.700	180	1.300	120

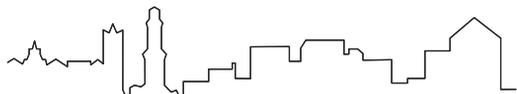
## Genova Dinegro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	450	45	540	54	810	54	720	54
valore massimo	630	63	720	72	990	72	900	63
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	630	45	630	54	1.350	72	630	81
valore massimo	900	63	990	72	1.800	108	990	90

## Genova Lagaccio

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	40	-	-	700	70	800	50
valore massimo	600	60	-	-	900	90	1.000	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	70	-	-	900	100	1.000	60
valore massimo	1.000	90	-	-	1.200	120	1.200	80

\* 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	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	800	80	-	-	800	100	600	70
valore massimo	1.100	100	-	-	1.200	200	900	90
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.000	80	-	-	1.200	100	900	70
valore massimo	1.200	100	-	-	1.600	200	1.200	90

### Genova San Fruttuoso

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.100	90	-	-	1.300	100	1.200	90
valore massimo	1.500	110	-	-	3.000	280	1.800	120
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	2.000	110	-	-	3.500	300	2.000	120
valore massimo	2.200	130	-	-	4.000	400	2.500	130

### Genova Staglieno

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	500	60	600	60	1.000	90	1.000	70
valore massimo	700	90	800	90	1.300	100	1.200	90
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	700	90	800	90	1.500	120	1.500	90
valore massimo	1.000	140	1.200	140	1.800	170	1.700	120

### Genova Molassana

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	700	60	600	60	1.300	90	1.100	70
valore massimo	800	90	900	70	1.500	120	1.200	90
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.000	100	900	80	2.000	150	1.500	90
valore massimo	1.700	120	1.200	120	2.700	250	1.700	120

\* Valori espressi: €/mq

## Genova San Gottardo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	400	60	-	-	1.100	90	800	50
valore massimo	700	80	-	-	1.500	120	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	80	-	-	1.500	120	1.000	70
valore massimo	900	120	-	-	1.700	180	1.500	90

## Genova Struppa

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	50	-	-	900	90	700	50
valore massimo	600	90	-	-	1.100	120	900	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	100	-	-	1.100	120	1.000	70
valore massimo	1.000	120	-	-	1.300	150	1.200	100

## Genova Prato

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	400	50	350	50	1.000	70	900	60
valore massimo	700	70	700	70	1.500	120	1.100	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	80	900	80	1.700	150	1.200	90
valore massimo	900	100	1.000	120	2.000	180	1.500	100

## 8. Medio Levante Città

## 9. Levante Città

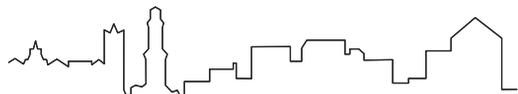
Foce - Albaro - Sturla - San Martino - Borgoratti - Quarto - Quinto - Nervi - Sant'Ilario



## Genova Foce

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	900	100	-	-	1.500	150	2.000	70
valore massimo	1.100	120	-	-	2.000	200	2.500	180
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.100	150	-	-	2.000	200	2.500	100
valore massimo	1.500	200	-	-	2.700	350	3.000	120

\* Valori espressi: €/mq



## Genova Albaro

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	1.000	90	-	-	1.100	100	1.800	130
valore massimo	1.200	110	-	-	1.800	280	2.500	180
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.100	140	-	-	1.800	300	2.500	180
valore massimo	1.300	180	-	-	2.000	400	3.500	220

## Genova Sturla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	600	40	-	-	900	70	1.100	50
valore massimo	800	60	-	-	1.400	100	1.300	70
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	800	70	-	-	1.500	200	1.500	70
valore massimo	1.000	100	-	-	2.000	300	1.800	100

## Genova San Martino

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	700	60	-	-	1.200	100	600	50
valore massimo	1.000	90	-	-	1.500	220	900	80
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.000	90	-	-	1.800	220	900	100
valore massimo	1.200	120	-	-	3.200	300	1.200	120

## Genova Borgoratti

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	400	40	-	-	800	70	800	60
valore massimo	600	60	-	-	1.200	100	1.000	80
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	700	70	-	-	1.200	150	1.200	80
valore massimo	900	100	-	-	1.500	200	1.400	100

## Genova Quarto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
da ristrutturare								
valore minimo	600	60	-	-	1.500	120	1.300	60
valore massimo	900	90	-	-	1.800	150	1.600	100
ristrutturato/nuovo								
valore minimo	1.000	90	-	-	1.800	150	1.600	100
valore massimo	1.500	120	-	-	2.200	200	1.800	120

\* Valori espressi: €/mq

## Genova Quinto

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	60	-	-	1.500	120	1.300	60
valore massimo	900	90	-	-	1.800	150	1.600	100
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.000	90	-	-	2.000	180	1.600	100
valore massimo	1.500	120	-	-	2.500	250	1.800	120

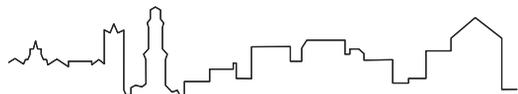
## Genova Nervi

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	700	60	300	60	1.500	100	1.100	50
valore massimo	900	80	600	90	1.800	150	1.500	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	900	70	800	100	2.000	180	1.500	100
valore massimo	1.200	100	1.000	120	3.000	250	2.000	120

## Genova Sant'Ilario

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	50	-	-	1.000	100	1.100	60
valore massimo	900	80	-	-	1.500	150	1.500	80
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.100	80	-	-	1.500	160	1.500	80
valore massimo	1.500	120	-	-	1.800	200	1.800	100

\* Valori espressi: €/mq



## Arenzano

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	60	700	60	1.800	150	1.100	70
valore massimo	800	90	900	90	2.200	200	1.300	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	90	900	90	2.200	200	1.500	90
valore massimo	1.000	120	1.000	100	5.000	500	1.700	120

## Bogliasco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	40	-	-	1.500	120	1.200	70
valore massimo	700	70	-	-	1.800	150	1.500	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	70	-	-	1.800	170	1.500	90
valore massimo	900	90	-	-	2.200	250	1.700	120

## Busalla

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	400	40	1.000	70	1.000	40
valore massimo	500	40	600	50	1.200	90	1.200	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	600	40	700	60	1.300	100	1.200	60
valore massimo	800	50	1.000	80	1.700	120	1.500	80

## Camogli

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	40	-	-	1.500	120	1.000	70
valore massimo	800	60	-	-	2.000	150	1.200	80
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	70	-	-	2.000	170	1.300	80
valore massimo	1.000	90	-	-	3.000	250	1.500	90

\* Valori espressi: €/mq

## Campomorone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	30	500	40	800	60	800	50
valore massimo	700	50	600	50	1.000	80	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	700	50	800	50	1.000	80	1.200	70
valore massimo	900	60	1.000	60	1.700	120	1.500	90

## Casella

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	400	30	1.000	50	800	40
valore massimo	400	40	600	40	1.200	70	1.000	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	500	40	700	50	1.200	90	1.000	60
valore massimo	700	60	900	70	1.400	120	1.200	80

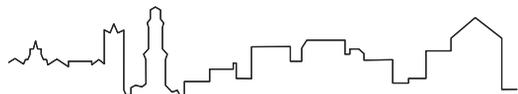
## Chiavari

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	700	60	600	70	2.000	150	1.200	70
valore massimo	900	90	800	90	2.500	200	1.500	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.000	90	900	100	2.500	250	1.700	90
valore massimo	1.200	120	1.000	120	7.000	600	2.200	120

## Mignanego

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	300	30	700	60	800	40
valore massimo	500	40	500	40	900	70	1.000	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	500	40	600	50	1.000	70	1.000	60
valore massimo	700	50	800	70	1.700	90	1.500	80

\* Valori espressi: €/mq



## Rapallo

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	50	-	-	1.200	100	1.200	70
valore massimo	900	70	-	-	2.000	170	1.500	100
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	1.200	90	-	-	2.200	200	1.700	90
valore massimo	2.000	120	-	-	7.000	600	1.800	120

## Recco

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	30	-	-	1.500	120	1.200	70
valore massimo	800	50	-	-	2.000	150	1.400	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	60	-	-	2.500	170	1.400	90
valore massimo	1.000	90	-	-	3.000	260	1.800	100

## S. Olcese

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	600	30	700	50	800	50
valore massimo	500	50	800	50	900	70	1.000	70
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	600	50	800	50	1.200	70	1.000	70
valore massimo	900	70	1.000	70	1.700	120	1.300	90

## Santa Margherita Ligure

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	600	60	-	-	1.500	200	1.100	60
valore massimo	900	80	-	-	2.000	250	1.300	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	900	100	-	-	2.500	250	1.700	90
valore massimo	1.200	130	-	-	5.000	400	2.500	120

\* Valori espressi: €/mq

## Savignone

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	500	30	800	60	800	50
valore massimo	500	40	700	50	1.000	80	1.000	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	600	40	800	50	1.000	100	1.000	60
valore massimo	800	50	1.000	70	1.700	120	1.300	80

## Serra Riccò

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	300	30	500	30	700	40	600	50
valore massimo	500	50	700	50	900	60	900	60
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	500	50	700	50	1.200	70	900	70
valore massimo	700	60	900	70	1.700	100	1.200	80

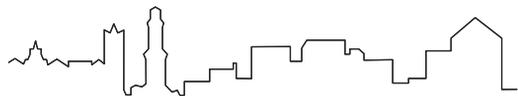
## Sestri Levante

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	700	60	-	-	2.000	150	1.200	70
valore massimo	900	80	-	-	2.500	200	1.500	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	900	90	-	-	2.500	250	1.600	90
valore massimo	1.200	120	-	-	6.500	600	2.000	120

## Sori

	magazzini		capannoni		negozi		uffici	
	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
<b>da ristrutturare</b>								
valore minimo	500	30	-	-	1.500	120	1.000	70
valore massimo	700	60	-	-	1.700	140	1.200	90
<b>ristrutturato/nuovo</b>								
valore minimo	800	70	-	-	1.700	140	1.200	90
valore massimo	1.000	90	-	-	2.000	200	1.500	100

\* Valori espressi: €/mq



## CODICE DEONTOLOGICO

Il presente Codice Deontologico contiene i principi ed i doveri che il MEDIATORE ASSOCIATO deve osservare nell'esercizio della sua attività, in qualunque forma la stessa sia svolta, a tutela dell'affidamento della collettività, dei clienti, dei collaboratori e dei terzi, nonché al fine di assicurare la correttezza dei suoi comportamenti e la qualità ed efficacia della sua prestazione.

### • PREMESSA

---

Nel prosieguo del presente Codice si intende per:

- FIMAA o FIMAA Italia: la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari con sede in Roma che costituisce il sistema di rappresentanza generale e unitario delle imprese professionalizzate di servizio alle persone ed alle imprese, operative nei settori della mediazione immobiliare, della mediazione merceologica, della mediazione creditizia, della mediazione in genere svolta a carattere imprenditoriale, dell'agenzia d'affari, dell'agenzia in attività finanziaria e dei mandatari nel settore immobiliare.
- FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE: l'Associazione che costituisce il livello provinciale o interprovinciale o subregionale del sistema federale FIMAA.
- MEDIATORE ASSOCIATO: l'imprenditore che, in forma individuale o societaria, aderisce a FIMAA associandosi alla FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE.

### • 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, legalità e salvaguardia di tutti gli interessi coinvolti;
- b) Le FIMAA ASSOCIAZIONI TERRITORIALI si impegnano a far rispettare le regole di comportamento contenute nel presente Codice ai MEDIATORI ASSOCIATI. Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE avrà facoltà di integrare il presente codice deontologico con uno proprio, specificamente dedicato ai propri associati, anche eventualmente in considerazione di particolari settori di attività o di generi merceologici trattati a livello locale nell'attività di intermediazione; non potranno però essere introdotte norme in contrasto con il presente Codice Deontologico generale di FIMAA.

#### Art. 2 - Codice deontologico: finalità

Il Codice Deontologico di FIMAA Italia definisce le regole e i principi a cui si deve improntare l'attività del MEDIATORE ASSOCIATO che deve agire con onestà, integrità e correttezza in tutte le sue attività e relazioni, secondo principi di lealtà, competenza, diligenza e trasparenza a tutela dei clienti, del mercato, dei collaboratori, dei colleghi e più in generale della Categoria.

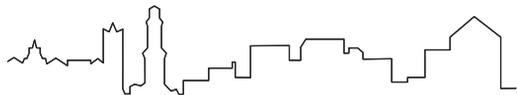
## • CAPITOLO II - NORME DI COMPORTAMENTO

---

### Art. 3 - Norme generali di comportamento: doveri

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 dell'Associazione Territoriale di appartenenza, della Federazione Nazionale, dei Colleghi e della Clientela, 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 l'attività di mediazione, dando prova al Cliente, che ne faccia richiesta, di essere regolarmente abilitato all'esercizio dell'attività di mediazione e di essere dotato di copertura assicurativa contro i rischi professionali;
3. Richiedere e rispettare rigorosamente il segreto professionale ed esigere che questo venga osservato anche da parte di Collaboratori, Dipendenti e Colleghi che lo coadiuvano nello svolgimento dell'attività;
4. Osservare attentamente le normative vigenti sulla Tutela dei Dati Personali (privacy) e sull'Antiriciclaggio e Antiterrorismo, curando in particolare la formazione non solo propria, ma anche dei propri Collaboratori e Dipendenti, affinché costoro acquisiscano le cognizioni e competenze atte a garantire lo svolgimento delle loro funzioni nel rispetto di tali principi e norme;
5. Essere aggiornato costantemente (formazione permanente) affinché la propria prestazione professionale possa essere sempre qualificata e competente;
6. Agire sempre con trasparenza, privilegiando l'interesse delle parti ed evitando di creare pregiudizio alla dignità della professione;
7. Astenersi dall'adottare forme di pubblicità inidonee o ingannevoli, comunicando sempre al proprio Cliente i dati e/o le notizie in proprio possesso necessari per valutare correttamente un prodotto, un'attività o un servizio;
8. Evitare di essere associato a dichiarazioni, comunicazioni o informative, a chiunque indirizzate, che non rispondano a verità, ovvero contengano informazioni non corrette o fuorvianti, ovvero omettano informazioni determinanti ai fini di consentire al cliente di valutare compiutamente ogni singolo affare proposto;
9. Conoscere approfonditamente il mercato di riferimento, le norme e le prassi che lo regolamentano, evitando di accettare incarichi in settori nei quali non abbia una adeguata competenza;
10. Dotarsi di una organizzazione imprenditoriale coerente con le necessità richieste dalla tipologia di prestazioni offerte ai Clienti, verificando costantemente che anche i propri collaboratori dispongano della competenza e diligenza richiesta dalla natura dell'attività da essi svolta;
11. Operare sempre nel rispetto del requisito di imparzialità e indipendenza, evitando ogni situazione di conflitto di interesse;
12. Adempiere agli obblighi assicurativi previsti dalla legge;



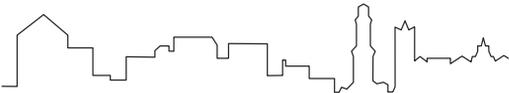
13. Garantire l'accesso ai propri servizi senza alcuna discriminazione per motivi etnici, politici, razziali, religiosi o per motivi attinenti a disabilità, condizione familiare, orientamento sessuale o identità di genere.

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

- a) È fatto divieto di collaborare con chi esercita abusivamente l'attività di mediazione;
- 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 ASSOCIATO qualificarsi sempre, nelle trattative, come mediatore, sin dalle prime prese di contatto, oltre che con i clienti, anche con i Colleghi in caso di trattative in cui siano interessati più Mediatori;
- d) In caso di affare concluso per intervento di più Mediatori, la suddivisione della provvigione dovrà essere preventivamente pattuita fra gli stessi, possibilmente in forma scritta; in mancanza di accordi le provvigioni verranno suddivise in base al contributo causale portato da ciascun Mediatore alla conclusione dell'affare;
- e) Nel caso di pluralità di Mediatori il coordinamento delle varie attività, in mancanza di accordo, rimane demandato al Mediatore titolare dell'incarico in esclusiva;
- f) Nello svolgimento della propria attività professionale il MEDIATORE ASSOCIATO non deve compiere atti di concorrenza sleale, e non deve effettuare dichiarazioni sconvenienti ed offensive nei confronti di altri Colleghi o sull'operato degli stessi e deve astenersi dal porre in essere azioni che possano ledere, con critiche denigratorie o in qualunque altro modo, la reputazione di Colleghi o altri professionisti;
- g) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve astenersi da iniziative e comportamenti diretti ad acquisire in modo scorretto il cliente di un altro Collega;
- h) Il MEDIATORE ASSOCIATO è tenuto a denunciare agli Organi competenti delle singole Associazioni Territoriali 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 categoria e/o della Federazione - di cui fosse a conoscenza.

#### Art. 5 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore e Cliente

- a) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve sempre agire nel rispetto di quanto stabilito dal presente Codice Deontologico e dalle normative di riferimento;
- b) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve dare una corretta ed imparziale valutazione del bene o servizio mediato e offrire al Cliente servizio di assistenza fino alla conclusione dell'operazione;
- c) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accettare solo incarichi che possa svolgere con adeguata competenza, anche avvalendosi della collaborazione di altri Colleghi e/o professionisti di settore;
- d) Per ogni incarico acquisito, preferibilmente in forma scritta, il MEDIATORE ASSOCIATO deve sollecitare le parti a reperire ogni documento, informazione o altro elemento necessario e/o utile al corretto svolgimento della propria attività mediatorea;



- e) Il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare il Cliente relativamente alle eventuali difficoltà che possano sorgere in merito all'affare oggetto della mediazione;
- f) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai confondere il proprio compenso (provvigione) con il denaro ricevuto per conto terzi (deposito), ossia non deve mai incassare somme diverse dalle proprie spettanze;
- g) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora promuova i propri servizi come “gratuiti”, deve precisare i servizi che offre e se riceve un corrispettivo da una fonte diversa dal Cliente e comunque deve espressamente indicare e rendere nota al Cliente quale sia la sua effettiva remunerazione in quell'affare;
- h) Il MEDIATORE ASSOCIATO, qualora si trovi a trattare per la conclusione di un affare avente ad oggetto un bene o diritto proprio, dovrà dichiarare di essere parte nel contratto e non intermediario;
- i) Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve mai perseguire interessi personali in conflitto con quelli del Cliente o assumere cointeressenze di natura economica negli affari proposti al Cliente che possano compromettere la sua imparzialità ed indipendenza;
- j) La pattuizione della misura della provvigione è libera. Potrà essere commisurata all'importanza economica dell'affare, alle conoscenze e all'impegno richiesto, alla difficoltà del risultato ed al vantaggio, anche economico, derivante al Cliente.

#### Art. 6 - Norme di comportamento: rapporti fra Mediatore Titolare e Mediatori dipendenti e/o Mediatori Collaboratori

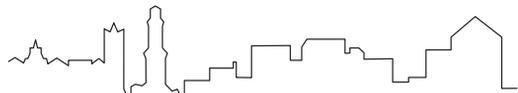
Il MEDIATORE ASSOCIATO deve improntare il rapporto con i propri Collaboratori sulla base del reciproco rispetto e della massima correttezza.

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve accertare che i propri collaboratori effettuino un costante aggiornamento professionale, anche attraverso la partecipazione ai corsi formativi organizzati da FIMAA e/o dalle Associazioni Territoriali di appartenenza.

Il MEDIATORE ASSOCIATO assume la piena responsabilità della struttura aziendale che utilizza per eseguire l'incarico affidatogli, nonché del risultato dell'organizzazione stessa; assume quindi la responsabilità dell'operato dei propri Collaboratori per i quali deve definire, seguire e controllare l'attività svolta.

Il MEDIATORE ASSOCIATO deve evitare di avvalersi della collaborazione di soggetti che esercitino abusivamente l'attività di mediazione. Non è quindi consentito al MEDIATORE ASSOCIATO affidare a collaboratori non in possesso dei requisiti previsti dalla legge l'attività riservata dalla stessa normativa ai soggetti abilitati. Il MEDIATORE ASSOCIATO non deve agevolare o rendere possibile, in qualsiasi modo diretto o indiretto, a soggetti non abilitati, l'esercizio dell'attività di mediazione consentendo loro di ricavare benefici economici.

Oltre a rispettare quanto previsto all'Art.3, punto 3 del presente Codice, il MEDIATORE ASSOCIATO deve informare tutti i Dipendenti e Collaboratori che lavorano e operano presso la propria azienda sul contenuto del presente Codice Deontologico, ponendo in opera tutto quanto necessario, anche a livello formativo, affinché tutti vi si adeguino, assumendosi la responsabilità delle eventuali violazioni al Codice stesso effettuate da detti Dipendenti e/o Collaboratori durante lo svolgimento della loro attività.



## • CAPITOLO III - APPLICAZIONE

---

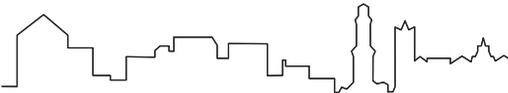
### Art. 7 - Organi di controllo

Ciascuna FIMAA ASSOCIAZIONE TERRITORIALE potrà istituire propri Organi di controllo con il compito di verificare l'osservanza da parte dei propri MEDIATORI ASSOCIATI di quanto disposto nel presente Codice Deontologico e stabilire le eventuali sanzioni da comminare ai singoli MEDIATORI ASSOCIATI 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 Associazione Territoriale (da uno a sei mesi) e conseguente diffida ad utilizzare - nel periodo di sanzione - marchio, modulistica ed altri segni distintivi di FIMAA;
- 3) espulsione dalla Associazione Territoriale 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.

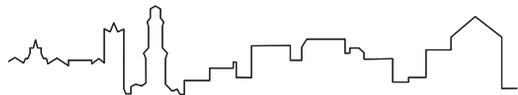
In buona sostanza, si assiste ad un ampliamento del contenuto necessario dell'atto, che si estende alla prevista dichiarazione, resa dagli intestatari, di corrispondenza della planimetria depositata in catasto con lo stato di fatto degli immobili urbani oggetto dell'atto.

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 sovresposto, 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).

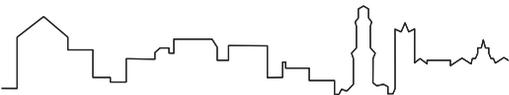
Dunque, secondo la stessa Agenzia, non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non determinano la variazione del numero di vani e la loro destinazione funzionale.

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 incumbente 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).

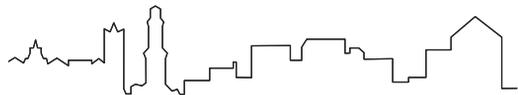
D.P.R. 138/98 - Allegato C

### Criteri 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.

### Criteri 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.

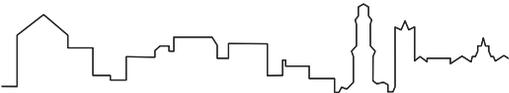
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

## Criteria per il gruppo "T"

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

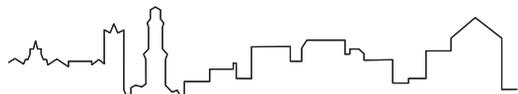
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50 per cento, se comunicanti con 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**

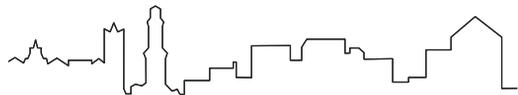
<b>GRUPPO D</b>	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali 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**

<b>GRUPPO E</b>	
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**

<b>GRUPPO F</b>	
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)

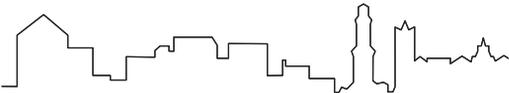
63. Il notaio o altro pubblico ufficiale è tenuto a versare su apposito conto corrente dedicato:

- 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.

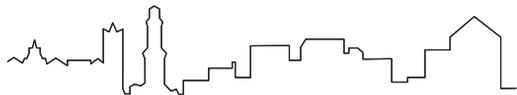
65. Gli importi depositati presso il conto corrente di cui al comma 63 costituiscono patrimonio separato. Dette somme sono escluse dalla successione del notaio o altro pubblico ufficiale e dal suo regime patrimoniale della famiglia, sono assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque ed assolutamente 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)

Coordinato con: Coordinato con: d.G.r. n. 346 del 21 aprile 2017; d.G.r. n. 737 del 21 agosto 2018; d.G.r. n. 423 del 21 maggio 2019; d.G.r. n. 199 del 18 marzo 2022

### CAPO IX APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO Articolo 25

(Modalità di locazione)

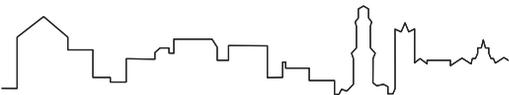
1. Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico possono essere locati: a) dal proprietario o dall'usufruttuario; b) dalle agenzie immobiliari quali mandatarie iscritte nella specifica sezione "mandatari a titolo oneroso" del ruolo di cui all' art. 3 della legge 3 febbraio 1989, n. 39 (Modifiche ed integrazioni 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

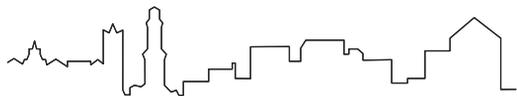


TABELLA "AAUT"	TABELLA DEI REQUISITI MINIMI PER LA CLASSIFICAZIONE DEGLI "APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO" (UNICO LIVELLO)
	Descrizione dei requisiti
2	DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE
2.01	Acqua corrente calda e fredda in tutti gli appartamenti
2.02	Locali bagno privati completi (wc, bidet, 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

## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI PER LA LOCAZIONE DI APPARTAMENTI AMMOBILIATI AD USO TURISTICO

L'articolo 27 della legge regionale 32/2014 definisce gli appartamenti ammobiliati a uso turistico ("Aaut") quali unità immobiliari di civile abitazione date in locazione a turisti con contratti di locazione breve, aventi durata non superiore a 30 giorni dai proprietari o da soggetti che ne hanno disponibilità in forza di un valido titolo di possesso.

Ai sensi di quanto disposto dal comma 595 dell'articolo 1 della legge 178/2020, nei casi in cui un soggetto destini a locazione breve più di 4 appartamenti nell'ambito dell'intero territorio nazionale, opera la presunzione che l'attività di locazione sia svolta in forma imprenditoriale.

La gestione delle procedure amministrative relative agli Aaut avviene mediante la piattaforma informatica Ross1000 implementata da Regione Liguria in sostituzione del sistema Clastr. La piattaforma Ross1000 è organizzata in due sezioni, Webform e Anagrafica.

La prima consente, previa autenticazione con credenziali Spid, Carta di Identità elettronica o Carta Nazionale dei Servizi, la comunicazione di locazione di un nuovo Aaut, la cessazione della locazione di Aaut, il ripristino della locazione di Aaut cessati.

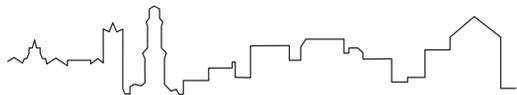
La sezione Anagrafica consente modifiche dei dati di un Aaut registrato (dati catastali, indirizzo, capacità ricettiva), modifiche dei contatti di riferimento di un aaut registrato (telefono, indirizzo e-mail), visualizzazione e stampa del modello di dichiarazione Co-Aaut, gestione della delega a soggetti collaboratori che saranno abilitati a svolgere una serie di funzioni-

### • CODICE CITRA

A seguito dell'inserimento della comunicazione da parte del locatore utilizzando la Webform, Regione Liguria registra l'Aaut nel relativo database e rilascia il codice Citra; il rilascio avviene con la pubblicazione dello stesso nel modello CoAaut, che è possibile visualizzare e scaricare dalla sezione Anagrafica di Ross1000.

La pubblicazione del codice Citra, ai sensi di quanto disposto dalle specifiche disposizioni attuative, è obbligatoria e deve essere effettuata con le seguenti modalità:

- nella home page dei siti Internet e/o nelle pagine delle piattaforme social gestite dai locatari, in un apposito campo o comunque in evidenza;
- in evidenza nel titolo o nella descrizione nel materiale pubblicitario, promozionale e commerciale prodotto, dai locatori degli Aaut, direttamente o indirettamente attraverso qualsiasi forma di intermediazione con scritti, stampati o altro supporto, con esclusione dei canali on line;
- in specifici campi ovvero pubblicando in un campo per le fotografie l'immagine del codice oppure nel testo del titolo e/o della descrizione della scheda dell'Aaut nelle iniziative di pubblicità, promozione e commercializzazione, effettuate mediante i canali on line.



La mancata pubblicazione del codice Citra comporta, ai sensi dell'articolo 66 ter della legge regionale, l'applicazione di sanzione amministrativa pecuniaria da 500 euro a 3.000 euro. Dopo aver ottenuto il Citra, il comunicante deve contattare il Commissariato di zona o la Questura per la segnalazione degli alloggiati ai fini di pubblica sicurezza (Rif. c.1,2 art.109 Tulp - artt. 1,2 dm 07/01/2013).

### • IMPOSTA DI SOGGIORNO

---

Se l'Aaut si trova in un comune in cui è stata istituita l'imposta di soggiorno il comunicante deve contattare l'ufficio comunale competente.

### • DICHIARAZIONI

---

In caso di verifica sarà richiesta la copia della 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.

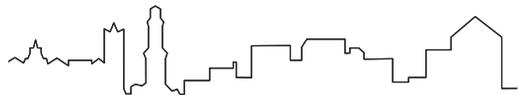


A GENOVA È SOLO  
**Gecar**

**Genova** - Via Lungo Bisagno Dalmazia, 33  
Telefono: **010 8377178**  
Sito web: **www.gruppoge.it**

Seguici sui social  
f @ in





## ESTRATTO MODIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

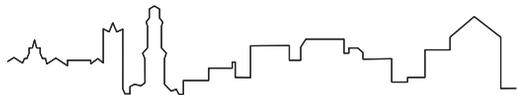
controllate, anche indirettamente, dallo Stato italiano o da uno Stato estero ovvero partecipate, in misura prevalente o totalitaria, dalle Regioni, da comuni capoluoghi di provincia e città metropolitane e da comuni con popolazione complessivamente non inferiore a 15.000 abitanti;

- 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:

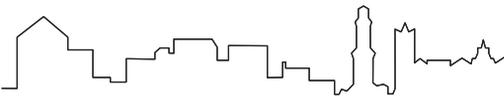
- a) in occasione dell'instaurazione di un rapporto continuativo o del conferimento dell'incarico per l'esecuzione di una prestazione professionale;
- b) in occasione dell'esecuzione di un'operazione occasionale, disposta dal cliente, che comporti la trasmissione o la movimentazione di mezzi di pagamento 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:

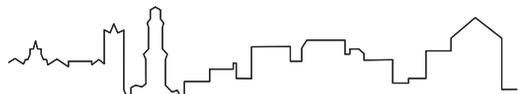
- a) con riferimento al cliente:

- 
- 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.

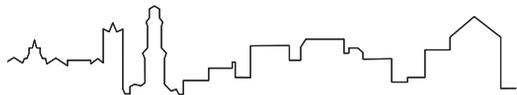
- 3) per i clienti i cui dati identificativi risultino da dichiarazione della rappresentanza e dell'autorità consolare italiana, come indicata nell'articolo 6 del decreto legislativo 26 maggio 1997, n. 153;
- 4) per i clienti che siano già stati identificati dal soggetto obbligato in relazione ad un 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.

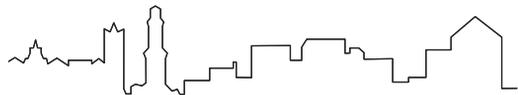
2. Per le finalità di cui al comma 1, i soggetti obbligati conservano copia dei documenti acquisiti in occasione dell'adeguata verifica della clientela e l'originale ovvero copia avente efficacia probatoria ai sensi della normativa vigente, delle scritture e registrazioni inerenti le operazioni. La documentazione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

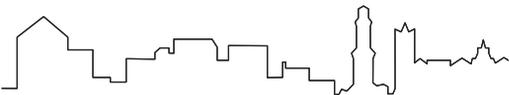
2. In presenza degli elementi di sospetto di cui al comma 1, i soggetti obbligati non compiono l'operazione fino al momento in cui non hanno provveduto ad effettuare la segnalazione di operazione sospetta. Sono fatti salvi i casi in cui l'operazione debba essere eseguita in quanto sussiste un obbligo 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:

### I requisiti chiave del GDPR

Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati dell'Unione europea (GDPR) è un insieme di regole su come le aziende debbano trattare i dati personali degli interessati. Il GDPR definisce le responsabilità delle organizzazioni per garantire la privacy e la protezione dei dati personali, fornisce agli interessati determinati diritti e assegna poteri ai regolatori per chiedere dimostrazioni di responsabilità o persino imporre sanzioni nei casi in cui un'organizzazione non rispetti i requisiti del GDPR. Comprendere i requisiti del GDPR a volte può essere un compito arduo, quindi comprendi i requisiti chiave attraverso questa sintesi del GDPR facile da seguire.

#### 1) Trattamento lecito, equo e trasparente

Alle aziende che trattano dati personali viene richiesto di trattare i dati personali in modo lecito, equo e trasparente. Cosa significa? Cerchiamo di capirlo:

Lecito significa che tutti i trattamenti devono essere basati su uno scopo legittimo.

Equo indica che le aziende si assumono la responsabilità e non trattano i dati per scopi diversi da quelli legittimi.

Trasparente significa che le società devono informare gli interessati delle attività di trattamento dei loro dati personali.

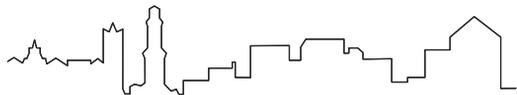
#### 2) Limitazione di scopo, dati e archiviazione

Ci si aspetta che le aziende limitino il trattamento, raccolgano solo i dati necessari e non conservino i dati personali una volta completato lo scopo del trattamento. Ciò comporta soddisfare i seguenti requisiti:

vietare il trattamento di dati personali al di fuori degli scopi legittimi per i quali tali dati personali sono stati raccolti

imporre che non vengano richiesti dati personali diversi da quelli necessari

chiedere che i dati personali siano cancellati una volta raggiunto lo scopo legittimo per il quale sono stati raccolti



### 3) I Diritti degli interessati

Agli interessati è stato dato il diritto di chiedere all'azienda quali informazioni questa abbia su di loro e cosa faccia con queste informazioni. Inoltre, l'interessato ha il diritto di chiederne la rettifica, opporsi al trattamento, presentare un reclamo o anche chiedere la cancellazione o il trasferimento dei propri dati personali.

### 4) Il Consenso

Se e quando la società intende trattare i dati personali oltre allo scopo legittimo per cui sono stati raccolti tali dati, è necessario che sia richiesto un consenso chiaro ed esplicito all'interessato. Una volta raccolto, questo consenso deve essere documentato e l'interessato è autorizzato a ritirare il proprio consenso in qualsiasi momento.

Inoltre, per il trattamento dei dati dei minori, il GDPR richiede il consenso esplicito dei genitori (o tutori) se l'età del minore è inferiore ai 16 anni.

### 5) Violazioni dei dati personali

Le organizzazioni devono mantenere un Registro delle Violazioni dei Dati Personali e, in base alla gravità, il regolatore e l'interessato devono essere informati entro 72 ore dall'identificazione della violazione.

### 6) Privacy by design

Le aziende devono incorporare meccanismi organizzativi e tecnici per proteggere i dati personali nella progettazione di nuovi sistemi e processi; cioè, gli aspetti relativi alla privacy e alla protezione dei dati devono garantiti per default.

### 7) La Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati

Per valutare l'impatto di cambiamenti o azioni nuove, è necessario condurre una Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati quando si avvia un nuovo progetto, cambiamento o prodotto. La Valutazione dell'Impatto sulla Protezione dei Dati è una procedura che deve essere eseguita quando viene introdotta una modifica significativa nel trattamento dei dati personali. Questa modifica potrebbe essere un nuovo processo o una modifica a un processo esistente che altera il modo in cui i dati personali vengono trattati.

### 8) Trasferimenti di dati

Il controllore dei dati personali ha la responsabilità di garantire che i dati personali siano protetti e che i requisiti GDPR siano rispettati, anche se il trattamento viene eseguito da una terza parte. Ciò significa che i controllori hanno l'obbligo di garantire la protezione e la riservatezza dei dati personali quando tali dati vengono trasferiti all'esterno della società, a una terza parte e / o un'altra funzione all'interno della stessa società.

### 9) Il Responsabile della Protezione dei Dati

In caso di trattamento significativo di dati personali all'interno di un'organizzazione, l'organizzazione deve nominare un Responsabile della Protezione dei Dati. Una volta nominato,

il Responsabile della Protezione dei Dati ha la responsabilità di consultare la società sulla conformità ai requisiti del GDPR dell'UE.

### 10) Consapevolezza e formazione

Le organizzazioni devono creare consapevolezza tra i dipendenti sui principali requisiti del GDPR, e condurre corsi di formazione regolari per garantire che i dipendenti rimangano consapevoli delle proprie responsabilità in merito alla protezione dei dati personali e all'identificazione delle violazioni dei dati personali nel più breve tempo possibile.

### Conclusione: i principi del GDPR sono fondamentali per comprendere il GDPR

Per concludere, esiste un numero significativo di requisiti relativi al GDPR dell'UE. È importante comprendere tali requisiti e le loro implicazioni per la tua azienda e implementarli nel contesto della tua azienda. Tale implementazione richiede uno sforzo dedicato, equivalente a quello necessario per sviluppare un progetto.

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

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.

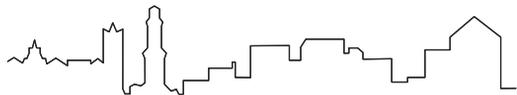
### Perché è stata emanata la legge n. 60/2021

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 nell'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 fonda-

mentali, compresa la libertà di espressione. Va riconosciuta la necessità di promuovere a livello 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.

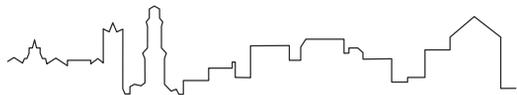
Mediante sostituzione e integrazione dell’art. 2 della Convenzione, vengono ridefiniti i soggetti ai quali sono riservate specifiche disposizioni normative:

- **“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

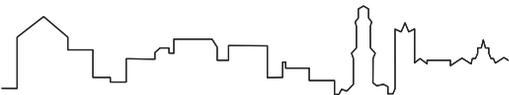


diritti degli interessati:

- 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 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.



## 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.

### Modello per il versamento dell'imposta di registro sugli atti privati

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.

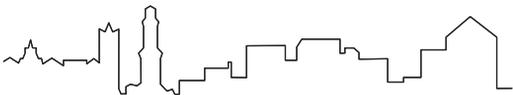
Le disposizioni del provvedimento si applicano a tutti gli atti privati soggetti a registrazione (in termine fisso, in caso d'uso o presentati volontariamente per la registrazione). Restano invece invariate le modalità di versamento già previste per l'imposta di registro e relativi interessi, sanzioni, 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.

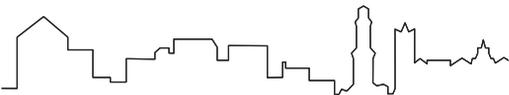
**Tanto premesso, per consentire il versamento delle somme di cui trattasi, tramite modello F24, si istituiscono i seguenti codici tributo:**

- 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”.



## GRADI DI PARENTELA

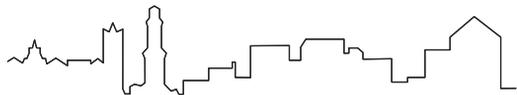
Indichiamo i criteri che il codice civile (articoli 74, 75 e seguenti) detta per il calcolo dei gradi di parentela ed affinità.

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.

PARENTELA		AFFINITÀ	
vincolo tra persone che discendono da uno stesso stipite		vincolo tra un coniuge e i parenti dell'altro coniuge	
GRADO	Rapporto di parentela con il titolare	GRADO	Rapporto di affinità
1	padre e madre figlio o figlia	1	suocero o suocera del titolare figlio o figlia del coniuge
2	nonno o nonna nipote (figlio del figlio o della figlia) fratello/sorella	2	nonno o nonna del coniuge nipote (figlio del figlio del coniuge) cognato o cognata
3	bisnonno o bisnonna pronipote (figlio/figlia del nipote) nipote (figlio/figlia del fratello o della sorella) zio o zia (fratello/sorella del padre/della madre)	3	bisnonno o bisnonna del coniuge pronipote (figlio/figlia del nipote del coniuge) nipote (figlio del cognato/della cognata) zio o zia del coniuge



## 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<sup>a</sup> 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

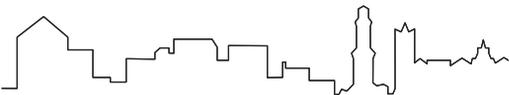
NO MUI

NO TASSA DI TRAS. NO VOLTURA<sup>1</sup>

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

- 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.
- 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 è soggetto ad i.v.a. sulla quale non è possibile recuperare l'imposta di registro corrisposta in sede di registrazione del preliminare in relazione alla caparra. mentre per l'acconto prezzo sarà 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 imprese<sup>2</sup>**

**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)

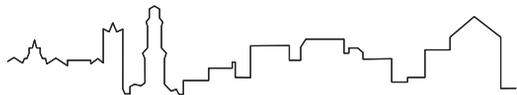
I.V.A. 10% (se senza agevolazione)

I.V.A. 22% (se fabbricati di lusso)

(REVERSE CHARGE solo se la cessione avviene a favore di soggetto passivo I.V.A.)

---

<sup>2</sup> 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 rientrano 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)

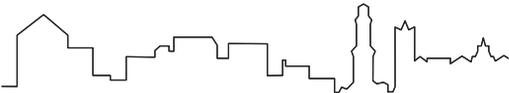
REGISTRO: 9% (minimo € 1.000,00) IPOTECARIE: FISSA € 50,00

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

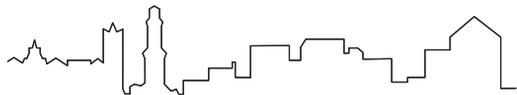
[L'applicazione del regime tributario del 3% di imposta ipotecaria e dell'1% di imposta catastale per gli immobili strumentali è riservato unicamente alle vendite effettuate da parte di soggetti passivi I.V.A.]

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

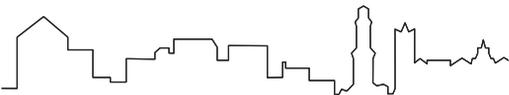
IPOTECARIE: 3% (minimo € 200,00)

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 edificabili<sup>3</sup> (o comunque diversi da terreni agricoli) da parte di privati (non importa se a favore di privati o di imprese).**

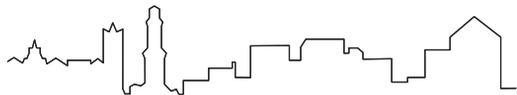
#### TASSAZIONE ATTO

REGISTRO: 9%

IPOTECARIE: FISSA € 50,00

---

<sup>3</sup> 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

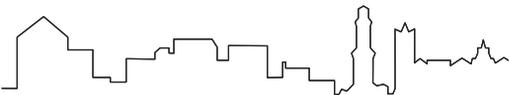
REGISTRO: 12% (minimo € 1.000,00)  
IPOTECARIE: FISSA € 50,00  
CATASTALI: FISSA € 50,00  
NO MUI  
NO TASSA TRAS. NO VOLTURA

**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)<sup>4</sup>

IPOTECARIA: FISSA € 50,00

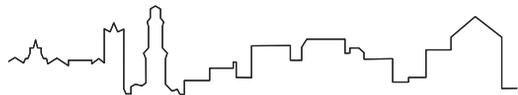
CATASTALE: FISSA € 50,00

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

TASSA TRAS. ESENTE VOLTURA ESENTE

---

<sup>4</sup> 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

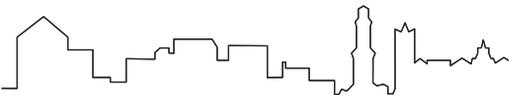
IPOTECARIA: 3%

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) e 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

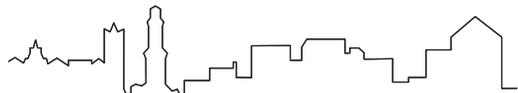
N.B.: Se nell'atto non si effettui una distinzione tra il valore dei beni mobili strumentali (e dell'avviamento), il valore dei crediti aziendali ceduti, il valore dei beni immobili, il 9% va applicato sull'imponibile complessivo.

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**

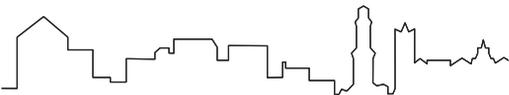
ATTO NON SOGGETTO AD I.V.A. ma AD IMPOSTA DI REGISTRO

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.

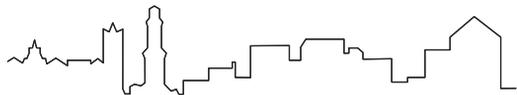
IMPOSTA I.V.A.: 22% SUI CANONI DI LOCAZIONE IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00  
BOLLO: € 45,00

### 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%

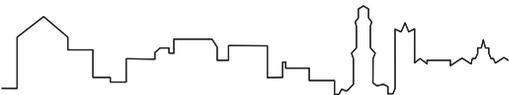
BOLLO MUI: € 230,00

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

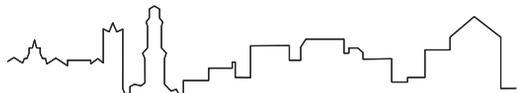
TASSAZIONE ATTO

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

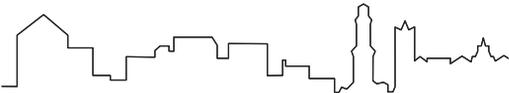
I.V.A.: ESENTE

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:

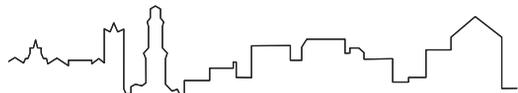
I.V.A.: 22% (su base imponibile costituita dal prezzo di riscatto)  
REGISTRO: FISSA € 200,00  
IPOTECARIA: FISSA € 200,00  
CATASTALE: FISSA € 200,00  
BOLLO MUI: € 230,00  
TASSA TRASCR.: € 35,00  
VOLTURA: € 55,00

(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.: ESENTI

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**

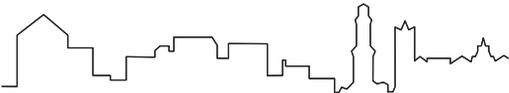
**a) Divisione senza conguagli.**

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

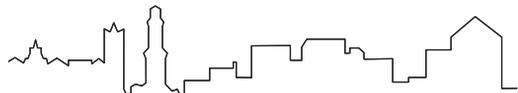
N.B.: L'imposta catastale che un tempo era dovuta in misura proporzionale su ciascuna delle masse oggetto di permuta, oggi è dovuta in misura fissa una sola volta poiché, trattandosi di un unico contratto, la seconda imposta catastale dovuta è assorbita dalle nuove imposte proporzionali.

**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

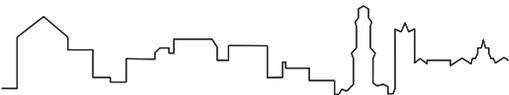
REGISTRO: 12% (se terreno agricolo) - 9% (altri casi)

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.

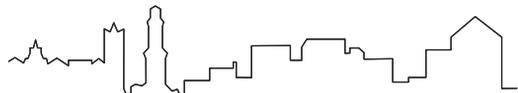
Nel caso di atto plurimo, ogni disposizione negoziale subirà una propria autonoma tassazione, fatta precisazione al riguardo che, quando la disposizione negoziale autonoma dovesse rientrare tra quelle disciplinate dall'art. 1 della tariffa allegata al T.U.R. (oggetto delle modifiche di cui all'art. 1, 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

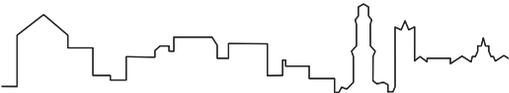
CATASTALE: € 50,00 x 2

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

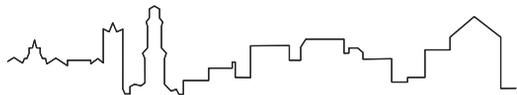
CATASTALE € 50x3

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

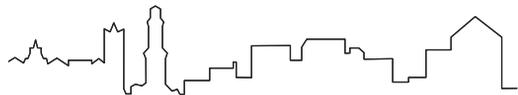
TASSA TRAS.: € 35,00

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

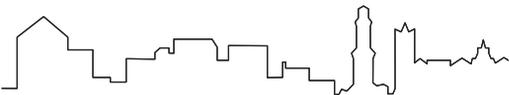
IMPOSTA CATASTALE: FISSA € 50,00

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

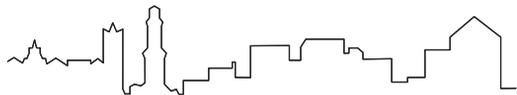
IMPOSTA CATASTALE: 1% NO BOLLO

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

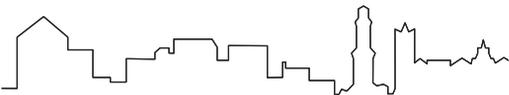
IMPOSTA CATASTALE: ESENTE

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. Cosicché 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.

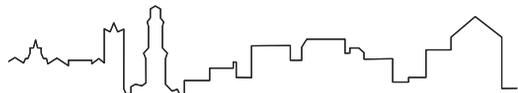
## VIII. FORMALITÀ CONSEGUENTI

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

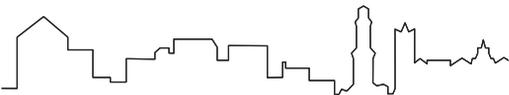
IMPOSTA DI REGISTRO: FISSA € 200,00

IMPOSTA IPOTECARIA FISSA € 50,00 (in Conservatoria)

IMPOSTA CATASTALE: NON DOVUTA NO MUI

NO TASSA TRAS.

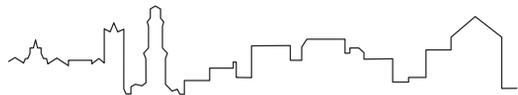
NO VOLTURA

**TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE**

Dal	Al	Saggio	Norma
21/04/42	15/12/90	5,00%	Art. 1284 cod.civ.
16/12/90	31/12/96	10,00%	L. 353/90 e L.408/90
01/01/97	31/12/98	5,00%	L. 662/96
01/01/99	31/12/00	2,50%	Dm Tesoro 10/12/1998
01/01/01	31/12/01	3,50%	Dm Tesoro 11/12/2000
01/01/02	31/12/03	3,00%	Dm Economia 11/12/2001
01/01/04	31/12/07	2,50%	Dm Economia 01/12/2003
01/01/08	31/12/09	3,00%	Dm Economia 12/12/2007
01/01/10	31/12/10	1,00%	Dm Economia 04/12/2009
01/01/11	31/12/11	1,50%	Dm Economia 07/12/2010
01/01/12	31/12/13	2,50%	Dm Economia 12/12/2011
01/01/14	31/12/14	1,00%	Dm Economia 12/12/2013
01/01/15	31/12/15	0,50%	Dm Economia 11/12/2014
01/01/16	31/12/16	0,20%	Dm Economia 11/12/2015
01/01/17	31/12/17	0,10%	Dm Economia 7/12/2016
01/01/18	31/12/18	0,30%	Dm Economia 13/12/2017
01/01/19	31/12/19	0,80%	Dm Economia 12/12/2018
01/01/20	31/12/20	0,05%	Dm Economia 12/12/2019
01/01/21	31/12/21	0,01%	Dm Economia 11/12/2020
01/01/22	31/12/22	1,25%	Dm Economia 13/12/2021
01/01/23	---	5,00%	Dm Economia 13/12/2022

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

Età Us.	Coeffi.	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19	95	5
da 21 a 30	18	90	10
da 31 a 40	17	85	15
da 41 a 45	16	80	20
da 46 a 50	15	75	25
da 51 a 53	14	70	30
da 54 a 56	13	65	35
da 57 a 60	12	60	40
da 61 a 63	11	55	45
da 64 a 66	10	50	50
da 67 a 69	9	45	55
da 70 a 72	8	40	60
da 73 a 75	7	35	65
da 76 a 78	6	30	70
da 79 a 82	5	25	75
da 83 a 86	4	20	80
da 87 a 92	3	15	85
da 93 a 99	2	10	90
Oltre	non previsto		



## REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

### 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 compatibili 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.

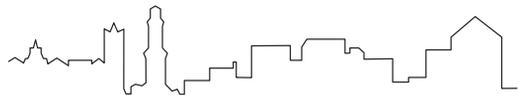
A tale riguardo, considerata l'ampia portata della norma, sono destinatari degli obblighi introdotti dalla disciplina non solo coloro che esercitano la professione di mediatore, soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla C.C.I.A.A., ma più genericamente tutti coloro 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.

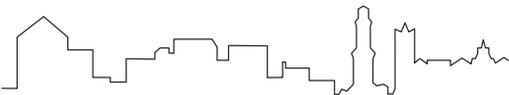
In caso di recesso dal contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto e, nel caso in cui il recesso è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità 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 500 a 5.000 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 973, ossia fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione.

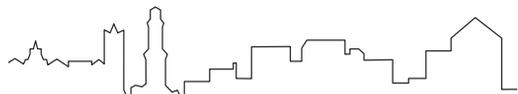
Con la Circolare in esame viene, infine, precisato che gli adempimenti in parola sono effettuati da tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato

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.

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.

### Da gennaio 2023 nuove regole per la comunicazione dei contratti di locazione breve.

L'Agenzia delle Entrate, con il provvedimento del 17.03.2022, ha previsto che nelle comunicazioni relative ai contratti di locazione breve, sottoscritti con l'intervento di intermediari immobiliari o di coloro che gestiscono portali telematici, deve essere indicato anche l'anno della locazione e i dati catastali dell'appartamento affittato.

I nuovi dati consentono di individuare con maggiore precisione la durata del contratto e di identificare l'unità immobiliare in base al catasto edilizio urbano e i relativi intestatari.

In sintesi, gli intermediari devono:

- comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati per il loro tramite
- trattenere una somma, pari al 21% del canone, se intervengono anche nel pagamento o incassano i corrispettivi.

La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta sono a carico dell'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche quando lo stesso intermediario si avvale, a sua volta, di altri intermediari. Sarà cura dell'agente, in questo caso, informare il gestore della piattaforma della veste in cui opera, in modo da non fargli operare la ritenuta sul canone e comunicare i dati del contratto concluso, ovvero il nome, il cognome, e il codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'indirizzo dell'immobile locato, l'importo del corrispettivo lordo, l'anno di riferimento e i dati catastali dell'immobile locato. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

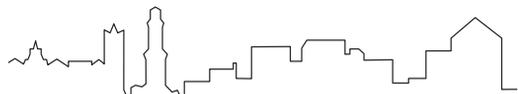
A decorrere dal 2023 la normativa impone ai gestori delle piattaforme l'obbligo di identificare chi affitta tramite il portale web. I dati dei locatori devono essere comunicati trimestralmente all'Agenzia delle Entrate insieme ai corrispettivi percepiti e al numero di operazioni effettuate. Le informazioni relative al 2023 devono essere inviate entro il 31 gennaio 2024 con modalità previste da un imminente provvedimento del direttore.

Non appena sarà attivata la piattaforma informatica nazionale "Banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi" Ciascun immobile inteso come struttura ricettiva o destinato alla locazione breve che viene inserito nella banca dati deve essere identificato da un codice univoco. Tale codice deve essere indicato dai titolari delle strutture o dagli intermediari/gestori dei portali telematici in qualsiasi pubblicazione relativa all'offerta o alla promozione dell'immobile, pena l'applicazione di una sanzione pecuniaria da € 500 a € 5.000, maggiorata del doppio in caso di reiterazione della violazione.

Dal periodo di imposta 2021, il regime della cedolare secca è applicabile solo nell'ipotesi di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta, conseguentemente, in tutti gli altri casi, l'attività di locazione di breve durata attuata dal proprietario degli appartamenti si presume venga svolta sotto forma di impresa e pertanto lo stesso locatore deve attivare la partita Iva e sottoporre il reddito da locazione al regime di impresa con tutto ciò che ne consegue (obbligo di apertura della partita Iva e tenuta delle scritture contabili, versamento dei contributi INPS commercianti).

Ai fini Iva la locazione di fabbricati abitativi rientra fra le operazioni esenti di cui all'articolo 10, punto 8, del Dpr 633/72 e il contribuente può chiedere la dispensa degli adempimenti in base all'articolo 36-bis eliminando fatture e registro fatture emesse e dichiarazione annuale Iva.

Ai fini delle imposte dirette, ancorché il titolare sia una persona fisica, l'attività rientra nel reddito di impresa e precisamente nell'articolo 90 del Tuir. In sostanza il reddito di impresa si determina secondo le regole catastali assumendo i ricavi risultanti dal contratto, deducendo eventualmente le spese ordinarie fino al 15% del canone e gli interessi passivi di finanziamento, ma escludendo la deduzione di tutti gli altri costi.



Peraltro, i soggetti che possiedono più di quattro appartamenti destinati alla locazione breve, che non abbiano cause ostative per l'applicazione del regime forfettario, possono utilizzare questo regime anche per le locazioni brevi in modalità imprenditoriale, con vantaggi di tutto rilievo.

La locazione breve è un contratto di locazione turistica che viene inquadrato dal Legislatore come una prestazione di servizi turistici, per la quale è previsto il codice Ateco 55.20.51 "Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence". Va ribadito che il contribuente (persona fisica) in possesso di più di quattro immobili oggetto di locazione a terzi con la stipula di usuali contratti ad uso abitativo di durata «4+4» anni a canone libero o «3+2» a canone concordato, non è interessato dalla presente disciplina. Questi potrà così continuare a gestire i propri affitti dichiarando i canoni percepiti quali redditi fondiari (in quadro B) validamente applicando, se ritiene conveniente, il regime della cedolare secca.

### LA TRASMISSIONE DEI DATI

Come	I dati sono predisposti e trasmessi attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, secondo le specifiche tecniche pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia. Per i contratti relativi allo stesso immobile e stipulati dallo stesso locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata
Quando	La comunicazione dei dati va effettuata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto. In caso di recesso, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso è avvenuto successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'Agenzia delle Entrate

Per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è prevista la sanzione da 250 a 2.000 € ridotta alla metà se la trasmissione avviene entro i 15 giorni successivi alla scadenza, o quando, nello stesso termine, si effettua la trasmissione corretta dei dati.

Non è sanzionabile, invece, l'errata o incompleta comunicazione dei dati se causata dal comportamento del locatore.

Gli intermediari devono inoltre certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate. Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.



# NUOVO LEXUS NX PLUG-IN HYBRID

FEEL. BELIEVE.

CON NOLEGGIO A LUNGO TERMINE KINTO ONE

TUO DA € 499 + IVA AL MESE PER 36 MESI E 30.000 KM

ANTICIPO € 11.900 + IVA | KASKO, RCA, FURTO&INCENDIO E MANUTENZIONE INCLUSI



**GT MOTOR**

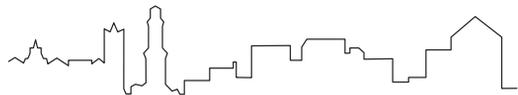
Genova - Via Pedullà, 15 - Tel. 010 8377172

Chiavari - Via Fiume, 1 - Tel. 0185 370010

[www.gruppogte.it](http://www.gruppogte.it)

Condizioni generali dell'offerta KINTO One - Offerta valida su Lexus NX Plug-in 4WD Premium+. Canone applicato solo nel caso di noleggio della vettura con KINTO Italia S.p.A. Canone € 499,00 al mese per 36 mesi e 30.000 km totali, anticipo € 11.900,00, IVA esclusa, salvo approvazione KINTO Italia S.p.A. Il canone comprende i servizi assicurativi con le seguenti condizioni: Il massimale RCA e pari a € 26.000,000 con franchigia a carico del cliente pari ad € 250; Garanzia Furto&Incendio con Scoperto 10% minimo € 250 a carico del Cliente; Garanzia Kasko con franchigia pari a € 500 a carico del Cliente. Vernice Black Gloss e LoJack Classic inclusi. Il canone include anche: manutenzione ordinaria e straordinaria in rete ufficiale Lexus, assistenza stradale 24h 7 giorni su 7, immatricolazione, gestione multe e messa su strada. Esempio calcolato sulla provincia di Torino. Offerta valida per contratti sottoscritti sino al 31/12/2022 presso i Concessionari che aderiscono all'iniziativa. Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Maggiori informazioni su [lexus.it](http://lexus.it). Immagine vettura indicativa.

Valori massimi WLTP riferiti alla gamma Lexus NX Plug-in Hybrid: consumo combinato 1,1/100 km, emissioni CO<sub>2</sub> 25 g/km, emissioni NO<sub>x</sub> 0,006 g/km. -90% rispetto ai livelli di emissione di NO<sub>x</sub> previsti dalla normativa Euro 6 (WLTP - Worldwide harmonized Light vehicles Test Procedure ai sensi del Regolamento UE 2017/1151).



## 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, 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 16 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 16 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 16 di giugno (con riferimento al semestre precedente); il saldo entro il 16 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 (anche per via telematica)**

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.

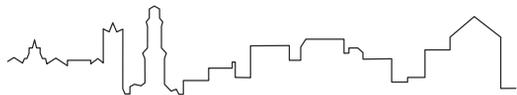
### **Dichiarazione dei redditi**

Il reddito dell'immobile acquistato deve essere inserito nella dichiarazione dei redditi 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.



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI (Aggiornato al 31 dicembre 2015)

### A) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATI

1) - Prima casa e/o relative pertinenze- vendita da privato

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)

- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)

- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

### B) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE COSTRUTTRICI\*

3) - Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice\* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA: 4%

- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

4) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze - venduti da impresa costruttrice\* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA: 10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%)

- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200

- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

5) – Fabbricato abitativo non di lusso - Prima casa e/o relative pertinenze - venduti da impresa costruttrice\* (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA:	4% (7)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

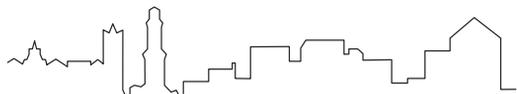
6) - Fabbricato abitativo non di lusso e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA:	10% (se fabbricato di lusso, aliquota del 22%) (7)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

7) – Fabbricato abitativo o comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze – venduti da impresa costruttrice\* (dopo cinque anni, dall'ultimazione, senza esercizio di opzione IVA) (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

Ovvero: in presenza dei requisiti “prima casa”, imposta di registro al 2% (con il minimo di € 1.000), ed imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa di € 50 ciascuna).



8) - Fabbricati rurali ad uso abitativo, ceduti da impresa costruttrice \* (entro cinque anni dall'ultimazione, o anche dopo cinque anni se vi è opzione IVA)

- IVA:	4% (v. <i>supra</i> , i nn. 3 e 5)
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

9) - Fabbricato non abitativo e non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA:	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

10) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (entro cinque anni dall'ultimazione)

- IVA:	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

11) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo i cinque anni, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA)

- IVA: 10 %	10 % se fabbricato "Tupini" (1), o se cessione successiva a intervento di recupero; 22% nei rimanenti casi
<b>CON REVERSE CHARGE</b> se l'acquirente è soggetto passivo IVA	
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)

- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

12) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa costruttrice \* (dopo cinque anni dall'ultimazione, in assenza di opzione in atto per l'applicazione dell'IVA) (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

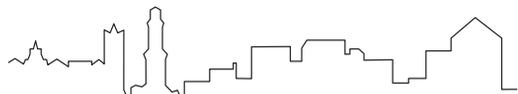
### C) - VENDITE DI FABBRICATI DA IMPRESE NON COSTRUTTRICI

13) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da impresa non costruttrice \* (5) (6)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	2% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

14) - Fabbricato abitativo, e comunque non strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice \* (5)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente



15) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, senza esercizio di opzione IVA\* (5) (6)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

16) - Fabbricato strumentale per natura (3), e/o sue pertinenze, venduti da impresa non costruttrice, se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA\* (8)

- IVA:	22%
<b>CON REVERSE CHARGE</b> se l'acquirente è soggetto passivo IVA	
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	3% (con il minimo di € 200)
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

17) - Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio dell'opzione di acquisto), senza esercizio di opzione IVA

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

17- bis) - Fabbricato abitativo ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio dell'opzione di acquisto)

- IVA:	esente
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35

- Voltura catastale: € 55

18) - Fabbricato strumentale per natura ceduto da società di leasing all'utilizzatore in sede di riscatto (in esercizio di opzione di acquisto), se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA (8)

- IVA: 22%

**CON REVERSE CHARGE** se l'acquirente è soggetto passivo IVA

- Imposta di registro: € 200

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta catastale: € 200

- Imposta di bollo: € 230

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

## D) - VENDITE DI TERRENI

19) - Terreni non agricoli e relative pertinenze venduti da privato

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)

- Imposta ipotecaria: € 50

- Imposta catastale: € 50

- Imposta di bollo: esente

- Tassa ipotecaria: esente

- Voltura catastale: esente

20) - Terreni edificabili (2) e relative pertinenze venduti da impresa

- IVA: 22%

- Imposta di registro: € 200

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta catastale: € 200

- Imposta di bollo: € 230

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

21) - Terreni non agricoli e non edificabili e relative pertinenze venduti da impresa

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)

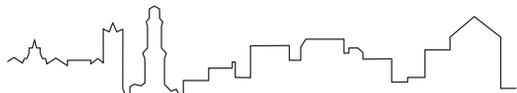
- Imposta ipotecaria: € 50

- Imposta catastale: € 50

- Imposta di bollo: esente

- Tassa ipotecaria: esente

- Voltura catastale: esente



22) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a coltivatore diretto ad imprenditore agricolo professionale (senza agevolazioni piccola proprietà contadina)

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

23) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

- Imposta di registro:	15% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

24) - Terreni agricoli e relative pertinenze venduti da privato o da impresa con agevolazioni per la piccola proprietà contadina

- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta di bollo:	esente (anche per le copie)
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

## E) – ALTRI ATTI IMMOBILIARI

25) – Compravendita di azienda comprensiva di fabbricati o terreni

- Imposta di registro:	9% sul valore degli immobili, 0,50% sul valore dei crediti, 3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente

- Voltura catastale: esente

26) – Compravendita di azienda senza immobili

- Imposta di registro: 0,50% sul valore dei crediti,  
3% sul valore degli altri beni e diritti (con il minimo complessivo di € 200)

- Imposta di bollo: € 45

27) – Conferimento in società di terreni o fabbricati

- Imposta di registro: 9%, o 15% se terreni agricoli (con il minimo di € 1.000)

- Imposta ipotecaria: € 50

- Imposta catastale: € 50

- Imposta di bollo: € 156 (9)

- Tassa ipotecaria: esente

- Voltura catastale: esente

28) – Conferimento in società di fabbricati strumentali per natura da parte di privato

- Imposta di registro: 4% (con il minimo di € 200)

- Imposta ipotecaria: 2%

- Imposta catastale: 1%

- Imposta di bollo: € 300

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

*(In caso di conferimento di fabbricati strumentali da chi agisce nell'esercizio di impresa, si applica il regime fiscale dei trasferimenti di fabbricati).*

29) – Conferimento in società di azienda comprensiva di immobili

- Imposta di registro: € 200 (10)

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta catastale: € 200

- Imposta di bollo: € 300

- Tassa ipotecaria: € 35

- Voltura catastale: € 55

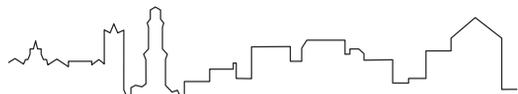
30) – Contratto preliminare di compravendita di immobili, da trasciversi

- Imposta di registro: € 200 (più, eventualmente, 0,50% sulla caparra e 3% sugli acconti)

- Imposta ipotecaria: € 200

- Imposta di bollo: € 155

- Tassa ipotecaria: € 35



### 31) – Contratto di divisione di immobili

- Imposta di registro:	1% (con il minimo di € 200)
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 200
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

### 32) – Contratto di permuta di immobili tra privati

- Imposta di registro:	9% (con il minimo di € 1.000) salva l'applicazione delle agevolazioni per la prima casa (2%)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta catastale:	€ 50 (11)
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente
- Voltura catastale:	esente

### 33) – Contratto di permuta di immobili tra imprese, soggetti ad IVA

- IVA:	4% 10% o 22% in relazione alla natura degli immobili
- Imposta di registro:	€ 200
- Imposta ipotecaria:	€ 200
- Imposta catastale:	€ 400
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

### 34) – Costituzione di servitù a titolo oneroso

- Imposta di registro:	9% ovvero 15% in caso di terreno agricolo (con il minimo in ogni caso di € 1.000)
- Imposta ipotecaria:	€ 50
- Imposta di bollo:	esente
- Tassa ipotecaria:	esente

## F) – DONAZIONI E ALTRI ATTI A TITOLO GRATUITO

35) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore del coniuge o di parenti in linea retta

- Imposta di donazione: 4 % (sul valore complessivo – al netto di eventuali oneri – eccedente, per ciascun donatario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200;

- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

36) - Donazione (o patto di famiglia) o altro atto gratuito avente ad oggetto aziende o partecipazioni sociali a favore dei discendenti o del coniuge, che si impegnano a proseguire l'attività d'impresa o a detenere il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data della donazione

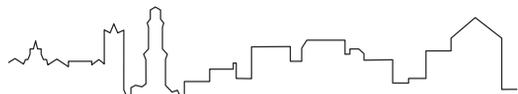
- Imposta di donazione:	esente
- Imposta ipotecaria:	esente
- Imposta catastale:	esente
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

37) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di fratelli e sorelle

- Imposta di donazione:	6 % (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200;
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

38) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti fino al quarto grado e di affini in linea retta, nonché di affini in linea collaterale fino al terzo grado (con esclusione del coniuge, dei parenti in linea retta, dei fratelli e sorelle)

- Imposta di donazione:	6 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200



oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari

- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

39) - Donazione o altro atto gratuito avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di parenti oltre il quarto grado, e di affini in linea collaterale oltre il terzo grado, nonché a favore di estranei

- Imposta di donazione:	8 % con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

40) - Donazione avente ad oggetto beni (mobili o immobili) e diritti di qualsiasi natura, a favore di persone fisiche con handicap riconosciuto grave

- Imposta di donazione:	l'aliquota applicabile in base al rapporto di parentela, affinità o coniugio (sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun donatario, euro 1.500.000) con il minimo di € 200
- Imposta ipotecaria:	2% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta catastale:	1% (sul valore degli immobili), con il minimo di € 200 oppure € 200 se prima casa per almeno uno dei donatari
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

41) - Donazione di terreni e fabbricati di qualsiasi tipo a favore di enti pubblici o altri enti previsti dall'art. 3 del D. Lgs. n. 346/1990

- Imposta di donazione:	esente
- Imposta ipotecaria:	esente
- Imposta catastale:	esente
- Imposta di bollo:	€ 230
- Tassa ipotecaria:	€ 35
- Voltura catastale:	€ 55

42) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore del coniuge o di parenti in linea retta

- **Imposta di donazione:** 4 % (sul valore complessivo eccedente, per ciascun beneficiario, euro 1.000.000), con il minimo di € 200

- **Imposta ipotecaria:** € 200

- **Imposta di bollo:** € 155

- **Tassa ipotecaria:** € 35

43) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di fratelli e sorelle

- **Imposta di donazione:** 6 % (sul valore complessivo netto eccedente per ciascun donatario, euro 100.000), con il minimo di € 200

- **Imposta ipotecaria:** € 200

- **Imposta di bollo:** € 155

- **Tassa ipotecaria:** € 35

44) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti fino al quarto grado (diversi dal coniuge, dai parenti in linea retta, dai fratelli e sorelle), di affini in linea retta, di affini in linea collaterale fino al terzo grado

- **Imposta di donazione:** 6 % con il minimo di € 200

- **Imposta ipotecaria:** € 200

- **Imposta di bollo:** € 155

- **Tassa ipotecaria:** € 35

45) - Atti costitutivi di vincoli di destinazione (art. 2645-ter c.c.), compresi i trusts, su beni di qualsiasi tipo, a favore di parenti oltre il quarto grado, di affini in linea collaterale oltre il terzo grado o di estranei

- **Imposta di donazione:** 8 % con il minimo di € 200

- **Imposta ipotecaria:** € 200

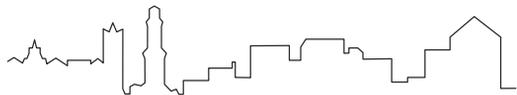
- **Imposta di bollo:** € 155

- **Tassa ipotecaria:** € 35

Note:

\* Per impresa costruttrice si intende quella che ha costruito il fabbricato - anche mediante imprese appaltatrici - o ha eseguito sul fabbricato - anche a mezzo di imprese appaltatrici - interventi di recupero (restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ex art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). La tipologia di intervento edilizio può essere ricavata mediante esame del permesso di costruire o concessione edilizia.

(1) Un fabbricato ha i requisiti di cui alla legge "Tupini" allorché: - ha più del cinquanta per cento della superficie



totale dei piani fuori terra destinati ad abitazioni; - ha meno del venticinque per cento della superficie totale dei piani fuori terra destinati a negozi.

(2) Un terreno si considera edificabile, ai fini fiscali, quando la destinazione edificatoria sia prevista dal piano regolatore generale (ancorché manchi lo strumento urbanistico attuativo). Nel caso di adozione di un nuovo piano regolatore, nel conflitto tra le prescrizioni del piano previgente e di quello adottato dal Comune (ma non ancora approvato dalla Regione), prevale il piano adottato.

(3) Per fabbricato “strumentale per natura” si intende il fabbricato che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (categorie catastali B, C, D, E ed A/10).

(4) Secondo la Circ. Min. Finanze 11 luglio 1996 n. 182, può considerarsi “impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell’ attività esercitata la rivendita di fabbricati solo quella che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolga effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti”.

(5) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 4 luglio 2006, l’importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto; conseguentemente, l’imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(6) Nel caso di acconti sul prezzo pagati e/o fatturati anteriormente al 26 luglio 2012, l’importo corrispondente rimane soggetto ad imposta sul valore aggiunto nei casi in cui detta imposta trovava applicazione secondo la disciplina anteriore; conseguentemente, l’imposta proporzionale di registro trova applicazione unicamente in relazione al residuo prezzo.

(7) Anche in questa ipotesi è teoricamente applicabile il regime del reverse charge, se l’acquirente è soggetto passivo IVA. Si tratta peraltro di fattispecie di difficile realizzazione, in quanto si presuppone che un soggetto persona fisica (che agisce nell’esercizio di impresa, arte o professione) acquisti un immobile avente destinazione abitativa (non, ovviamente, da destinare ad abitazione principale, ma in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per l’acquisto della “prima casa”).

(8) In questo caso si presuppone che sia sempre possibile – per l’impresa non costruttrice – optare per l’applicazione dell’IVA sia prima che successivamente al decorso dei cinque anni dall’ultimazione del fabbricato o dell’intervento di recupero; a differenza della disciplina dettata per le imprese costruttrici, per le quali l’opzione è necessaria solo decorso il suddetto termine quinquennale.

(9) Tenendo conto dell’esenzione da imposta di bollo per gli atti immobiliari, prevista dall’art. 10 del d. lgs. n. 23/2011, si è ritenuta applicabile unicamente l’imposta di bollo di euro 45, o di euro 156 (art. 1- bis.1, nn. 1 e 4, della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972). Contrasterebbe, infatti, con la previsione di esenzione di cui sopra l’applicazione dell’imposta di bollo di euro 300, prevista dall’art. 1- bis, n. 2, della tariffa suddetta.

(10) L’imposta di registro è dovuta in misura fissa anche se l’azienda conferita comprende beni immobili: Circ. Agenzia entrate 29 maggio 2013, n. 18/E, § 6.33.

(11) A norma dell’art. 10, comma 3, del d. lgs. n. 23/2011, “gli atti assoggettati all’imposta di cui ai commi 1 e 2 e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso il catasto ed i registri immobiliari sono esenti dall’imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie e sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro cinquanta”. In deroga a quanto disposto dall’art. 10 del d. lgs. n. 347/1990, quindi, soggetto ad imposta catastale è l’atto e non “ciascuna voltura”: con la conseguenza che anche alla permuta si applica un’unica imposta catastale nella misura di euro 50.

## RINEGOZIAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE:

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).*

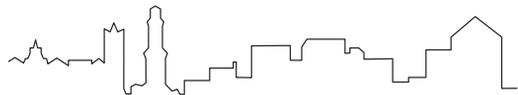
In base all'articolo 17, c. 1:

- 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 essere 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).*

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.).

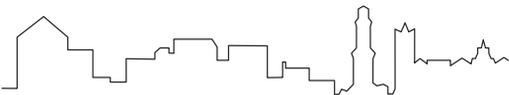
Alla luce di quanto precede occorre evidenziare che l'accordo di riduzione del canone non è riconducibile alle ipotesi sopra descritte, di cui ai richiamati articoli 17 e 3 del TUR. Si è espressa in questo senso l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 60/E del 28 giugno 2010.

### 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 proprietario deve dichiarare ai fini delle imposte sui redditi 1 (IRPEF o "cedolare secca", ove sia possibile optare per quest'ultima forma di tassazione sostitutiva dei canoni di locazione)<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> 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).



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'esenzione 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.

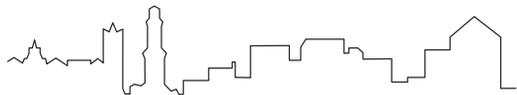
## 3. Il nuovo modello RLI per la registrazione via web delle rinegoziazioni dei canoni.

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.

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 rinegoziato<sup>2</sup> e la 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).

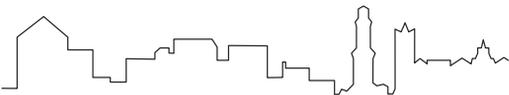
Viene introdotta in aggiunta la sezione nella quale indicare il nuovo ammontare del canone rinegoziato.

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.

---

<sup>2</sup> 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 locazione.



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 effettuata<sup>3</sup>.

Nel campo *Importo del canone* andrà invece indicato il canone precedente alla rinegoziazione<sup>4</sup>.

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.

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)

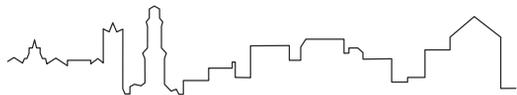
#### DISCLAIMER

*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.*

---

<sup>3</sup> Tale campo dovrebbe valorizzarsi automaticamente a seguito dell'inserimento nel sistema telematico del codice identificativo del contratto.

<sup>4</sup> Tale campo dovrebbe valorizzarsi automaticamente a seguito dell'inserimento nel sistema telematico del codice identificativo del contratto.



## REGISTRAZIONE TELEMATICA DEI CONTRATTI DI COMODATO

A partire dal 20 dicembre 2022, è disponibile un nuovo servizio dell’Agenzia delle Entrate che consente di inviare la richiesta di registrazione dei contratti di comodato immobiliare o mobiliare direttamente on-line, inserendo i relativi allegati (contratto, eventuali planimetrie, ecc.).

Con il Provvedimento dell’Agenzia delle Entrate n. 465502/2022 è stato infatti approvato il nuovo modello “Registrazione di atto privato” (“Rap”) da compilare e inviare esclusivamente in via telematica.

Peraltro, secondo le indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate, la novità sarà progressivamente estesa anche alle altre tipologie di atti, come per esempio i contratti preliminari di compravendita.

### Il contratto di comodato

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all’altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l’obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto (art. 1803 del c.c.).

Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta.

I comodati aventi ad oggetto beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- redatti in forma scritta (in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data dell’atto);
- stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

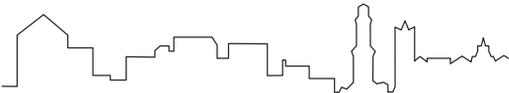
Per la registrazione dei contratti di comodato è dovuta l’imposta di registro fissa di € 200. Inoltre, per i comodati in forma scritta, è dovuta l’imposta di bollo di 16 euro (in particolare, €16 di imposta di bollo per ogni 4 facciate scritte e, comunque, per ogni 100 righe).

### Come utilizzare il nuovo servizio dell’Agenzia delle Entrate

Gli utenti e gli intermediari potranno inviare la richiesta di registrazione dei contratti di comodato in via telematica, attraverso la specifica procedura web attiva da oggi, 20 dicembre 2022, nell’area riservata del sito dell’Agenzia delle Entrate. Newsletter di aggiornamento A cura del Dott. Cristoforo Florio 20 dicembre 2022

DOTT. CRISTOFORO FLORIO Dottore Commercialista Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Savona (iscritto N° 616A) Via Cesare Battisti n. 8/12, 17031 Albenga (SV) – [segreteria@studio-florio.it](mailto:segreteria@studio-florio.it) – 0182/1986010

Con successivo provvedimento saranno approvate le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati contenuti nel modello e sarà reso disponibile il prodotto di controllo.



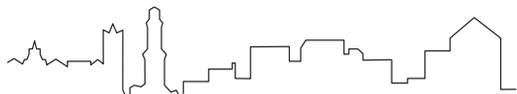
Per richiedere la registrazione in via telematica basterà indicare nel nuovo modello “Rap” i dati necessari, quali: 1) la tipologia di contratto (se gratuito), 2) i dati del comodante, 3) i dati del comodatario e 4) i dati degli eventuali immobili oggetto del contratto.

La procedura consente inoltre di allegare in formato Tif (e/o Tiff e Pdf/A) la copia dell’atto da registrare, firmata dalle parti, ed eventuali altri documenti (come, per esempio, planimetrie e inventari).

Una volta inserite tutte le informazioni necessarie, il sistema calcola in automatico le imposte (registro e/o bollo) e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente.

I soggetti non obbligati alla registrazione telematica possono comunque continuare a presentare il modello “Rap” presso un ufficio dell’Agenzia delle Entrate, insieme al contratto e agli eventuali allegati.

Cristoforo Florio  
Consulente fiscale FIMAA



## 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

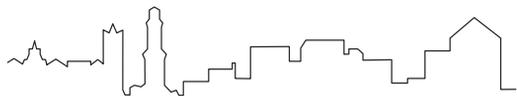
Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C

## 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
--	---

## BONUS CASA, DAL SUPERBONUS ALLE BARRIERE ARCHITETTONICHE: NOVITÀ E CALENDARIO 2023

Tra le varie novità introdotte dalla Manovra finanziaria nel 2023, diverse riguardano il settore edilizio. Le novità sono molte: dalla scomparsa del bonus facciate allo “stravolgimento” del Superbonus 110%, passando per la proroga dell’agevolazione per chi vuole abbattere le barriere architettoniche.

La materia dei bonus casa è insomma al centro dei progetti del Governo, che intende testare l’efficacia delle modalità e degli strumenti messi in cantiere in un programma di lungo periodo che va oltre il 2023 e si spinge fino al 2025

### Il Superbonus nel 2023

Con la Legge di Bilancio e i decreti Aiuti, il Governo Meloni è intervenuto in particolare sul Superbonus, forse il contributo statale che più di ogni altro ha subito modifiche e cambi di rotta nel corso della sua parabola. E che dal 1° gennaio non esiste più per come era stato concepito all’inizio.

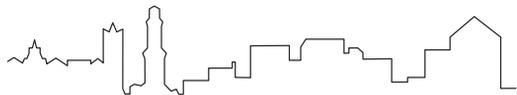
Per i condomini la detrazione scende infatti al 90%, a meno che l’assemblea non abbia deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e la Cilas (Comunicazione di inizio lavori asseverata Superbonus) non sia stata presentata entro il 31 dicembre. C’è anche un altro caso che mantiene il 110%: se l’assemblea ha deliberato i lavori dal 19 al 24 novembre, ma presentando la Cilas entro il 25 novembre. Non è previsto nessun altro requisito particolare per i condomini che accedono alla misura, mentre nel 2024 e nel 2025 il Superbonus vedrà un ulteriore taglio: si passerà al 70% e, l’anno successivo, al 65%.

Per le villette unifamiliari, che al 30 settembre 2022 abbiano completato almeno il 30% dei lavori totali, si potrà godere del 110% fino al 31 marzo 2023. Al di là dell’avanzamento dei cantieri, si potrà usufruire invece del 90% fino al 31 dicembre 2023, ma soltanto se le villette prima casa il cui proprietario o titolare di un diritto reale sull’immobile abbia un “reddito di riferimento” non superiore a 15mila euro in base al nuovo quoziente familiare.

### Quoziente familiare

E veniamo dunque al quoziente familiare. L’applicazione dell’aliquota di questo nuovo strumento si basa in sostanza su un rapporto: quello tra la somma dei redditi dei coniugi, divisa per i componenti del nucleo familiare. Il parametro del quoziente familiare è stato già introdotto, con il Decreto Aiuti quater, per calcolare il limite di reddito che consente di accedere al Superbonus per le abitazioni unifamiliari. Si tiene conto per l’appunto solo dei redditi, e non dei patrimoni.

Il calcolo si basa sulla somma dei redditi complessivi dei familiari, conseguiti nell’anno fiscale precedente, che vanno poi divisi per un coefficiente. Quest’ultimo viene definito secondo il



seguinte schema: il contribuente vale 1, al quale si aggiunge +1 in presenza di coniuge, convivente o soggetto unito civilmente, mentre un familiare a carico vale +0,5.

## Bonus mobili ed elettrodomestici

Per quanto riguarda il bonus mobili, cambia il limite di spesa: nell'anno appena passato c'era un tetto di 10mila euro, che doveva scendere a 5mila nel 2023 (ma occhio alle scadenze da rispettare). Il Governo ha però fissato la quota a 8mila euro per non indebolire troppo un contributo largamente utilizzato dalle famiglie in fase di ristrutturazione, con l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici legato ai lavori sulle abitazioni.

## Il bonus per le barriere architettoniche

Il bonus barriere architettoniche del 75% è stato introdotto con la precedente Legge di Bilancio, relativa al 2022. La sua scadenza avrebbe dovuto seguire quella del bonus facciate, divenuta definitiva, ma è stata invece posticipata al 2025 per effetto della Manovra 2023. I lavori di rimozione delle barriere, però, andranno eseguiti in parallelo a interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (i cosiddetti lavori trainanti).

Lo sconto fiscale relativo alle barriere si può utilizzare per ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici ma anche per tutti quei lavori classificati dalle norme tecniche sotto la voce "rimozione di barriere architettoniche". Non solo: il contributo è spendibile per il rifacimento e l'adeguamento di bagni, cucine e impianti domestici.

## Bonus ristrutturazioni

Sullo stesso piano e nello stesso campo si inserisce anche il bonus ristrutturazioni ordinario del 50%, da calcolare su un importo massimo di 96mila euro.

La spesa per i lavori complessivi deve essere sostenuta entro e non oltre il 31 dicembre 2024. Da gennaio 2025 si torna al limite precedente del 36%, per un massimo di spesa di 48mila euro.

## Il nuovo bonus green e il bonus verde

La lista di bonus relativi alla casa vede anche una new entry: il bonus green. Si tratta in realtà di un provvedimento già entrato in vigore tra il 2016 e il 2018 e che ora tornerà a disposizione dei contribuenti fino al 31 dicembre 2023. Esso permette di recuperare in 10 rate annuali il 50% dell'Iva versata per l'acquisto di prime abitazioni di classe energetica A e B, acquistate direttamente dal costruttore e prevede una detrazione dall'imposta lorda. La scelta del Governo di riproporre l'agevolazione è finalizzata a favorire la ripresa del mercato immobiliare.

Seppure si tratti della traduzione letterale di "green", il bonus cosiddetto "verde" riguarda un altro contributo statale a disposizione degli italiani. Quest'ultimo è stato invece prorogato fino al 2024 e consiste in una detrazione Irpef del 36% sulle spese sostenute per diversi interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni;
- impianti di irrigazione;
- realizzazione di pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

## Il sismabonus

Per quanto concerne il cosiddetto sismabonus, le regole sono pressoché le stesse. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2024 si parla di una detrazione del 50%, che va calcolata su un totale massimo di 96mila euro per unità immobiliare all'anno. Il tutto suddiviso in cinque quote annuali di pari importo.

La detrazione sale (fino al 70% o all'80%) se gli interventi edilizi portano a una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi. Se i lavori sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, la detrazione può arrivare anche all'80% o all'85%.

## L'Ecobonus

C'è infine l'Ecobonus, un altro contributo largamente utilizzato da chi ha effettuato modifiche alla propria casa. L'agevolazione include tutti quei lavori volti a migliorare il livello di efficienza energetica degli edifici. La sua detrazione può arrivare al 65% e resterà in vigore fino al 31 dicembre 2024.

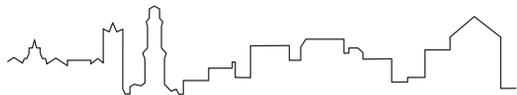
## Superbonus, come cambia nel 2023: ultime notizie, proroga e novità

Il superbonus ci farà compagnia anche nel corso del 2023. Con le novità introdotte dal governo Meloni, con il decreto aiuti Quater prima e la legge di bilancio dopo, ci sarà la proroga per le unifamiliari, anche se con una detrazione più modesta al 90%. Ma per le villette a schiera e i condomini che abbiamo rispettato determinate scadenze ci sarà anche la possibilità di usufruire ancora dell'ecobonus al 110%. Vediamo quali sono le ultime notizie e come cambia il superbonus nel 2023, anche per quanto riguarda lo spinoso capitolo della cessione del credito.

### 1. Il superbonus 2023 per i condomini

Il decreto aiuti quater e la rispettiva legge di conversione prevedono che dal 2023 per i condomini e gli edifici da due a quattro unità immobiliari il superbonus scenda al 90%. Ci sono però delle eccezioni previste dalla legge di bilancio 2023, che ha cambiato in parte le scadenze previste dal decreto aiuti quater. I condomini potranno usufruire del superbonus con la detrazione al 110% anche nel 2023 se

- l'assemblea condominiale abbia deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e la Cilas sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022;
- l'assemblea condominiale abbia deliberato i lavori tra il 19 e il 24 novembre 2022 e la Cilas (o la richiesta del titolo abilitativo) sia stata presentata entro il 25 novembre 2022.



- la richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022.

Gli edifici da 2 a 4 unità immobiliari, siano essi di proprietà di un unico proprietario o di più proprietari, potranno continuare a usufruire della detrazione del 110% nel 2023 nel caso in cui:

- la CILAS sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- il titolo abilitativo, relativo ad un intervento di demolizione e ricostruzione, sia stato richiesto entro il 31 dicembre 2022.

Attenzione però. È prevista una sanzione cospicua per tutti quei condomini che abbiano falsificato il giorno in cui si è tenuta l'assemblea condominiale. La data dell'assemblea, infatti, deve essere certificata con un apposito documento da parte dell'amministratore di condominio e in sua mancanza dal condomino che abbia svolto il ruolo di presidente durante l'assemblea.

## 2. Il superbonus nel 2023 per le unifamiliari

Per le unifamiliari arriva la tanto richiesta proroga al 2023. Ma attenzione la detrazione del superbonus anche in questo caso scenderà al 90% e sarà possibile solo in caso di interventi effettuati su abitazioni principali e quando il reddito non superi i 15mila euro. Inoltre la soglia del reddito non viene calcolata più con l'ISEE, ma con il nuovo quoziente familiare. Il contribuente inoltre deve essere titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi).

## 3. Quali sono le ultime novità sul superbonus 110?

Le ultime novità sul superbonus 110 sono quelle introdotte dal decreto quater e dalla legge di bilancio 2023. In particolare oltre alla proroga, sono state approvate importanti novità sulla cessione del credito.

Il numero massimo di cessioni da parte di soggetti qualificati passerà da quattro a cinque. La prima sarà libera, poi saranno possibili tre cessioni verso le banche e poi avverrà la cessione da banca a correntista titolare di partita IVA. Inoltre è stata introdotta la possibilità di diluire la cessione del credito in 10 anni.

Ma non è finita qui. La SACE potrà concedere garanzie in favore delle banche, delle istituzioni finanziarie e degli altri soggetti all'esercizio del credito per sopperire alla mancanza di liquidità. Inoltre, i crediti maturati dalle imprese alla data del 25 novembre 2022 possono essere considerati dalle banche o dagli altri istituti finanziari come parametro per la valutazione del merito del credito e della disposizione delle relative condizioni contrattuali.

## 4. Come cambierà il superbonus nel 2023?

Nel 2023 il superbonus 110 scenderà a una detrazione del 90% per condomini e case unifamiliari. A parte quindi le eccezioni riportate sopra per gli altri immobili il superbonus non avrà più la detrazione massima del 110%, ma una più ridotta al 90%. Un'aliquota uguale quindi a quella del bonus facciate, a cui abbiamo dovuto dire addio nel 2022.

## 5. Da quando esiste il superbonus?

Il superbonus è stato introdotto dall'articolo 110 del decreto legge n 34/2020 il cosiddetto "Decreto Rilancio" approvato dal governo Conte. Nella sua formulazione iniziale consisteva in una detrazione del 110% delle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 e la realizzazione di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. Tra gli interventi agevolati rientra anche l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

## 6. Quando finirà il superbonus?

Non ci sarà una scadenza unica per il superbonus. Se per i condomini si dirà addio al superbonus nel 2025, con detrazioni decrescenti al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025, per le familiari la detrazione al 90% finirà il 31 dicembre 2023.

Diverse le scadenze per gli istituti autonomi case popolari (IACP) e le case popolari per cui la scadenza è stata prorogata al 21 dicembre 2023 sempre e quando si sia raggiunto il 60% dei lavori al 30 giugno 2023. Stessa scadenza per gli immobili posseduti e assegnati in godimento ai soci delle cooperative di abitazione a proprietà indivisa.

Scadenza al 31 dicembre 2025 per gli interventi realizzati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici che si sono verificati a partire dal 1° aprile 2009.

**Superbonus al 90%, ma per alcuni resta al 110%: tutte le novità per il 2023**  
Per condomini e unifamiliari cambiano aliquote della detrazione, scadenze e condizioni per ottenere l'agevolazione. La cessione del credito arriva a 5 passaggi

Dal 2023 il Superbonus cambia pelle. Per effetto del Decreto "Aiuti-quater" e della Legge di Bilancio per il 2023 l'aliquota della detrazione non sarà più unica, al 110%, ma in molti casi scenderà al 90%. Vengono introdotte una serie di condizioni, da rispettare per ottenere l'agevolazione, e i passaggi della cessione del credito salgono da 4 a 5.

Non cambiano invece i beneficiari della detrazione e gli interventi agevolati, che continuano ad essere distinti in trainati e trainanti, devono comportare il miglioramento energetico e/o sismico dell'edificio e possono essere realizzati anche con demolizione e ricostruzione.

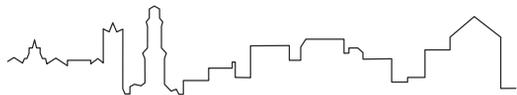
## Condomini e edifici fino a 4 unità immobiliari, Superbonus al 90% o 110%

In generale, dal 2023 la detrazione scenderà al 90% sia per i condomini sia per gli edifici posseduti da un unico proprietario, o in comproprietà tra più soggetti, contenenti fino a 4 unità immobiliari.

Ci saranno però regole differenziate, che in qualche caso consentiranno di ottenere il Superbonus al 110% anche nel 2023.

Per i condomini, il Superbonus continuerà ad avere un'aliquota al 110% se:

- l'assemblea ha deliberato i lavori entro il 18 novembre 2022 e la CILAS (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il 31 dicembre 2022;
- l'assemblea ha deliberato i lavori dal 19 al 24 novembre 2022 e la CILAS (o la richiesta del titolo abilitativo) è stata presentata entro il 25 novembre 2022.



- la richiesta del titolo abilitativo per gli interventi di demolizione e ricostruzione è presentata entro il 31 dicembre 2022.

Le date delle delibere devono essere attestate dall'amministratore di condominio con una apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Nei condomini che non hanno l'obbligo di nominare l'amministratore, la dichiarazione deve essere resa dal condòmino che ha presieduto l'assemblea.

Per gli edifici fino a 4 unità immobiliari, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà tra più soggetti, il Superbonus continuerà ad avere un'aliquota al 110% se:

- la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- il titolo abilitativo, relativo ad un intervento di demolizione e ricostruzione, è stato richiesto entro il 31 dicembre 2022.

### Edifici unifamiliari, Superbonus al 110%

Anche per gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti la situazione non è univoca.

Gli immobili su cui al 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, potranno continuare a fruire del superbonus con aliquota al 110% fino al 31 marzo 2023.

### Edifici unifamiliari prima casa, Superbonus al 90%

Gli edifici unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti adibiti a prima casa, il cui proprietario abbia un "reddito di riferimento" non superiore a 15.000 euro, potranno usufruire del superbonus 90% fino al 31 dicembre 2023.

Il reddito di riferimento è calcolato dividendo la somma dei redditi complessivi posseduti, nell'anno precedente, dal contribuente, da coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente / familiare, per un numero di parti determinato come segue:

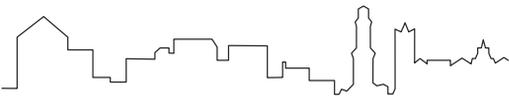
- contribuente > 1
- se c'è coniuge / soggetto legato da unione civile / convivente > +1
- se sono presenti familiari, in numero pari a:
  - un familiare > +0,5
  - due familiari > +1
  - tre o più familiari > +2.

### Superbonus, contributo per i redditi bassi

Un Fondo, con una dotazione di 20 milioni di euro per il 2023, erogherà contributi ai soggetti con reddito di riferimento fino a 15mila euro per la realizzazione di interventi:

- in condominio;
- sulle unità unifamiliari e funzionalmente indipendenti utilizzate come prima casa.

Il contributo dovrebbe compensare l'abbassamento dell'aliquota della detrazione. Il funzionamento sarà definito con un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze.



## Organizzazioni senza scopo di lucro, Superbonus 90% e 110%

Per le Onlus e le Associazioni di promozione sociale, che non svolgono attività sociosanitaria e assistenziale, il Superbonus nel 2023 scenderà al 90%. Sarà possibile mantenerlo al 110% solo se la CILAS è stata presentata entro il 25 novembre 2022.

## Strutture sociosanitarie e assistenziali, Superbonus 110%

Gli interventi realizzati da Onlus, Organizzazioni di volontariato e Associazioni di promozione sociale che svolgono attività sociosanitaria e assistenziale possono ottenere il Superbonus 110% fino al 31 dicembre 2025 rispettando le seguenti condizioni:

- le organizzazioni o associazioni devono possedere immobili in B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme) B/2 (case di cura ed ospedali senza fine di lucro), D/4 (case di cura ed ospedali con fine di lucro);
- i membri del Consiglio di Amministrazione non devono percepire compensi né indennità di carica.

## Case popolari e cooperative, Superbonus 110%

Per gli edifici appartenenti agli Istituti autonomi case popolari (Iacp), o enti assimilati, e alle cooperative edilizia a proprietà indivisa, le condizioni non cambiano rispetto al passato. Saranno agevolate con il Superbonus al 110%:

- le spese sostenute entro il 30 giugno 2023;
- le spese sostenute entro il 31 dicembre 2023 se entro il 30 giugno 2023 è stato completato il 60% dei lavori.

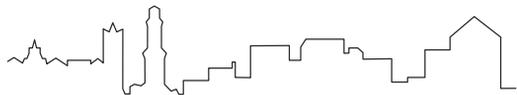
## Comuni dei crateri sismici, Superbonus 110%

Nei comuni situati nei crateri dei terremoti che, dal 2009, hanno interessato il Centro Italia, il Superbonus continuerà ad avere l'aliquota al 110% fino al 31 dicembre 2025.

## Cessione del credito con 5 passaggi

Chi realizza interventi agevolati con il Superbonus potrà continuare a optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Questo almeno sulla carta, dato che il mercato delle cessioni si è bloccato e che molte imprese, che non riescono a monetizzare i crediti fermi nel proprio cassetto fiscale, non praticano più lo sconto in fattura.

Per cercare di movimentare il mercato, dal 2023 il numero totale di passaggi per la cessione del credito di imposta corrispondente al Superbonus e agli altri bonus edilizi passerà da 4 a 5. Dopo la prima cessione, che resta libera, si potranno operare 3 cessioni (prima erano 2) a favore di banche, intermediari finanziari e assicurazioni. Le banche potranno sempre cedere i crediti ai clienti con Partita Iva, che dopo aver acquistato il credito non potranno cederlo a loro volta.



## ALTERNATIVE ALLA CESSIONE DEI CREDITI ALLE BANCHE

Se le banche chiudono le possibilità di acquisto dei crediti edilizi, bisogna conoscere le altre possibilità che la legge mette a disposizione compreso la cessione a familiari. Chiunque sta ristrutturando con bonus edilizi o superbonus sa quando è difficile negli ultimi tempi trovare una banca che acquista il credito. L'ebook che abbiamo appena pubblicato si propone di dare indicazioni per trovare alternative alla Banca come si evince dal titolo:

L'art. 121 del decreto Rilancio offre la possibilità di effettuare la prima cessione del credito senza vincoli in riferimento alla scelta del soggetto. Vediamo in questo speciale quali alternative possono esserci alla cessione del credito alle Banche.

Oltre allo sconto in fattura, si può cedere il credito ad altri privati ivi compresi i familiari, si può poi avere accortezze per la suddivisione degli interventi oppure di può optare per detrazione in dichiarazione suddividendola con i familiari conviventi.

1) Lo sconto in fattura 2) Per i contribuenti cessione del credito anche in famiglia 3) La suddivisione dell'importo 4) Dividere la detrazione in famiglia

### 1. Lo sconto in fattura

A dettare le regole che si applicano in caso di sconto in fattura è la lettera a) del comma 1 dell'articolo.

In base a queste norme i fornitori che hanno effettuato gli interventi recuperano la somma sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Non c'è quindi nessun obbligo di rivolgersi ad un istituto di credito o a un intermediario finanziario per la prima operazione, in quanto di fatto l'applicazione dello sconto in fattura è equiparato ad una prima cessione. Quindi chi applica lo sconto in fattura (ad esempio per l'installazione dei nuovi infissi) potrà cedere il credito d'imposta maturato a scelta:

- al produttore in pagamento dei beni;
- ad altre imprese della filiera;
- ad altri soggetti privati o imprese interessati ad acquistarlo.

Tra questi ovviamente potranno esserci anche gli istituti di credito, ma, come detto, si tratta di libera scelta.

### 2. Per i contribuenti cessione del credito anche in famiglia

La lettera b) tratta invece della cessione del credito da parte dei singoli contribuenti, per i quali si applicano le stesse regole appena viste.

Quindi allo stesso modo il contribuente potrà scegliere di cedere il suo credito ad un qua-

lunque soggetto interessato, compresi i propri familiari, purché abbiano la possibilità di portare la somma in compensazione per ridurre le imposte.

L'uso del credito in compensazione deve avvenire con la stessa durata prevista per la detrazione ordinaria, quindi 10 anni per tutti i Bonus Edilizi e 5 anni per il Superbonus. La compensazione però è ad ampio raggio in quanto il credito d'imposta si può "spendere" per pagare:

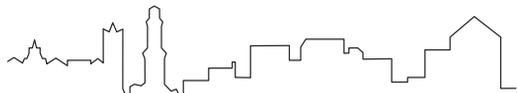
- imposte sui redditi, relative addizionali e ritenute alla fonte;
- IVA;
- imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'IVA (cedolare sugli affitti e imposta sul regime forfettari, ad esempio);
- IRAP;
- IMU;
- contributi previdenziali, comprese le quote associative;
- contributi previdenziali ed assistenziali dovuti dai datori di lavoro e dai committenti di prestazioni di collaborazione coordinata e continuativa;
- premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;
- interessi previsti in caso di pagamento rateale;
- tasse sulle concessioni governative.

### 3. La suddivisione dell'importo

Per quel che riguarda gli importi che possono essere ceduti c'è da sottolineare che oltre alla cessione del credito per singoli SAL è possibile sempre cedere il credito per singoli interventi realizzati, in quanto per ciascun intervento va effettuata una singola comunicazione all'Agenzia delle entrate. Dividendo in questo modo la somma spesa è più facile trovare acquirenti.

### 4. Dividere la detrazione in famiglia

Infine una via alternativa alla cessione del credito per chi ha familiari conviventi con sufficiente capienza nell'imposta è quella di suddividere la spesa in modo da poter utilizzare direttamente la detrazione per ridurre l'Irpef. Per questo è sufficiente annotare sulla fattura la quota sostenuta da ciascuno, a prescindere da chi ha effettuato il bonifico. E' bene ricordare comunque che anche per l'uso diretto in dichiarazione del Superbonus è necessario richiedere il Visto di conformità. Fa eccezione alla regola solo chi gestisce da sé la dichiarazione pre-compilata.



## VARIE NOVITA' 2023

### Obbligo POS

Nei casi di mancata accettazione di un pagamento di qualsiasi importo, effettuato a mezzo di carte di debito, carte di credito, carte prepagate e smartphone attraverso la tecnologia NFC da parte di soggetti che effettuano attività di vendita di prodotti o di prestazione di servizi, anche professionali, si applica una sanzione amministrativa pecuniaria di 30 euro oltre al 4 per cento del valore della transazione per la quale sia stata rifiutata l'accettazione del pagamento.

Sono peraltro previste agevolazioni consistenti in un credito d'imposta (in generale nella misura del 30%) sulle commissioni addebitate e un credito d'imposta per acquisto POS e POS evoluti. Il requisito soggettivo per beneficiare del credito d'imposta sulle commissioni addebitate è che il soggetto passivo, ossia l'azienda o il professionista, non abbia superato nell'esercizio precedente un volume di fatturato di Euro 400.000.

### Innalzamento del tetto all'uso del contante.

Dal 1° gennaio 2023 è possibile effettuare, salvo i casi che prevedono modalità obbligatorie diverse, pagamenti in contanti fino a 4999,99 euro.

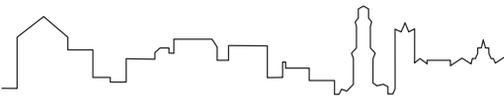
### Flat Tax e forfettari

Per i contribuenti forfettari, dal 1° gennaio 2023 il tetto dei ricavi passa da 65mila a 85mila euro, ferme restando le precedenti regole attuative.

Solo per il 2023, i contribuenti persone fisiche esercenti attività d'impresa, arti o professioni che non applicano il regime forfettario, possono usufruire della Flat tax incrementale al 15%, fino a 40.000 euro di maggiore reddito di impresa e di lavoro autonomo rispetto al reddito d'importo più elevato, conseguito nel triennio 2020-2022.

### Proroga bonus prima casa Under 36

La Legge di Bilancio del 2023 (L. 197/2022) ha prorogato al 31 dicembre 2023 l'agevolazione riguardante gli under 36 che comprende anche coppie con almeno uno dei due sotto i 35, famiglie monogenitoriali con figli minori, chi abita in case popolari – ed un ISEE non superiore ai 40 mila euro. Per un ulteriore anno tali soggetti possono acquistare la prima casa (non di lusso) senza pagare l'imposta di registro e le imposte ipotecarie e catastali. Questa agevolazione fiscale è valida sia per le compravendite esenti da Iva che per gli acquisti soggetti a IVA.



Nel caso di acquisti soggetti a IVA, viene inoltre riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta al venditore. Tale credito d'imposta può essere utilizzato in varie modalità:

diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;

riduzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare dopo la data dell'acquisto agevolato;

compensazione tramite modello F24;

come esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a uso abitativo.

Il bonus prima casa 2023 si applica anche alle pertinenze dell'immobile agevolato, classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7.

Sempre per i giovani che rispettano tutti i requisiti di cui sopra e per altre categorie minoritarie, la nuova Legge di Bilancio 2023 conferma lo sblocco dei mutui agevolati giovani. Tramite Consap, per l'acquisto della prima casa viene consentita una garanzia dello Stato che copre fino all'80% della quota capitale, per finanziamenti fino ai 250 mila euro. Ci sono inoltre alcune banche che offrono la possibilità di coprire col mutuo agevolato fino al 100% del valore dell'immobile acquistato.

## Rinegoziazione mutuo da tasso variabile a fisso

La Legge di bilancio 2023 ha previsto la possibilità di rinegoziare il mutuo con la propria banca e passare dal tasso variabile al tasso fisso, senza costi aggiuntivi, per chi ha un mutuo da meno di 200.000 euro, un ISEE al di sotto di 35.000 euro e non è mai stato in ritardo con i pagamenti.

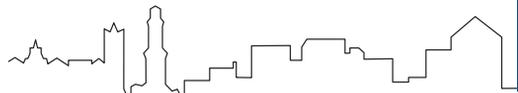
## Sconto 50% Iva per l'acquisto di case di classe energetica A o B

Si tratta di un'agevolazione che era già stata in vigore tra il 2016 e il 2018 e che prevede una detrazione IRPEF del 50% dell'IVA da pagare al momento dell'acquisto della prima casa e Imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa di solo 200 euro.

Al contrario delle agevolazioni viste nei paragrafi precedenti, il bonus casa green è accessibile a prescindere dall'età del richiedente, ma solo per gli immobili di classe energetica A o B.

## Proroga Bonus eliminazione barriere architettoniche

La Legge di Bilancio per il 2023 ha prorogato l'agevolazione per la rimozione delle barriere architettoniche al 31 dicembre 2025 e modificato le regole per l'approvazione dei lavori. Non cambiano i beneficiari, che possono essere indistintamente persone fisiche, condomini o imprese. Per le delibere assembleari è prevista una maggioranza semplificata, ovvero la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio. Sono interventi agevolati anche quelli trainati dal superbonus e non è richiesta la presenza di disabili o anziani nell'edificio.



La detrazione viene ripartita in 5 rate annuali di pari importo ed è calcolata su un tetto di spesa fino a:

- 50mila euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- 40mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 30mila euro, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Sono agevolabili:

- gli interventi di automazione degli impianti degli edifici;
- la sostituzione degli impianti (in questo caso sono agevolate anche le spese per lo smaltimento e la bonifica dei materiali dell'impianto sostituito);

### Bonus mobili a 8mila euro nel 2023

Confermato il Bonus mobili ed elettrodomestici sotto forma di detrazione Irpef del 50%, riconosciuta ai contribuenti per le spese di acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia.





**27 gennaio 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**Antiriciclaggio e Privacy.**

*Tutto quello che un Agente Immobiliare deve sapere in relazione alla sua attività.  
Venerdì 27/01/2023 ore 14:30*

**Daniele Mammani** (Consulente legale Fimaa)

**Michele Pizzullo** (Consulente legale Fimaa)

---

**24 febbraio 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**L'acquisto per investimento.**

*Aspetti pratici per un'efficace consulenza all'acquirente.  
La profittabilità degli investimenti immobiliari sul piano soggettivo, i pro e i contro  
dell'acquisto, gestione e rivendita dell'immobile come privato o come società.*

**Cristoforo Florio** (Consulente fiscale Fimaa)

---

**24 marzo 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**Le Aste Immobiliari.**

*Il mondo delle aste immobiliari, quale opportunità professionale per gli Agenti  
immobiliari?  
Aspetti normativi e giurisprudenziali.*

**Fabio Spalvieri** (specialista in Aste immobiliari)

**Michele Pizzullo** (Consulente legale Fimaa)

---



**14 aprile 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

***L'individuazione del legittimato a conferire l'incarico ed accettare la proposta.***  
*La legittimazione a disporre di un bene immobile. Quali accorgimenti adottare in caso di persona giuridica, incapace e fondo familiare.*

**Filippo Cammarano Guerritore** (Notaio)

---

**19 maggio 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

***La conformità urbanistica e lo stato legittimo dell'immobile.***

*Aspetti tecnici. Rilevanza sui contenuti dell'incarico di mediazione e della proposta di acquisto*

**Rosa Mangano** (Architetto)  
**Michele Pizzullo** (Consulente legale Fimaa)

---

**16 giugno 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

***Il Condominio.***

*Regolamento condominiale tra divieti e limiti d'uso della proprietà esclusiva e delle parti comuni.*

*L'importanza di conoscere le norme in materia di condominio nell'attività immobiliare. La rilevanza dei limiti e dei divieti, recati dal regolamento o successivamente trascritti, nella compravendita e locazione di un immobile.*

**Andrea Tolomelli** (Presidente AbiConf)  
**Michele Pizzullo** (Consulente legale Fimaa)

---



**7 luglio 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**La Fiscalità delle locazioni: Irpef VS Cedolare Secca.**

*Le locazioni Agevolate, locazioni brevi, abitative, commerciali, poste in essere anche da imprese, detrazioni per inquilini. Gli accordi territoriali.*

**Cristoforo Florio** (Consulente fiscale Fimaa)

---

**29 settembre 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**Le Valutazioni Immobiliari.**

*Consigli operativi per una buona redazione di una stima immobiliare.*

**Relatore da definire**

---

**20 ottobre 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**Modello organizzativo di un'Agenzia Immobiliare.**

*Aspetti pratici di marketing immobiliare: La gestione dell'incarico di vendita/locazione dalla negoziazione/acquisizione fino ad una rapida e soddisfacente conclusione.*

**Giovanni Desimone** (workshop manager Idealista)

---

**24 novembre 2023 ore 14.30** WEBINARJAM

**Successione per legge o per testamento.**

*L'accettazione dell'eredità, espressa o tacita, nella circolazione immobiliare. I diritti dei legittimari in caso di trasferimento immobiliare.*

**Venerdì 24/11/2023 ore 14:30**

**Relatore:**

**Filippo Cammarano Guerritore** (Notaio)

**Michele Pizzullo** (Consulente legale Fimaa)



---

**Data da definire ore 14.30** WEBINARJAM

**Strategie di comunicazione orientate all'informazione ed alla formazione associativa.**

- ✓ *Comunicare agli associati attraverso il sito, le mail, le pagine social*
- ✓ *Utilizzare gli strumenti Google per realizzare sondaggi e gestire eventi*
- ✓ *Realizzare un seminario con webinarjam*

**Evento dedicato alle Segreterie ed ai Consigli Direttivi**

**Relatori da concordare con la Commissione Comunicazione Fimaa**

---

**Data da definire ore 14.30** WEBINARJAM

**L'hai voluta la Planimetria? ...**

*Istruzioni pratiche per la corretta estrazione delle planimetrie catastali. Come eseguire le visure ipotecarie e catastali ed interpretarle. L'importanza di avere una visione completa prima dell'incarico.*

**Il seminario si terrà in data immediatamente successiva alla pubblicazione del regolamento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate**

---

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](http://www.fimaa.it) - [segreteria@fimaagenova.it](mailto: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



# designing your own protection



**banchero costa**

INSURANCE BROKER

We can offer utmost quality, efficiency and confidentiality in a whole range of selected and tailored insurance services for each individual need.

Our committed and expert team designs your ideal insurance protection analyzing all the big risks that may affect your specific business.



MARINE



INDUSTRIAL



CARGO



SPECIALTIES



Coverholder at **LLOYD'S**

part of  
**banchero costa**  
NETWORK

**GENOVA**  
ITALY

**MONACO**  
MONACO

**GENEVA**  
SWITZERLAND

**SINGAPORE**  
SINGAPORE

**LUGANO**  
SWITZERLAND

**HONG KONG**  
HONG KONG

**THE HAGUE**  
THE NETHERLANDS

**BEIJING**  
CHINA

**LONDON**  
UNITED KINGDOM

**TOKYO**  
JAPAN

**DUBAI**  
UNITED ARAB EMIRATES

**SEOUL**  
SOUTH KOREA

bancosta.com

# Unoenergy partner energetico delle agenzie immobiliari F.I.M.A.A.

Offriamo alla tua Agenzia  
tutte le soluzioni più adatte  
per ciò che riguarda le forniture  
di luce e gas domestiche  
e business dei tuoi clienti.

GENOVA



PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

## Risolve

Il servizio di Unoenergy  
per una gestione rapida di tutte le pratiche  
sui contatori di energia elettrica e gas naturale  
dei clienti della tua agenzia.



gas • luce • rinnovabili

☎ 800 089 952 | [unoenergy.it](http://unoenergy.it) | [f](#) [in](#) [@](#)

Per maggiori informazioni contatta **Gabriele Mannucci**

**366 5783551** | [gabriele.mannucci@unoenergy.it](mailto:gabriele.mannucci@unoenergy.it)

