

Gabriele Mercanti

I trasferimenti immobiliari: il leasing

Nozione generale di leasing
 Il contratto di leasing, seppur ampiamente diffuso da anni nella nostra prassi commerciale, è privo di una regolamentazione organica legislativa: da ultimo, tuttavia, il nostro legislatore¹ – seppur in un'ottica prettamente fiscale – ha inserito alcuni ulteriori importanti tasselli per l'inquadramento complessivo del fenomeno². In termini generali si è soliti distinguere tra due tipologie di leasing: quello operativo e quello finanziario che, seppur contrattualmente simili, vengono stipulati per esigenze imprenditoriali diverse.
 In entrambi i casi un soggetto (c.d. concedente) concede a un altro soggetto (c.d. utilizzatore) il godimento di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del versamento di canone periodico.
 Tuttavia, nel primo caso (operativo) l'operazione è finalizzata principalmente a ottenere dapprima il godimento del bene e, successivamente, la proprietà dello stesso attraverso l'esercizio del c.d. riscatto: per questo motivo tale modalità riguarda tendenzialmente beni che alla scadenza del contratto hanno ancora un elevato valore economico di modo che l'utilizzatore sia incentivato a divenirne proprietario. Nel secondo caso (finanziario), invece, l'interesse dell'utilizzatore è principalmente quello di godere del bene, in quanto alla scadenza del leasing spesso lo

stesso avrà perso notevolmente di valore: per questo motivo tale modalità riguarda tendenzialmente beni che alla scadenza del contratto non hanno più un rilevante valore economico di modo che per l'utilizzatore sia indifferente divenirne proprietario.

Comune a entrambe le fattispecie ed elemento caratterizzante la vicenda – che altrimenti parrebbe fondamentalmente equiparabile a una normale locazione – è il potere di scelta che alla scadenza del termine pattuito compete all'utilizzatore; questi, infatti, potrà: a) rinnovare il contratto (a seconda della tipologia di operazione e/o ammortamento); b) restituire il bene; c) acquistare la proprietà del bene pagando una rata di saldo predeterminata che tenga conto di quanto già versato nel frattempo (ciò avviene attraverso l'esercizio del c.d. diritto di riscatto)³.

Attraverso questa operazione, perciò, l'utilizzatore in un certo senso combina elementi tipici della locazione, della compravendita e del mutuo⁴, infatti: versa un corrispettivo periodico per il godimento di un bene (al pari di quanto avviene nella locazione); può acquistare la proprietà del bene esercitando la facoltà di scelta alla scadenza del termine pattuito (al pari di quanto avviene nell'opzione di acquisto); utilizza la leva finanziaria del capitale altrui per procedere all'acquisto del bene di proprietà di terzi (al pari di quanto avviene nel mutuo).

Continua il nostro cammino attraverso l'analisi delle ipotesi maggiormente significative di trasferimento immobiliare. Proprio per la volontà di rendere maggiormente proficuo questo percorso argomentativo comune a chi scrive e a chi legge, il lettore non esiti a esternare i propri dubbi attraverso la redazione della Rivista ovvero il sito internet www.avvocatogabrielemercanti.it



Rapporto interno tra concedente e utilizzatore

Se è indubitabile che fino all'esercizio della facoltà di scelta per l'acquisto da parte dell'utilizzatore il bene è a tutti gli effetti di proprietà del concedente (o perché era già suo o perché l'ha all'uopo acquistato), è chiaro che il regime contrattuale deve tenere conto altresì del fatto che l'utilizzatore è un potenziale proprietario avendo un diritto di esercitare il c.d. diritto di riscatto.

Questa peculiare vicenda trova il proprio equilibrio contrattuale mediante l'inserimento di apposite clausole che spostino tutti i rischi, anche di perimento, a carico del soggetto utilizzatore⁵.

Pluralità di fasi dell'operazione

In base a quanto detto sopra, il leasing è sempre caratterizzato da una duplicità di fasi: la prima in cui il bene è concesso in godimento; la seconda in cui il bene può divenire di proprietà dell'utilizzatore a seguito dell'esercizio del c.d. diritto di riscatto⁶.

Tutte le fasi suddette, come noto⁷, sono comunque rette dal generale principio consensualistico consacrata nell'art. 1376 CC tale per cui "Nei contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata, la costituzione o il trasferimento di un diritto reale ovvero il trasferimento di un altro diritto, la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano per effetto del consenso delle parti legittimamente manifestato".

Ove, tuttavia, il bene di interesse dell'utilizzatore non sia ancora fisicamente esistente (si pensi al caso classico del capannone che verrà edificato dall'utilizzatore su area da questi individuata e, pertanto, acquistata dal concedente), il contratto di leasing non potrà che avere ad oggetto la relativa area di sedime, mentre l'acquisto della costruzione avverrà solo con la sua venuta a esistenza⁸.

È, invece, di controversa applicazione al caso suddetto il DLgs n. 122/2005 (relativo alle tutele sostanziali e documentali a favore dell'acquirente di immobile in corso di costruzione) per il caso di acquisto effettuato da parte di impresa individuale⁹: se è vero, infatti, che l'art. 1 dello stesso fa generico riferimento alla "persona fisica", è stato paventato che tale dicitura sia da restringersi interpretativamente al solo caso di privato agente non nell'esercizio dell'impresa¹⁰.

Oggetto

Oggetto del contratto di leasing sono tradizionalmente beni produttivi, quali ad esempio macchinari, automezzi, uffici, capannoni ecc.. Tuttavia, non vi è una preclusione concettuale all'utilizzo di tale strumento contrattuale per altre categorie di beni: né è una conferma la già citata Legge di Stabilità per l'anno 2016 che ha, appunto, regolato una particolare categoria di contratto avente ad oggetto gli immobili a uso abitativo.

Quanto al diritto sul bene

oggetto di contratto avremo, come detto, una prima fase in cui l'utilizzatore ha un diritto di godimento e una (eventuale) seconda in cui questi ne diventa pieno proprietario¹¹.

L'oggetto del contratto di permuta, come in qualunque contratto, deve essere possibile, lecito, determinato o determinabile.

Per quanto attiene alla descrizione dell'immobile relativamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto), valgono considerazioni già espresse¹² in tema di compravendita per cui: non è obbligatoria a pena di invalidità che essa avvenga per il tramite dei dati catastali (ben potendo utilizzarsi anche altri parametri descrittivi); la corretta individuazione dell'immobile a mezzo degli elementi catastali (Foglio, particella ed eventuale subalterno) è indispensabile al fine di poter procedere alla voltura catastale e, soprattutto, alla trascrizione nei registri immobiliari.

A maggior ragione quanto detto sopra vale anche per quanto attiene, invece, alla fase di cessione del godimento, tenuto però presente che tale segmento potrà costituire oggetto di trascrizione nei registri immobiliari solo se di durata ultranovenale¹³, mentre non sarà mai oggetto di voltura catastale perché, appunto, non vi è trasferimento di proprietà.

Forma

Sono soggette a forma scritta a pena di nullità ai sensi dell'art. 1350 CC le fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto).

Di per sé non è soggetta a vincolo di forma, invece, fase di cessione del godimento salvo che abbia durata ultranovenale.

Ove occorra la trascrizione nei registri immobiliari (sempre nella fase traslativa; solo se di durata ultranovenale per la fase della cessione del godimento) è necessario un titolo formale costituito da atto pubblico, scrittura privata autenticata o provvedimento giudiziale. Per quanto detto, quindi, un leasing concluso – a prescindere dalla fase di riferimento – per mera scrittura privata tra le parti senza l'intervento notarile è sì valido, ma non potrà mai essere "pubblicizzato" nei registri di riferimento.

Menzioni: conformità catastale oggettiva e soggettiva

Si applicano pienamente – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – gli obblighi di conformità oggettiva (coincidenza tra stato di fatto e descrizione catastale del bene) e soggettiva (coincidenza tra intestatario catastale e intestatario nei regi-

stri immobiliari) di cui all'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 così come modificato dall'art. 19 comma 14 del DL 31 maggio 2010 n. 78 per cui "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 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. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"¹⁴.

Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni espresse a proposito di compravendita¹⁵.

Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

Menzioni: modalità di pagamento e intermediari

Come noto l'art. 35 comma 22 del DL 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 (c.d. Decreto Ber-

sani-Visco), prevede che "All'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata a IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo. Con le medesime modalità ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare se si è avvalsa di un mediatore; nell'ipotesi affermativa, ha l'obbligo di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa, con l'indicazione del numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare".

Facendo la citata norma riferimento alla "Cessione dell'immobile", il contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – vi è tecnicamente ricompreso.

Menzioni urbanistiche fabbricati

Trova piena applicazione anche al contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – l'obbligo di inserire gli elementi indicati dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per cui "Gli atti tra vivi, sia in forma pub-

blica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi a edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù". Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

Anche per il contratto in esame è certamente possibile sanare un'eventuale omissione dell'indicazione dei dati sopra previsti dato che "Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa". Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni espresse a proposito di compravendita¹⁶.

Menzioni urbanistiche terreni

Trova piena applicazione anche al contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – la regola di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 per cui "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo Catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati". Giova solo notare, per prassi operativa, che nella fase di esercizio del c.d. diritto di riscatto dette dichiarazioni – ancorché rese dalla società di leasing quale soggetto cedente – vengono confermate dalla parte cessionaria in ordine alla loro veridicità dato che il bene è rimasto nella sua disponibilità per anni.

È certamente possibile anche per il contratto in esame sanare i vizi derivanti da omissione di allegazione

La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - Imposte indirette

aggiornato ad aprile 2014



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

FABBRICATO		ACQUISTO								CONTRATTO LEASING		CESSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENIENTE DA LEASING RISOLTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)													
		Venditore	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile ¹⁾	Registrazione Contratto ¹⁾	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge ⁴⁾	Registro ¹⁾	Ipotecar. ¹⁾	Catast. ¹⁾	Base imponibile								
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	SI	200 €	3%	1%	prezzo	NO	IVA se opt.	SI se opt.	SI	200 €	200 €	200 €	---								
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore > 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	SI	200 €	3%	1%	prezzo																
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore > 5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	---	200 €	3%	1%	prezzo																
	finito	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo																
	in corso di costruzione / non ultimato ¹⁾	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opt.	con fabbricato finito SI se opt.	SI ¹⁾	200 €	200 €	200 €	---								
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	---																
	Area edificabile ²⁾	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo									NO	IVA se opt.	con impianto accertato SI se opt.	SI ¹⁾	200 €	200 €	200 €	---
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	---																
	Terreno agricolo IV ³⁾	Privato	fuori campo	NO	---	12%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opt.	SI se opt.	SI ¹⁾	200 €	200 €	200 €	---								
		soggetti IVA	fuori campo	NO	---	12%	50 €	50 €	prezzo																
ABITATIVO (non perennante) ⁴⁾	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---	NO	esente IVA ⁴⁾	esente	NO	200 €	200 €	200 €	---								
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	200 €	200 €	200 €	---																
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore > 5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo																
	finito	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo																
	in corso di costruzione / non ultimato ¹⁾	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	ESENTI ¹⁾	con fabbricato finito	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE												
		soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---				ESENTI ¹⁾	NO	200 €	200 €	200 €	---							
	Area edificabile ²⁾	Privato	fuori campo	NO	---	9%	50 €	50 €	prezzo				PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE												
		soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	---				ESENTI ¹⁾	NO	200 €	200 €	200 €	---							

Note Prospetto Tassazione

1	Il contratto di leasing (se redatto per scrittura privata non autenticata) è soggetto a registrazione solo in caso d'uso (art. 1, comma 15, L. 220/2010).
2	L'IVA sulle fatture ricevute sul SAL è detraibile.
3	L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da accatastare) che sarà qualificabile come immobile strumentale.
4	Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA.
5	Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione. In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice (art. 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972).
6	Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purché nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
7	L'IVA sulle fatture ricevute sul SAL è detraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
8	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
9	A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972).
10	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
11	Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.
12	Il prezzo coincide con il valore di perizia. Laddove non coincidente, ai fini della determinazione della base imponibile è ragionevole applicare il maggiore tra i due.
13	E' ragionevole ritenere che le imposte d'atto siano dovute in misura fissa in quanto trattasi di norma di sistema.

del certificato di destinazione urbanistica "Anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa". Per il resto, valgono qui pedissequamente le medesime considerazioni espresse a proposito di compravendita¹⁷.

Menzioni: attestato di prestazione energetica

Anche in questo ambito vi è

totale parificazione del contratto di leasing – limitatamente alle fasi di cessione della proprietà (cioè quella da terzo a società di leasing ovvero quella da società di leasing a utilizzatore che abbia esercitato il c.d. diritto di riscatto) – con la compravendita. In estrema sintesi, si ricordino i seguenti principi generali¹⁸:

- che negli atti a titolo oneroso è sempre necessaria l'allegazione dell'APE;
- che l'allegazione non è più prevista a pena di invalidità dell'atto, comportando l'omissione solo l'applicazione di sanzioni pecuniarie;

- che deve essere inserita in atto apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici;
- che l'attestato ha validità decennale salvo che in detto periodo sull'immobile non siano effettuati interventi tali da mutare il rendimento energetico dello stesso
- che varie regioni, tra le quali la Lombardia, hanno emanato propria legislazione creando un delicato

problema di coordinamento con la Legislazione Nazionale.

Per quanto attiene, invece, alla fase di cessione del godimento valgono le regole legali in tema di locazione.

Cenni fiscali

A pagina 33, si produce tabella redatta in collaborazione tra il Consiglio Nazionale del Notariato e Associazione italiana leasing (Asisilea).

Detto riepilogo non tiene conto della particolare casistica del contratto di leasing abitativo come introdotto dalla già citata c.d. Legge di Stabilità per l'anno 2016¹⁹. □

Note

1 Si tratta della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. Legge di Stabilità per l'anno 2016) che dai commi da 76 a 84 dell'art. 1 ha espressamente disciplinato una particolare categoria di contratto di leasing finalizzato all'acquisto di beni immobili da adibire a abitazione principale. Sul punto ampiamente, Studio CNN n. 38-2016/C *Il leasing immobiliare abitativo: prime osservazioni* consultabile dal sito istituzionale del Notariato www.notariato.it.

2 Tra i più interessanti vi è quello della definizione di leasing, come detto mai prima d'ora codificata dall'ordinamento italiano, consistente nel contratto in forza del quale "La banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'Albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito".

3 Si noti che questa è l'eventualità che maggiormente ricorre nella pratica per il caso di leasing operativo.

4 Ben emerge questa eterogeneità di segmenti riconducibili ad altre tipologie contrattuali da Cass., Sez. Un., 5 ottobre 2015, n. 19785.

5 Per il caso il bene sia acquistato da un terzo è generalmente inserita la previsione che tutte le azioni contrattuali che spetterebbero all'acquirente (cioè, formalmente, la società di leasing), saranno – invece – esercitate dall'utilizzatore quale reale ed effettivo fruitore del bene.

6 Da un punto di vista contrattuale vi sono due prassi operative: o il godimento viene concesso con un secondo contratto separato ancorché chiaramente strutturalmente collegato al primo; o il godimento viene concesso nel medesimo contratto che, quindi, avrà natura trilaterale dato che vi interverranno il venditore, il concedente-acquirente e l'utilizzatore.

7 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in "Il Geometra Bresciano" 2017/1, per maggiori approfondimenti.

8 In questa specifica situazione accadrà, allora, che pur venendo il manufatto realizzato a cura e spese dell'utilizzatore, le relative pratiche edilizie dovranno necessariamente essere sottoscritte anche dalla società di leasing, in quanto essa sola è proprietaria dell'area: di tale circostanza è opportuno che il contratto ne dia debitamente conto prevedendo da un lato un impegno della società di leasing a cooperare per consentire l'attività edificatoria e dall'altro un'assunzione di responsabilità in capo all'utilizzatore per ogni onere costruttivo.

9 Al contrario non esistono dubbi ove l'acquirente sia una società (perché in tal caso la normativa di tutela certamente non si applica) o ove l'acquirente sia persona fisica non esercente impresa (perché in tal caso la normativa di tutela certamente si applica).

10 Per una breve disamina della questione, si veda Studio CNN n. 5814/C *Il Decreto legislativo 122/2005: il contenuto del contratto preliminare*, consultabile dal sito istituzionale del Notariato www.notariato.it.

11 Anche se astrattamente ipotizzabile, è sconosciuta al mercato la concessione per l'utilizzatore di acquistare un diritto diverso dalla proprietà (come ad esempio usufrutto, uso, abitazione, superficie o nuda proprietà).

12 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in "Il Geometra Bresciano" 2017/1, per maggiori approfondimenti.

13 L'art. 2643 CC n. 8) prevede che "Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni".

14 È in corso di pubblicazione in GU la Legge 21 giugno 2017 n. 96 il cui art. 8, comma 1-bis ha integrato la normativa in tema di conformità catastale prevedendo quanto segue: "Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in Catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23".

15 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in "Il Geometra Bresciano" 2017/1, per maggiori approfondimenti.

16 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in "Il Geometra Bresciano" 2017/1, per maggiori approfondimenti.

17 Sul punto mi si consenta di richiamare *I trasferimenti immobiliari: la compravendita*, in "Il Geometra Bresciano" 2017/1, per maggiori approfondimenti.

18 Stante l'enormità del tema si richiama alla più recente presa di posizione del Consiglio Nazionale del Notariato per una completa disamina: *Aggiornamento Studio n. 657-2013/C La disciplina nazionale della certificazione energetica - Guida operativa 2014*, consultabile dal sito istituzionale del Notariato www.notariato.it.

19 Sul punto, vedasi Studio CNN n. 4-2016/T *Novità nella Legge di Stabilità 2016 per la tassazione del leasing finanziario abitativo* consultabile dal sito istituzionale del Notariato www.notariato.it.