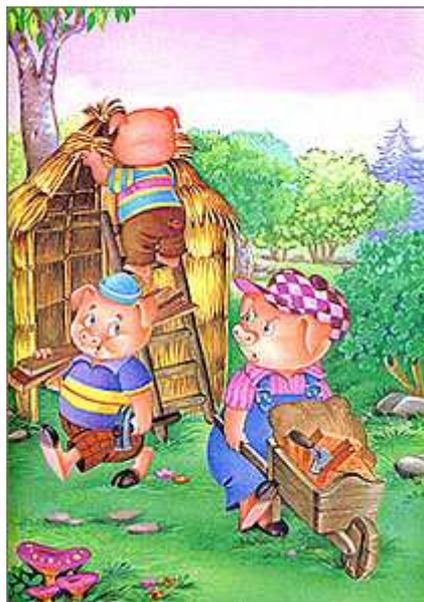


*NOTAIO PIETRO SBORDONE*

*RELAZIONE CONVEGNO FORLI' 6 MAGGIO 2011*

*EFFETTI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA,  
DELLA NORMATIVA ENERGETICA E DEL D.L. 78/2010 SU  
ALCUNI ATTI RELATIVI ALLE AZIENDE*



## **CESSIONE DI AZIENDA A TITOLO ONEROSO**

**(LE CONCLUSIONI DI CUI NEL PROSIEGUO VALGONO, CON GLI OCCORRENTI OPPORTUNI ADATTAMENTI, ANCHE PER IL CASO DI COSTITUZIONE DI USUFRUTTO SU AZIENDA A TITOLO ONEROSO E PER IL CASO DI COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DI RENDITA VITALIZIA MEDIANTE CESSIONE DI AZIENDA CON TRASFERIMENTO DELLA RELATIVA GESTIONE)**

### **A) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL CEDENTE ED E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE**

La cessione dell'azienda comporta il trasferimento del bene immobile che compone l'azienda stessa.

In conseguenza:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile-, art. 4, comma 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, art. 29, comma 1, della L. 27 febbraio 1985 n. 52, combinato-disposto degli artt. 2659, comma 1, numero 4), e 2826 c.c. e comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste, trattandosi di immobile strumentale (cfr. art. 52, comma 5-bis, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, aggiunto dal comma 23-ter dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006 n. 248; in tal senso anche lo Studio CNN n. 81 - 2009 T ove si modifica l'opinione sostenuta nel precedente Studio CNN n. 117 - 2006 T)

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

sussiste (cfr. art. 2643, numero 1), c.c.)

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

sussiste (cfr. art. 3, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650)

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

\* sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.C.E. come stabilito dalla normativa regionale, salvo che si tratti di edificio escluso da tale obbligo ai sensi di quanto disposto dal punto 5.14 della D.A.L. 156/2008 ovvero di quanto disposto, alla definizione di "edificio", dall'Allegato 1, novellato, alla medesima D.A.L.

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche il correlativo obbligo di consegna dell'A.C.E. all'avente causa (cfr. art. 1477, comma 3, c.c.), obbligo peraltro "presupposto" dal comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

\* non ritengo (come noto) sussistente l'obbligo di allegazione all'atto dell'A.C.E.

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche l'obbligo di menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

## B) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL CEDENTE MA NON E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

La cessione dell'azienda non comporta il trasferimento del bene immobile, non rientrando tale bene tra quelli che compongono l'azienda stessa.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il cedente e il cessionario dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di cessione di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile- nonché, per il caso di contratto di locazione di durata ultranovennale, art. 29, comma 1, della L. 27 febbraio 1985 n. 52 e combinato-disposto degli artt. 2659, comma 1, numero 4), e 2826 c.c.)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

sussiste, ancorché si tratti di immobile strumentale (cfr. art. 52-bis del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, norma applicabile nel caso in cui il locatore non sia soggetto passivo I.V.A. e, secondo alcuni autori, anche nel caso in cui il locatore sia un soggetto passivo I.V.A. -non operando per le locazioni il disposto del comma 5-bis dell'art. 52 del medesimo D.P.R.-)

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

sussiste solo se trattasi di contratto di locazione di durata ultranovennale (cfr. art. 2643, numero 8), c.c.)

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

\* sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.C.E. come stabilito dalla normativa regionale, salvo che si tratti di edificio escluso da tale obbligo ai sensi di quanto disposto dal punto 5.14 della D.A.L. 156/2008 ovvero di quanto disposto, alla definizione di "edificio", dall'Allegato 1, novellato, alla medesima D.A.L.

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche il correlativo obbligo di consegna dell'A.C.E. al conduttore (cfr. punto 5.6 della D.A.L. 156/2008), obbligo peraltro "presupposto" dal comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

\* trattandosi di locazione, non sussiste alcun obbligo di allegazione all'atto dell'A.C.E. (cfr. punto 5.6 della D.A.L. 156/2008)

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche l'obbligo di menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

sussiste (l'obbligo sarà assolto indicando tali dati nel Modello Unico Informatico).

Per quanto concerne, infine, l'ulteriore (e autonomo) contratto di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile-)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste (cfr. art. 5, ultimo comma, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131)

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e

integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

### C) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL CEDENTE MA E' DALLO STESSO CONDOTTO IN LOCAZIONE

L'esame di tale caso, assai frequente nella prassi contrattuale, non può prescindere da una (necessariamente breve, tenuto conto del taglio della presente relazione) analisi delle disposizioni contenute

- nell'art. 2558 c.c. ("Successione nei contratti") che stabilisce quanto segue:

*"Se non è pattuito diversamente, l'acquirente dell'azienda subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda stessa che non abbiano carattere personale.*

*Il terzo contraente può tuttavia recedere dal contratto entro tre mesi dalla notizia del trasferimento, se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità dell'alienante.*

*Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti dell'usufruttuario e dell'affittuario per la durata dell'usufrutto e dell'affitto." e*

- nell'art. 36 della L. 27 luglio 1978 n. 392 ("Sublocazione e cessione del contratto di locazione") che stabilisce quanto segue:

*"Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.*

*Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione." -.*

In giurisprudenza non è possibile rinvenire una univoca ricostruzione del fenomeno come sopra disciplinato. E' stato infatti di volta in volta sostenuto:

- che il trasferimento di azienda comporta la successione nei contratti già stipulati dal cedente, i quali non abbiano carattere personale, in ragione dell'unificazione funzionale di tutti gli elementi necessari all'esercizio dell'impresa (Cassazione 25 luglio 1978 n. 3728) e ciò senza necessità di una loro specifica indicazione nell'atto di trasferimento (Cassazione 9 settembre 1978 n. 4094 e 22 gennaio 1972 n. 171)
- che tale successione avviene in modo automatico ed indipendentemente dalla conoscenza effettiva o potenziale che l'acquirente abbia dell'esistenza e del contenuto di tali contratti (Cassazione sez. II civ. sentenza n. 5636 del 19 giugno 1996)
- che la successione nei suddetti contratti integra un'ipotesi di successione *ope legis* cui non è applicabile la disciplina della cessione del contratto né, in particolare, quella dettata dall'art. 1407 c.c. in ordine ai requisiti per l'efficacia della cessione stessa nei confronti del contraente ceduto (Cassazione 25 gennaio 1979 n. 564)
- che la cessione del contratto di locazione che avvenga con la cessione dell'azienda del conduttore non ha bisogno del consenso del locatore ma deve essergli comunicata, divenendo efficace nei suoi confronti soltanto dal momento di tale comunicazione, e fermo restando che il locatore può opporsi per gravi motivi, non essendo invece rilevante la conoscenza della cessione che il locatore abbia acquisito *aliunde*, occorrendo in tal caso che egli, avendola conosciuta, l'abbia accettata, secondo la regola generale di cui all'art. 1407 c.c. (Cassazione sez. III civ. sentenza n. 5102 del 26 maggio 1999)
- che la cessione del contratto di locazione contestuale alla cessione dell'azienda come prevista dall'art. [36](#) della L. 392/78 è inquadrabile come un'ipotesi di cessione *ex lege* che si caratterizza come una disciplina speciale dettata in tema di cessione dei contratti aziendali, configurandosi, per l'effetto, come "sottospecie" della successione contemplata dall'art. 2558 c.c., nella quale, pur non essendovi nesso necessario e automatico tra cessione dell'azienda e cessione del contratto di locazione, i due negozi si inseriscono pur sempre in un'operazione economica unitaria, in cui la relazione tra gli stessi è la medesima che lega il generale al particolare (Cassazione sez. III civ. sentenza n. 9486 del 20 aprile 2007)
- che la cessione o l'affitto di azienda relativi ad attività svolta in un immobile condotto in locazione non producono l'automatica successione del cessionario nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, in quanto la successione è soltanto eventuale e richiede comunque la conclusione, tra cedente e cessionario dell'azienda, di un apposito negozio volto a porre in essere la sublocazione o la cessione del contratto di locazione, senza necessità, in tale seconda ipotesi, del consenso del locatore, in deroga all'art. 1594

c.c., ma salva comunque la facoltà di quest'ultimo di proporre opposizione per gravi motivi, entro trenta giorni dalla avvenuta comunicazione della cessione del contratto di locazione insieme all'azienda, proveniente dal conduttore (Cassazione sez. III civ. sentenze n. 25279 del 1 dicembre 2009 e n. 15700 del 2 luglio 2010)

- che la cessione, da parte del conduttore, del contratto di locazione (di un immobile adibito ad uso non abitativo), cui si accompagna la cessione o la locazione dell'azienda, si perfeziona con l'incontro delle volontà del cedente e del terzo, indipendentemente dal consenso del locatore, atteso che la comunicazione prevista in favore del medesimo è finalizzata unicamente a rendergli opponibile la cessione; ne consegue che, ai fini della determinazione della competenza territoriale, ai sensi dell'art. 20 c.p.c., in ordine alla controversia tra locatore-ceduto e conduttore-cessionario, deve farsi riferimento solo al contratto originario, concluso tra il locatore-ceduto ed il primo conduttore (Cassazione sez. III civ. sentenza n. 4357 del 25 luglio 1984)

- che la cessione del contratto di locazione operata in occasione della cessione di azienda è, ai fini tributari, del tutto autonoma rispetto alla cessione di azienda, trattandosi di fattispecie negoziali che non possono ritenersi necessariamente derivanti l'una dall'altra (Cassazione sentenza n. 10180 del 4 maggio 2009).

La dottrina prevalente (per tutti Ferrara, Campobasso, Colombo, Vanzetti e Presti) ricostruisce il fenomeno in parola in termini di successione nel contratto, piuttosto che in termini di cessione legale del medesimo, e in conseguenza ritiene che non sia possibile applicare direttamente la normativa di cui agli artt. 1406 e seguenti c.c. ma che sia possibile applicare, in via analogica, quelle disposizioni che disciplinano (non la fattispecie-cessione ma) l'effetto del subentro nei rapporti obbligatori che alla stessa consegue.

Personalmente mi sembra corretto ritenere che la cessione di azienda, nel caso in cui l'immobile nel quale è esercitata l'attività aziendale sia di proprietà di terzi e sia dal cedente condotto in locazione, determini quale effetto naturale e, come tale, automatico, salva espressa diversa pattuizione, il subentro da parte del cessionario nel rapporto di locazione in essere e ciò ancorché il contratto di locazione non sia espressamente menzionato nell'atto di cessione di azienda.

Le parti avranno l'obbligo (*rectius* l'onere) di comunicare al proprietario dell'immobile/locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvenuta cessione dell'azienda.

Questi potrà, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, opporsi al subentro del cessionario nel rapporto di locazione solo ove sussistano gravi motivi, come nel caso in cui si venga a verificare un mutamento nella situazione obiettiva

tale che il locatore non avrebbe stipulato il contratto o lo avrebbe stipulato a condizioni diverse.

Decorso tale termine senza che sia intervenuta opposizione (e pertanto anche in assenza di un consenso espresso, come richiesto invece dall'art. 1406 c.c.), il subentro nel rapporto di locazione produrrà definitivamente i propri effetti.

In conseguenza della prospettata ricostruzione, atteso che nel caso in esame si è in presenza non di un nuovo contratto (sublocazione) o di una cessione del contratto originario ma di un subentro *ex lege* nel rapporto contrattuale di locazione:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto il contratto di locazione (con i relativi estremi di registrazione ed eventualmente di trascrizione) ai fini di cui all'art. 2558 c.c.:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n.

78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

#### D) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL CEDENTE MA E' DALLO STESSO GODUTO IN VIRTU' DI UN CONTRATTO DI COMODATO

Trattasi di caso non frequente nella prassi contrattuale da risolversi alla luce del disposto degli artt. 1804 c.c. -che, al comma 3, stabilisce che il comodatario non può, senza il consenso del comodante, concedere ad un terzo il godimento della cosa data in comodato- e 2558 c.c. -che, al comma 1, stabilisce che la successione nei contratti non ha luogo ove si tratti di contratti che abbiano carattere personale-.

Non mi pare, quindi, che in assenza di un espresso consenso del comodante il cessionario possa subentrare nel rapporto derivante dal contratto di comodato.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il proprietario dell'immobile e il cessionario dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di cessione di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto alla lettera B) che precede.

## **DONAZIONE DI AZIENDA**

### **(LE CONCLUSIONI DI CUI NEL PROSIEGUO VALGONO, CON GLI OCCORRENTI OPPORTUNI ADATTAMENTI, ANCHE PER IL CASO DI COSTITUZIONE DI USUFRUTTO SU AZIENDA A TITOLO GRATUITO)**

#### A) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL DONANTE ED E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

La donazione dell'azienda comporta il trasferimento del bene immobile che compone l'azienda stessa.

In conseguenza:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile-, art. 4, comma 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, art. 29, comma 1, della L. 27 febbraio 1985 n. 52, combinato-disposto degli artt. 2659, comma 1, numero 4), e 2826 c.c. e comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

sussiste (cfr. combinato-disposto degli artt. 15, 14 e 34 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 346), salvo che si tratti di donazione non soggetta ad imposta ai sensi del comma 4-ter dell'art. 3 del medesimo D.Lgs. (ricordo che l'esenzione opera, in tal caso, anche per le imposte ipotecaria e catastale, giusta quanto disposto rispettivamente dal comma 2 dell'art. 1 e dal comma 3 dell'art. 10 del D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347)

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

sussiste (cfr. art. 2643, numero 1), c.c.)

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

sussiste (cfr. art. 3, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650)

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della

Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

\* non sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.C.E., trattandosi di atto di trasferimento a titolo gratuito (cfr. punto 5 della D.A.L. 156/2008)

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure il correlativo obbligo di consegna dell'A.C.E. all'avente causa

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure l'obbligo di allegazione all'atto dell'A.C.E.

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure l'obbligo di menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

## B) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL DONANTE MA NON E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

La donazione dell'azienda non comporta il trasferimento del bene immobile, non rientrando tale bene tra quelli che compongono l'azienda stessa.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il donante e il donatario dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di donazione di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.

### C) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL DONANTE MA E' DALLO STESSO CONDOTTO IN LOCAZIONE

Richiamando integralmente le osservazioni esposte sub C) trattando della cessione di azienda a titolo oneroso e in base alle conclusioni ivi indicate, atteso che nel caso in esame si è in presenza non di un nuovo contratto (sublocazione) o di una cessione del contratto originario ma di un subentro *ex lege* nel rapporto contrattuale di locazione:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto il contratto di locazione (con i relativi estremi di registrazione ed eventualmente di trascrizione) ai fini di cui all'art. 2558 c.c.:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

D) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL DONANTE MA E' DALLO STESSO GODUTO IN VIRTU' DI UN CONTRATTO DI COMODATO

Trattasi di caso non frequente nella prassi contrattuale da risolversi alla luce del disposto degli artt. 1804 c.c. -che, al comma 3, stabilisce che il comodatario non può, senza il consenso del comodante, concedere ad un terzo il godimento della cosa data in comodato- e 2558 c.c. -che, al comma 1, stabilisce che la successione nei contratti non ha luogo ove si tratti di contratti che abbiano carattere personale-.

Non mi pare, quindi, che in assenza di un espresso consenso del comodante il donatario possa subentrare nel rapporto derivante dal contratto di comodato.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il proprietario dell'immobile e il donatario dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di donazione di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n.

78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.

## CONFERIMENTO DI AZIENDA IN SOCIETA'

### A) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE ED E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

Il conferimento dell'azienda comporta il trasferimento del bene immobile che compone l'azienda stessa.

In conseguenza:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile-, art. 4, comma 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, art. 29, comma 1, della L. 27 febbraio 1985 n. 52, combinato-disposto degli artt. 2659, comma 1, numero 4), e 2826 c.c. e comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste (cfr. art. 4, lettera a) numero 3) e lettera b), della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 nonché art. 4 della Tariffa allegata al D.Lgs. 31 ottobre 1990 n. 347 e art. 10, comma 2, del medesimo D.Lgs.)

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

sussiste (cfr. art. 2643, numero 1), c.c.)

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

sussiste (cfr. art. 3, comma 1, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650)

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

l'Allegato 1 alla D.A.L. 156/2008, come modificato dalla D.G.R. 1362/2010, esclude i conferimenti in società dalla definizione di "trasferimento a titolo oneroso" rilevante ai fini del sorgere degli obblighi di cui alla medesima D.A.L.; conseguentemente il punto 1 dell'Allegato 6, come modificato dalla citata D.G.R., dispone che i

conferimenti in società devono intendersi esclusi dalle disposizioni di cui al punto 5.2 della D.A.L. -. Pertanto:

\* non sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.C.E.

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure il correlativo obbligo di consegna dell'A.C.E. all'avente causa/società conferitaria

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure l'obbligo di allegazione all'atto dell'A.C.E.

\* non sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, non sussiste neppure l'obbligo di menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

## B) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE MA NON E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

Il conferimento dell'azienda non comporta il trasferimento del bene immobile, non rientrando tale bene tra quelli che compongono l'azienda stessa.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il conferente e la società conferitaria dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di conferimento di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.

### C) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE MA E' DALLO STESSO CONDOTTO IN LOCAZIONE

Richiamando integralmente le osservazioni esposte sub C) trattando della cessione di azienda a titolo oneroso e in base alle conclusioni ivi indicate, atteso che nel caso in esame si è in presenza non di un nuovo contratto (sublocazione) o di una cessione del contratto originario ma di un subentro *ex lege* nel rapporto contrattuale di locazione:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto il contratto di locazione (con i relativi estremi di registrazione ed eventualmente di trascrizione) ai fini di cui all'art. 2558 c.c.:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

#### D) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE MA E' DALLO STESSO GODUTO IN VIRTU' DI UN CONTRATTO DI COMODATO

Trattasi di caso non frequente nella prassi contrattuale da risolversi alla luce del disposto degli artt. 1804 c.c. -che, al comma 3, stabilisce che il comodatario non può,

senza il consenso del comodante, concedere ad un terzo il godimento della cosa data in comodato- e 2558 c.c. -che, al comma 1, stabilisce che la successione nei contratti non ha luogo ove si tratti di contratti che abbiano carattere personale-.

Non mi pare, quindi, che in assenza di un espresso consenso del comodante la società conferitaria possa subentrare nel rapporto derivante dal contratto di comodato.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il proprietario dell'immobile e la società conferitaria dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di conferimento di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):  
non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.

## AFFITTO DI AZIENDA

### (LE CONCLUSIONI DI CUI NEL PROSIEGUO VALGONO, CON GLI OCCORRENTI OPPORTUNI ADATTAMENTI, ANCHE PER IL CASO DI SUBAFFITTO DI AZIENDA)

#### A) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL LOCATORE ED E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

L'affitto dell'azienda comporta la locazione del bene immobile che compone l'azienda stessa.

In conseguenza:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

sussiste (cfr. art. 51, numero 6), della L. 16 febbraio 1913 n. 89 -cd. Legge Notarile- nonché, per il caso di contratto di locazione di durata ultranovennale, art. 29, comma 1, della L. 27 febbraio 1985 n. 52 e combinato-disposto degli artt. 2659, comma 1, numero 4), e 2826 c.c.)

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

il comma 10-quater dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006 n. 248 -cd. "Decreto Bersani"- stabilisce che *"Le disposizioni in materia di imposte indirette previste per la locazione di fabbricati si applicano, se meno favorevoli, anche per l'affitto di aziende il cui valore complessivo sia costituito, per più del 50 per cento, dal valore normale di fabbricati, determinato ai sensi dell'art. 24 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633."* (per un commento alla tassazione del contratto di affitto di azienda con immobili dopo il cd. "Decreto Bersani" si vedano la Segnalazione Novità CNN del 14 marzo 2007 nonché la risposta al Quesito n. 147 - 2006 e la risposta al Quesito n. 199 - 2009).

Per il caso in cui la suindicata disposizione trovi applicazione, la necessità sussiste, ancorché si tratti di immobile strumentale (cfr. art. 52-bis del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, norma applicabile nel caso in cui il locatore non sia soggetto passivo I.V.A. e, secondo alcuni autori, anche nel caso in cui il locatore sia un soggetto passivo I.V.A. -non operando per le locazioni il disposto del comma 5-bis dell'art. 52 del medesimo D.P.R.-).

In caso contrario, la necessità non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

sussiste solo se trattasi di contratto di locazione di durata ultranovennale (cfr. art. 2643, numero 8), c.c.)

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

\* sussiste l'obbligo di dotazione dell'A.C.E. come stabilito dalla normativa regionale, salvo che si tratti di edificio escluso da tale obbligo ai sensi di quanto disposto dal punto 5.14 della D.A.L. 156/2008 ovvero di quanto disposto, alla definizione di "edificio", dall'Allegato 1, novellato, alla medesima D.A.L.

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche il correlativo obbligo di consegna dell'A.C.E. al conduttore (cfr. punto 5.6 della D.A.L. 156/2008), obbligo peraltro "presupposto" dal comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

\* trattandosi di locazione, non sussiste alcun obbligo di allegazione all'atto dell'A.C.E. (cfr. punto 5.6 della D.A.L. 156/2008)

\* sussistendo come sopra l'obbligo di dotazione, sussiste anche l'obbligo di menzione di cui al comma 2-ter dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, introdotto dall'art. 13 del D.Lgs. 28/2011

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122

(indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

sussiste (l'obbligo sarà assolto indicando tali dati nel Modello Unico Informatico).

## B) L'IMMOBILE E' DI PROPRIETA' DEL LOCATORE MA NON E' COMPRESO NEL PATRIMONIO AZIENDALE

L'affitto dell'azienda non comporta la locazione del bene immobile, non rientrando tale bene tra quelli che compongono l'azienda stessa.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il locatore e il conduttore dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di affitto di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.

### C) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL LOCATORE MA E' DALLO STESSO CONDOTTO IN LOCAZIONE

Richiamando integralmente le osservazioni esposte sub C) trattando della cessione di azienda a titolo oneroso e in base alle conclusioni ivi indicate, atteso che nel caso in esame si è in presenza non di un nuovo contratto (sublocazione) o di una cessione del contratto originario ma di un subentro *ex lege* nel rapporto contrattuale di locazione:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto il contratto di locazione immobiliare (con i relativi estremi di registrazione ed eventualmente di trascrizione) ai fini di cui all'art. 2558 c.c.:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da

ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

#### D) L'IMMOBILE NON E' DI PROPRIETA' DEL LOCATORE MA E' DALLO STESSO GODUTO IN VIRTU' DI UN CONTRATTO DI COMODATO

Trattasi di caso non frequente nella prassi contrattuale da risolversi alla luce del disposto degli artt. 1804 c.c. -che, al comma 3, stabilisce che il comodatario non può, senza il consenso del comodante, concedere ad un terzo il godimento della cosa data in comodato- e 2558 c.c. -che, al comma 1, stabilisce che la successione nei contratti non ha luogo ove si tratti di contratti che abbiano carattere personale-.

Non mi pare, quindi, che in assenza di un espresso consenso del comodante il cessionario possa subentrare nel rapporto derivante dal contratto di comodato.

Per il caso in cui l'azienda continuasse ad essere esercitata nei medesimi locali, il proprietario dell'immobile e il conduttore dell'azienda dovranno procedere alla stipula di un ulteriore (e autonomo) contratto di locazione o di comodato.

Pertanto, per quanto concerne l'atto di affitto di azienda:

- - obbligo di identificare in atto l'immobile (con descrizione dello stesso e indicazione dei confini e dei dati catastali -cd. dati di identificazione catastale-) a fini civilistici:

non sussiste

- - necessità di indicare in atto i dati catastali -cd. dati di classamento- dell'immobile a fini fiscali:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla trascrizione dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di procedere alla voltura catastale dell'atto:

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa urbanistico-edilizia (art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, artt. 30 e 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la normativa in materia di certificazione energetica degli edifici (D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28- e Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 156 del 4 marzo 2008 e successive modificazioni e integrazioni -da ultimo Deliberazione della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 1362 del 20 settembre 2010-):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 1-bis dell'art. 29 della L. 27 febbraio 1985 n. 52, aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (cd. "conformità oggettiva" e "conformità soggettiva"):

non sussiste

- - obbligo di rispettare la disciplina di cui al comma 15 dell'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 n. 122 (indicazione dei dati catastali dell'immobile nella richiesta di registrazione dei contratti di locazione o affitto e relative cessioni, risoluzioni e proroghe):

non sussiste.

Per quanto concerne l'ulteriore (e autonomo) contratto di locazione dell'immobile o di comodato immobiliare, ove lo stesso sia stipulato con atto notarile, rinvio a quanto detto in precedenza sub B), trattando della cessione di azienda a titolo oneroso.