



PARADIGMA
ricerca e cultura d'impresa

IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

- LE NOVITA' NORMATIVE E GIURISPRUDENZIALI
- LA CONTRATTAZIONE PRELIMINARE
- LE TECNICHE DI REDAZIONE DEGLI ATTI E LA LORO PUBBLICITA'
- I CONTRATTI DI CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI
- LA FISCALITA'
- LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE
- LE RESPONSABILITA' DEL NOTAIO

Milano, 27-28-29 Ottobre 2008

Hotel Principe di Savoia

Roma, 5-6-7 Novembre 2008

Hotel Cavalieri Hilton

visitate il nostro sito
www.paradigma.it

PARADIGMA s.r.l. - Via Viotti, 9 - 10121 Torino
Tel. (011) 538.686/7/8/9 r.a. - Fax (011) 5621123-5611117

RELATORI

Prof. Avv. Giuseppe Amadio	Ordinario di Diritto Civile Università di Padova
Notaio Pietro Boero	Notaio in Torino
Notaio Carlo Alberto Busi	Notaio in Padova
Prof.ssa Avv. Diana Cerini	Associato di Diritto Privato Comparato Università Bicocca di Milano
Prof. Avv. Claudio Consolo	Ordinario di Diritto Processuale Civile Università di Padova
Dott. Pietro De Berardinis	Referendario TAR Lombardia
Prof. Avv. Aldo Angelo Dolmetta	Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato Università Cattolica di Milano
Notaio Diomede Falconio	Notaio in Napoli
Notaio Franco Formica	Notaio in Roma
Notaio Ugo Friedmann	Notaio in Milano
Prof. Notaio Andrea Fusaro	Straordinario di Sistemi Giuridici Comparati Università di Genova Notaio in Genova
Notaio Luca Iberati	Notaio in Milano
Notaio Marco Krogh	Notaio in Mugnano di Napoli
Notaio Giancarlo Lo Schiavo	Notaio in Prato
Notaio Marcello Claudio Lupetti	Notaio in Moncalieri
Prof. Notaio Umberto Morello	Ordinario di Diritto Civile Università Statale di Milano Notaio in Genova
Prof. Avv. Luca Nivarra	Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato Università di Palermo
Avv. Antonio U. Petraglia	Studio Legale Petraglia & Associati
Notaio Giampiero Petteruti	Notaio in Castelnuovo di Garfagnana

Notaio Adriano Pischetola	Notaio in Perugia
Prof. Avv. Paolo Puri	Associato di Diritto Tributario Università del Sannio Studio Legale Tributario Puri & Associati
Notaio Giovanni Rizzi	Notaio in Vicenza
Cons. Maria Ada Russo	Consigliere TAR Lazio
Cons. Bruno Spagna Musso	Consigliere Corte di Cassazione
Prof. Thomas Tassani	Professore aggregato di Diritto Tributario Università degli Studi di Urbino
Notaio Giuseppe Trapani	Notaio in Zagarolo
Cons. Roberto Michele Triola	Consigliere Corte di Cassazione
Prof. Avv. Massimo Zaccheo	Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato Università "La Sapienza" di Roma

Sono state presentate al Consiglio Nazionale del Notariato e agli Ordini degli Avvocati di Milano e Roma regolari domande per il riconoscimento e l'attribuzione dei crediti formativi professionali (CFP).

Al termine di ciascuna relazione seguirà un ampio dibattito durante il quale i partecipanti potranno **formulare domande e quesiti** di loro specifico interesse.

Prima giornata

■ LA PROPOSTA IRREVOCABILE E L'OPZIONE

- Le differenze di natura giuridica e le tecniche redazionali
- L'accettazione della proposta irrevocabile e della opzione: modalità operative della manifestazione di volontà e relativi effetti giuridici
- Possibilità della trascrizione
- I contratti di opzione nella prassi internazionale: *put option, call option*

(Prof. Notaio Umberto Morello)

■ IL CONTRATTO PRELIMINARE

- Il contratto preliminare tra obbligo di fare e di dare
- L'apposizione di condizioni e termini
- La validità delle clausole di stile
- L'opportunità delle dichiarazioni, delle allegazioni urbanistiche e della tracciabilità dei pagamenti
- La trascrizione
 - ~ Redazione della nota di trascrizione su modello informatico
 - ~ Effetto prenotativo, con particolare riguardo alla modificazione soggettiva dell'acquirente a seguito della riserva di nomina

(Notaio Diomede Falconio)

■ IL CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI OBBLIGATORI ANTICIPATI

- Schema negoziale atipico o collegamento negoziale: l'intervento chiarificatore delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione
- Trasferimento della detenzione o trasferimento del possesso?
- Gli effetti della detenzione anticipata sulla disciplina dei vizi e delle difformità
- La mancanza di qualità promesse: eccezione di inadempimento del promissario acquirente; azione redibitoria; azione estimatoria

(Prof. Avv. Luca Nivarra)

■ IL REGIME FISCALE DEGLI ATTI PREPARATORI E DEI CONTRATTI PRELIMINARI: PROBLEMATICHE ATTUALI

- La tassazione del preliminare, anche ai fini IVA, con particolare riguardo alle quietanze, alle caparre ed ai versamenti in conto prezzo
- Le conseguenze fiscali della stipula del contratto definitivo, in particolare i rapporti tra tassazione dei pagamenti previsti nel preliminare e tassazione del definitivo in base al prezzo valore ed alle diverse agevolazioni fiscali
- Le conseguenze fiscali della mancata stipula del contratto definitivo

(Notaio Giancarlo Lo Schiavo)

■ L'ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DEL CONTRATTO PRELIMINARE

- Trascrizione della domanda
- Indeterminatezza dell'oggetto
- Esecuzione in forma specifica nel caso di firma del preliminare da parte solo di alcuni dei comproprietari ovvero da parte di uno solo dei coniugi in comunione
- Annotazione della sentenza costitutiva

(Prof. Avv. Claudio Consolo)

■ IL FALLIMENTO DELLE PARTI

- Facoltà di subentro o scioglimento del curatore
- Restituzione dei versamenti in conto prezzo
- Restituzione della detenzione dell'immobile

- La normativa a tutela del promissario acquirente: il privilegio speciale del promissario acquirente; l'intervento del fondo statale

(Prof. Avv. Aldo Angelo Dolmetta)

■ CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI: RIFLESSI SULLA CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

- Labrogazione dell'obbligo di allegazione agli atti traslativi a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica (legislazione statale e regionale a confronto)
- L'obbligo di dotazione della certificazione energetica e riflessi sulla contrattazione immobiliare
- Il ruolo del notaio in relazione all'obbligo di dotazione della certificazione energetica
- La dichiarazione di conformità degli impianti
- Labrogazione dell'art. 13 del D.M. 37/2008 e riflessi sulla contrattazione immobiliare
- La garanzia a carico dell'alienante circa la conformità degli impianti e l'obbligo di consegna della documentazione
- Il ruolo del notaio e le clausole contrattuali in tema di sicurezza degli impianti

(Notaio Giovanni Rizzi)

■ IL REGIME DI CIRCOLAZIONE DEI POSTI E DEI BOX AUTO

- La normativa speciale: interesse tutelato e derogabilità per volontà delle parti contraenti
- Natura pertinenziale o meno del posto e del box auto
- L'identificazione catastale del posto e del box auto
- La trasferibilità del posto auto in via autonoma rispetto alla circolazione dell'immobile ad uso abitativo collegato
- Validità degli atti di trasferimento ed eventuale sanabilità delle nullità

(Notaio Franco Formica) *Edizione di Roma*

(Cons. Roberto Michele Triola) *Edizione di Milano*

■ GLI ATTI DI TRASFERIMENTO CON PROVENIENZA DONATIVA

- La donazione e la sua importanza agli effetti del trasferimento immobiliare
- Le liberalità indirette e la loro rilevanza
- Soluzioni e rimedi per assicurare la certezza dell'acquisto
- Il trattamento fiscale delle varie soluzioni per ovviare alla provenienza donativa (risoluzione per mutuo consenso, fideiussione e garanzie personali, ecc.)

(Prof. Avv. Giuseppe Amadio)

■ ASPETTI E PROBLEMATICHE FISCALI NELLA DINAMICA TRA CONTRATTO PRELIMINARE E CONTRATTO DEFINITIVO

- La modifica soggettiva dell'acquirente a seguito della riserva di nomina contenuta nel contratto preliminare
- La modifica soggettiva dell'acquirente nell'acquisto da persone fisiche o da società
- Rapporti tra contratto preliminare e contratto definitivo ai fini dell'attività di accertamento dell'amministrazione finanziaria: gli atti sottoposti a controllo; il "valore normale" dell'immobile

(Notaio Ugo Friedmann) *Edizione di Milano*

(Prof. Thomas Tassani) *Edizione di Roma*

Seconda giornata

■ LE PARTI COMUNI E IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

- Le modalità di identificazione delle parti comuni, con particolare

riferimento all'assegnazione di porzioni condominiali in uso esclusivo (posto auto, giardini, terrazze)

- La pubblicità del regolamento condominiale e la sua opponibilità ai terzi
- Il trasferimento delle parti condominiali (la portineria e l'abitazione del portiere): identificazione reale e catastale, modalità di trascrizione

(Cons. Roberto Michele Triola)

■ GLI ATTI A TITOLO GRATUITO E LE LIBERALITÀ

- Differenza tra gratuità e liberalità
- Differenza tra liberalità donative e non donative
- Donazione indiretta: indicazione in atti, collazione e riduzione
- Tecniche notarili

(Notaio Giampiero Petteruti)

■ ASPETTI FISCALI DELLE LIBERALITÀ NON DONATIVE

- Donazioni indirette e imposte indirette
- Esplicitazione in atto
- Imposizione su donazioni indirette in sede di accertamento di altri tributi

(Notaio Giampiero Petteruti)

■ L'UTILIZZAZIONE DEI VINCOLI DI DESTINAZIONE E DEI NEGOZI FIDUCIARI

- Gli atti di destinazione ed i patrimoni destinati
- L'alienazione dei beni destinati e la sorte della destinazione
- L'intestazione fiduciaria ed il trust

(Prof. Avv. Massimo Zaccheo)

■ LA VENDITA CON SCOPO DI GARANZIA E LA NULLITÀ DEL C.D. PATTO COMMISSORIO AUTONOMO

(Notaio Luca Iberati)

■ GLI ACCORDI TRA CONIUGI IN SEDE DI SEPARAZIONE E DIVORZIO: PROBLEMATICHE ATTUALI

- La natura giuridica degli accordi
- Le agevolazioni fiscali dell'assegnazione della casa coniugale
- Le azioni a tutela degli interessi dei creditori: la simulazione e la revocazione
- Il pagamento delle plusvalenze nel caso di rivendita della casa assegnata

(Prof. Notaio Andrea Fusaro)

■ EDILIZIA CONVENZIONATA, AGEVOLATA E SOVVENZIONATA: LIMITI ALLA CIRCOLAZIONE E PROBLEMATICHE FISCALI

- L'ammissibilità del contratto preliminare
- Divieti di alienazione e prezzo imposto
- Recenti orientamenti giurisprudenziali in materia di prezzo imposto
- Il finanziamento delle compravendite: problematiche in sede di procedimento esecutivo
- Il regime tributario, anche alla luce delle più recenti circolari dell'Agenzia delle Entrate

(Notaio Marcello Claudio Lupetti)

■ LA CIRCOLAZIONE DEI TERRENI E DEI FABBRICATI RURALI NELLA EVOLUZIONE NORMATIVA E GIURISPRUDENZIALE

- La lottizzazione: l'abusività e la legalità apparente
- Le sanzioni per la lottizzazione non conforme
- La redazione dell'atto di conferma

- Il certificato di destinazione urbanistica storico: obbligatorietà dell'allegazione
- Riflessi civilistici e disciplinari dell'atto di conferma

(Notaio Giuseppe Trapani)

■ L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

- Le decisioni della Consulta in ordine all'indennità di esproprio ed all'occupazione acquisitiva
- La Finanziaria del 2008: la reintroduzione del parametro del "valore venale" del bene
- I rapporti tra esproprio e cessione volontaria del bene
- Il decreto di esproprio: le modalità della pubblicità
- L'imposizione di servitù
- La retrocessione: ipotesi e procedimento

(Cons. Pietro De Berardinis) *Edizione di Milano*

(Cons. Maria Ada Russo) *Edizione di Roma*

■ LA VENDITA DI IMMOBILI DEMANIALI O SOGGETTI AD USO CIVICO

- L'atto di legittimazione del possesso e la sua trasformazione in "enfiteusi"
- Conoscibilità e pubblicità degli usi civici
- Natura giuridica del diritto del possessore-occupante
- L'atto di vendita del terreno su cui insiste il fabbricato: l'esclusione della accessione
- Tecniche di redazione degli atti di trasferimento relativi ad immobili soggetti ad uso civico

(Notaio Marcello Claudio Lupetti)

■ IL TRASFERIMENTO DI BENI CULTURALI

- La "nuova" autorizzazione all'alienazione di beni culturali ed, in particolare, la sua incidenza sulle procedure di dismissione di immobili pubblici
- Il conferimento in società di beni culturali ed il diritto di prelazione artistica
- Profili delle imposte indirette nella circolazione dei beni culturali

(Notaio Giancarlo Lo Schiavo) *Edizione di Milano*

(Notaio Adriano Pischetola) *Edizione di Roma*

Terza giornata

■ LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE ALLA LUCE DELLE RECEN- TI DISPOSIZIONI NORMATIVE

- I modelli contrattuali utilizzati nella mediazione
- I dati del mediatore da indicare negli atti
- L'obbligo di registrazione del preliminare e degli atti preparatori
- Il reperimento della documentazione preparatoria al rogito
- Il reperimento della documentazione relativa alla qualificazione energetica, ai permessi di agibilità, alle parti ed agli impianti comuni

(Notaio Marco Krogh) *Edizione di Roma*

(Cons. Bruno Spagna Musso) *Edizione di Milano*

■ LE RESPONSABILITA' DEL MEDIATORE IMMOBILIARE

- L'incarico al mediatore e l'esatta esecuzione
- L'inadempimento degli obblighi assunti dalle parti: effetti sulla provvigione e sul contratto di mediazione
- Le responsabilità del mediatore: da quelle professionali a quelle di pagamento delle imposte

(Cons. Bruno Spagna Musso)

■ IL FINANZIAMENTO DEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

- Il mutuo: le forme dell'atto; il regime fiscale; portabilità, surroga e rinegoziazione
- Il leasing immobiliare: le modalità dell'operazione; la ripartizione degli oneri di gestione dell'immobile tra le parti; l'attualizzazione del credito; il rifinanziamento dell'impresa di leasing subentrante

(Prof. Avv. Aldo Angelo Dolmetta)

■ I FINANZIAMENTI IMMOBILIARI CORPORATE E RETAIL

- I finanziamenti corporate: tipologia
- Il finanziamento dell'acquisto di quote di srl proprietarie di immobili: violazione dell'art. 2358 c.c.?
- L'apertura di credito in c/c all'impresa costruttrice l'immobile e la sua conversione in mutuo con la stessa garanzia ipotecaria
- Il contratto quadro di credito edilizio ed il successivo finanziamento ipotecario: possibilità di quote di mutuo diverse per durata e tasso?

- I mutui "retail": erogazione immediata, contratti e ipoteche
(Avv. Antonio Petraglia)

■ LE OPERAZIONI DI CARATTERE SOCIETARIO ED IL TRASFERIMENTO DI IMMOBILI

- Il conferimento di immobili in società
- Il trasferimento dell'azienda
- L'assegnazione dell'immobile al socio: la liquidazione della società ed il recesso
- L'acquisto di immobili sociali da parte dei soci, promotori, fondatori, amministratori

(Notaio Carlo Alberto Busi)

■ I FONDI IMMOBILIARI: APPORTI E DISMISSIONI

- Gli apporti di beni: la tecnica del conferimento
- Le dismissioni: modalità operative
- La fiscalità immobiliare: la responsabilità solidale del cessionario; la reverse charge; la disciplina IVA; il fondo immobiliare e l'ICI; il regime fiscale per l'investitore

(Prof. Avv. Paolo Puri)

■ LA RESPONSABILITA' PROFESSIONALE DEL NOTAIO: IPOTESI E CASISTICA ANCHE ALLA LUCE DEL NUOVO CODICE DEONTOLOGICO

- La responsabilità del notaio per la consulenza e l'assistenza, con particolare riguardo alla consulenza fiscale
- La verifica sulle dichiarazioni delle parti potenzialmente lesive dei diritti di terzi
- L'obbligo di effettuare le visure e l'opportunità del loro aggiornamento
- Il ritardo nell'espletamento della pubblicità immobiliare
- La verifica sulla regolarità urbanistica, edilizia ed energetica
- La lettura e la spiegazione degli atti: informazione del cliente e sanzioni disciplinari

(Notaio Pietro Boero)

■ RISCHI DELLA PROFESSIONE E COPERTURE ASSICURATIVE

- Attività del notaio e tipologie di danno
- I limiti della copertura assicurativa
- La copertura temporale nella assicurazione della responsabilità civile professionale del notaio
- La prescrizione

(Prof.ssa Avv. Diana Cerini)

NOTE ORGANIZZATIVE:

Data: 27 - 28 - 29 Ottobre 2008
Sede: Milano - Hotel Principe di Savoia
Piazza della Repubblica, 17 - Milano - Tel. 02/62301

Data: 5 - 6 - 7 Novembre 2008
Sede: Roma - Hotel Cavalieri Hilton
Via Caldolo, 101 - Roma - Tel. 06/47091

Durata: 3 giornate

Orario: 9.00/13.30 - 14.30/18.30

Quota di partecipazione:

3 giornate: € 2.750,00 + IVA 20% per persona.

2 giornate: € 2.100,00 + IVA 20% per persona.

1 giornata: € 1.300,00 + IVA 20% per persona.

La quota di partecipazione è comprensiva di colazioni di lavoro, coffee-breaks, documentazione, materiale didattico.

Modalità di iscrizione:

Versamento anticipato della quota a mezzo bonifico bancario intestato a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
c/o UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A.
FILIALE DI TORINO CENTRO
c/c n° 000001796607 - Cod. A.B.I. 03226
Cod. C.A.B. 01000 - Cod. CIN I
Cod. IBAN IT7210322601000000001796607

Per informazioni ed adesioni telefonare a:

PARADIGMA s.r.l., Via Viotti, 9 - 10121 Torino
P. Iva 06222110014
Tel. 011/538686/7/8/9 r.a. - Fax 011/5621123 - 5611117
Internet: www.paradigma.it
E-mail: info@paradigma.it

Modalità di disdetta:

Qualora la disdetta pervenga **entro 10 giorni lavorativi (esclusi sabato e domenica) dalla data di inizio della manifestazione**, la quota di iscrizione sarà addebitata per intero.

In qualunque momento l'Azienda potrà sostituire il partecipante.

Ogni partecipante riceverà, all'apertura dei lavori, gli atti del Convegno.

Il materiale didattico sarà costituito dall'insieme delle relazioni consegnate dai Docenti entro i termini stabiliti per la stampa. Tale documentazione costituirà un valido e completo supporto informativo ed un utile mezzo di aggiornamento per il partecipante, l'Azienda ed i Suoi collaboratori.

Si consiglia di provvedere alla prenotazione alberghiera entro e non oltre il **20 Ottobre 2008** per la sessione di Milano ed entro e non oltre il **27 Ottobre 2008** per la sessione di Roma.

Su richiesta dei partecipanti il servizio potrà essere curato dalla Segreteria Organizzativa **a condizioni privilegiate.**

Prezzo Camere Hotel - per notte (IVA e piccola colazione continentale inclusa)

Milano, Hotel Principe di Savoia: Singola: **€ 368,50** Doppia: **€ 478,500**

Roma, Hotel Cavalieri Hilton: Singola: **€ 270,00** Doppia: **€ 310,00**

SCHEDA DI ISCRIZIONE

L'iscrizione si intende perfezionata al momento del ricevimento della presente scheda (fax 011/562.11.23 o 011/561.11.17) regolarmente compilata e sottoscritta per accettazione.

Titolo del Convegno _____

Data _____

Nome _____

Cognome _____

Funzione aziendale _____

Fatturare a: _____

Rag. Sociale _____

Indirizzo _____

Città _____ **CAP** _____ **Prov.** _____

P. IVA _____

C.F. _____

Per informazioni: _____

Tel. _____ **Fax** _____

E-mail: _____

Data e Firma _____

Modalità di pagamento prescelta:

Bonifico bancario in via anticipata _____

Assegno bancario o circolare indirizzato a Paradigma
prima dell'inizio del Convegno _____

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. si approva espressamente la clausola relativa alla disdetta come da note organizzative

Data e Firma _____

Informativa Privacy

I dati personali acquisiti tramite il presente modulo sono raccolti per le finalità connesse allo svolgimento del Convegno e trattati con l'ausilio di strumenti elettronici dal personale da noi incaricato (addetti alle attività commerciali, di amministrazione e di segreteria dei Convegni). I suddetti dati potranno essere utilizzati anche per informarLa dei nostri futuri eventi se esprimerà il Suo consenso barrando l'apposita casella. Titolare del trattamento è Paradigma S.r.l., Via Viotti 9, 10121 Torino, presso cui possono essere esercitati i diritti di cui all'articolo 7 del D. Lgs. n. 196/2003. Consento l'utilizzo dei dati per informazioni su vostri convegni.

SI

NO

Data e Firma _____