

# Diritto Immobiliare – Avvocato Carlo Rossi

## Diritto Immobiliare avvocato Carlo Rossi

URBANISTICA • presentazione parere preventivo su variante piano urbanistico operativo (attuativo)	ACQUE	CONTRATTUALISTICA • <b>Le fideiussioni</b> garanzia somme (art. 2 dlgs. 122/2005) garanzia decennale (art. 4 dlgs. 122/2005) • <b>Assicurazioni</b> ...
FISCALE	PAESAGGISTICA	

Normativa:

TU EDILIZIA W.K.

TU EDILIZIA – DPR 380/2001

L.R. Urbanistica n. 36/1997 –  
legge regionale n.36 del 4 settembre 1997 e successive modifiche

DISCIPLINA ATTIVITA' EDILIZIA (L.R. LIGURIA N. 16/2008)

Regolamento edilizio La Spezia REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
LA SPEZIA

PU0 Piano Urbanistico Operativo: artt. 50 e 51 L.R.L. 36/1997  
sentenza su durata del PU0 e risarcimento per la scadenza per  
inerzia dell'Amministrazione

VINCOLI PAESAGGISTICI – IL C.D. VINCOLO GALASSO – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO – ART. 142 E SS.

**PROCEDURA DI AUTORIZZAZIONE – competenza Regione Liguria**

**NOZIONE DI CORSO D'ACQUA**

**RILEVANZA DEL MOMENTO DELL'INSERIMENTO DEL CORSO D'ACQUA NELL'ELENCO (SE EFFETTIVA)**

I) COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

**Trattative e verifiche preventive**

Trattative e atti precontrattuali

prelazioni immobiliari

verifiche del notaio

due diligence fiscale

**Contratti di compravendita immobiliare**

il contratto preliminare di compravendita immobiliare

il contratto definitivo di compravendita immobiliare

la dichiarazione di conformità urbanistica e le relative clausole notarili

nuove modalità di pagamento del prezzo: criptovalute e deposito dal notaio

**Le tutele legali e contrattuali delle parti**

Le tutele legali e contrattuali delle parti

Le tutele speciali dell'acquirente nella compravendita di immobili da costruire

Le tutele giudiziali preventive e conservative a tutela della

proprietà immobiliare

## **Adempimenti urbanistici e societari nelle compravendite immobiliari**

La segnalazione certificata di agibilità nelle compravendite immobiliari : la valenza civilistica del certificato e la responsabilità del venditore

## **I titoli abilitativi nel diritto immobiliare italiano**

CILA comunicazione inizio lavori asseverata

SCIA segnalazione certificata inizio attività

SCIA alternativa al p.d.c.

PDC permesso di costruire

T.U.E. dpr 380/01

La pubblicità immobiliare nelle operazioni straordinarie societarie

## **Principi di fiscalità immobiliare**

Le imposte dirette e indirette delle diverse categorie di cespiti nei trasferimenti di immobili

Il trattamento fiscale degli immobili patrimonio delle imprese

Le variabili fiscali nelle strutture alternative "asset deal" vs "share deal"

## **Gli strumenti contrattuali di finanziamento immobiliare**

Le clausole finanziarie del contratto di finanziamento immobiliare

Il contratto di finanziamento per l'acquisto dell'immobile: contratto di mutuo ai sensi del codice civile e finanziamento fondiario ai sensi del TUB

Finanziamento per lo sviluppo immobiliare

Il crowfiding nel real estate italiano

L'acquisto e la gestione di Non Performing Loan ipotecari

**I professionisti e i manager nelle operazioni immobiliari:  
regole, responsabilità e tutele**

...

I contratti di intermediazione immobiliare

...

**I nuovi soggetti e i nuovi segmenti del mercato immobiliare**

...

---

**Semplificazione per le  
manifestazioni a premi con  
vincite in buoni acquisto**

Ai??



semplificazioni operazioni a  
premio buoni sconto

# Semplificazione per le manifestazioni a premi con vincite in buoni acquisto

La legge di conversione del DL 91/2014 (*Disposizioni urgenti per il rilancio e lo sviluppo delle imprese...*) ha previsto che non sono soggette alla disciplina delle manifestazioni a premio le iniziative in cui i premi consistono in buoni da usarsi presso lo stesso punto vendita (o comunque presso un punto vendita della stessa catena).

La norma non è molto chiara, si parla genericamente di buoni, non specificando se si tratti di buoni acquisto o di buoni sconto, nel dubbio penserei che si tratti di entrambi.

La norma è ancora più dubbia per un altro aspetto. Nel nuovo caso di esclusione/semplificazione si fa riferimento genericamente alle **“manifestazioni a premio”**. Il termine manifestazioni, per il d.p.r. 430/01 comprende sia le operazioni a premio che i concorsi a premio. Quindi alla lettera la nuova semplificazione dovrebbe riguardare anche i concorsi, con la conseguenza che se un concorso a premi

mettessi in palio un buono acquisto da un milione di euro presso il mio stesso punto vendita (o della mia catena), non dovrei soggiacere alle procedure e alle garanzie della normativa sui concorsi (garanzia di elargizione della vincita, notaio, etc.). Abbastanza curiosa come conclusione, e sicuramente in contraddizione con le tutele per i consumatori che il legislatore ha voluto garantire con la normativa del d.p.r. 430/01.

Probabilmente si tratta di una svista dovuta a scarsa preparazione e precisione di chi ha redatto la norma che verosimilmente si vuole intendere applicabile solo alle operazioni a premio. Nel dubbio meglio attendere chiarimenti dal Ministero dello Sviluppo Economico prima di pensare ad una estensione anche ai concorsi.

Qui sotto la norma per esteso

LEGGE 11 agosto 2014, n. 116 di conversione con modifica del D.l. 91/2014 Dopo l'articolo 22 sono inseriti i seguenti:  
Art. 22-bis. – (Semplificazioni nelle operazioni promozionali). – 1. All'articolo 6, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 2001, n. 430, dopo la lettera c) e' inserita la seguente: "c-bis) le manifestazioni nelle quali, a fronte di una determinata spesa, con o senza soglia d'ingresso, i premi sono costituiti da buoni da utilizzare su una spesa successiva nel medesimo punto vendita che ha emesso detti buoni o in un altro punto vendita facente parte della stessa insegna o ditta".

Ai??