

LETTURE DI DIRITTO



Autore – Corrado Sforza Fogliani

Titolo – *Codice del condominio negli edifici*

Casa editrice – La Tribuna, Piacenza, 24a edizione, 2016, pp. 2.060

Prezzo – Euro 45

Argomento – Quando un'opera giunge alla XXIV edizione si può star certi che ha trovato tanti, anzi tantissimi, lettori e riscontrato molta fiducia. Del condominio non s'interessano soltanto i tecnici, gli operatori, gli studiosi: amministratori, avvocati, pratici. S'interessano, perché non possono farne a meno, i condomini, i quali devono tutelare ciascuno la propria casa (o l'immobile nel quale hanno investito i risparmi) documentandosi, sia per le assemblee condominiali (da molti giudicate un castigo biblico non presente nella Genesi per meri motivi cronologici), sia per questioni intricate, dal riscaldamento alle spese alle parti comuni.

Al lettore si offrono molti strumenti per penetrare in una materia complessa e intricata: leggi, decreti, giurisprudenza (è nota la predominanza delle cause condominiali nel ramo civilistico), bibliografia, formulario, risposte a quesiti. Indici e ripartizione dei capitoli consentono di nuotare in un mare magnum nel quale si potrebbe altrimenti affogare con facilità. La completezza è un vanto dell'autore, che presenta una circolare dell'Automobile Club sull'intestazione di veicolo a un condominio, illustra nuove incombene per il condomino locatore costretto a comunicazioni dopo la registrazione

del contratto di locazione, documenta la fattispecie di atti osceni in un'autorimessa condominiale, si addentra nel procelloso pelago della certificazione energetica. Non c'è limite alla varietà dei casi prospettati.

Se molti degli argomenti su cui il Codice si sofferma hanno un fondamento motivato, una miriade di altri problemi nascono invece dall'eccesso di normazione, dagli appesantimenti burocratici, dalla penetrazione invasiva del pubblico (Stato, regioni, ma ormai molto, tanto, senza dubbio troppo, anche Europa) nel privato. In luogo di semplificare e di lasciare spazio alla libertà dei condomini e dei condomini, la strada scelta dai legislatori e dai normatori, a ogni livello, è quella di disciplinare, complicare, aggravare, obbligare.

Cesare Maffi



Autore – Stefano Loconte

Titolo – *Strumenti di pianificazione e protezione patrimoniale*

Casa editrice – Ipsoa, Milano, 2016, pagg. 702

Prezzo – euro 75

Argomento – Quando si parla di protezione del patrimonio troppo spesso si pensa al rischio di distrazione dello stesso per soddisfare le pretese dei creditori. Ma in una situazione di perdurante crisi economica come quella che stiamo attraversando da ormai troppo tempo, proteggere il proprio patrimonio o quello della propria famiglia non significa solo questo. In maniera più corretta, significa porlo al riparo da tutti i possibili rischi che, in qualunque

modo, diretto o indiretto, possano comportare la perdita di valore dei propri assets. Individuare tali rischi, le possibilità che si concretizzino e definire la strategia più adatta alla protezione del patrimonio non è un percorso semplice. Come ben spiegato da Stefano Loconte, autore dell'ottimo testo in recensione, sono richieste a tal fine conoscenze trasversali che abbracciano le regole del diritto civile con quelle del diritto tributario, per ottenere uno strumento che sia efficiente anche dal punto di vista fiscale. Il risultato, infine, deve essere reso coerente con la stringente normativa penale e la disciplina anticiclaggio. Il testo, frutto del lavoro congiunto e della collaborazione di diversi professionisti con specifica esperienza nel contenzioso tributario, offre una panoramica di tutti gli elementi necessari e indispensabili per poter realizzare efficaci strategie di protezione patrimoniale alla luce dell'evoluzione giurisprudenziale e normativa e dei rilevanti fenomeni economici (voluntary disclosure, common reporting standard, scambio automatico di informazioni ecc.) che hanno interessato le tematiche giuridiche e fiscali strettamente collegate all'argomento. In definitiva un ottimo strumento operativo che permette di trovare la strategia di pianificazione più adatta per proteggere la ricchezza della propria famiglia.

Autori – Aa.vv.

Titolo – *Assegnazione agevolata dei beni ai soci ed estromissione*

Casa editrice – Seac, Trento, 2016, pagg. 159

Prezzo – Euro 29

Argomento – Con la legge di Stabilità 2016 il legislatore ha rispolverato una misura agevolativa precedentemente

introdotta la legge 449/97. Si tratta dell'assegnazione (e cessione) agevolata dei beni ai soci con la novità che tale misura è ora stata ora estesa anche alle società di comodo. In sostanza, a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva, viene offerta una via d'uscita ai soggetti che utilizzano lo strumento societario come schermo per l'utilizzo personale o familiare di beni quali alcuni immobili strumentali per natura, gli immobili merce, gli immobili ad uso



abitativo posseduti dalle società, i beni mobili iscritti in pubblici esercizi non utilizzati per l'esercizio dell'attività. L'occasione è ghiotta ma per poter intraprendere tale strada è assai importante essere ben informati sui requisiti oggettivi, soggettivi e sulle modalità operative connesse alla misura agevolativa. A tal fine segnaliamo l'ottimo testo di Seac che puntualmente supporta il lavoro dei consulenti aziendali con la collana «Guide Operative» a cui appartiene il testo in recensione. In linea con lo spirito della collana il volume, dopo aver illustrato le peculiarità dell'operazione, accompagna passo dopo passo il lettore nell'iter dell'assegnazione/cessione agevolata e in quello della trasformazione in società semplice delle società che hanno per oggetto esclusivo o principale la gestione dei predetti beni ricorrendo come di consueto a esempi assai utili per la verifica «sul campo». Chiude l'utilissimo volume un capitolo dedicato alla agevolazione riservata agli imprenditori individuali.

a cura di Francesco Romano