



Contratto di "Rent to Buy" godimento dell'immobile in funzione di successivo acquisto



In considerazione della crisi nel settore immobiliare e delle difficoltà ad ottenere finanziamenti bancari si è diffusa in Italia una prassi contrattuale, già sviluppata nei paesi anglosassoni, nota come **Rent to buy** (RtB), ed ora codificata dal legislatore italiano.

La fattispecie negoziale ha trovato all'art. 23 del d.l. 12 settembre 2014, n.133 (*decreto "Sblocca Italia"*), convertito in Legge. 11 novembre 2014, n. 164, una sua disciplina in un nuovo contratto tipico, definito quale **contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili**.

Partendo dalla nozione, contenuta nel primo comma del citato art. 23 ed integrata dal comma successivo, il numero 1-bis, introdotto dalla legge di conversione, il presente documento illustra l'attuale disciplina, soffermandosi sui principali elementi che lo caratterizzano e sugli strumenti predisposti dal legislatore per bilanciare gli interessi delle parti contrattuali.

Definizione e oggetto del "rent to buy"

Il comma 1 dell'art. 23 d.l. 133/2014, convertito con modificazioni in

SOMMARIO

APERTURA

- Contratto di "Rent to Buy" pag.1-5

ECONOMICO

- Agricoltura sociale pag. 6-8

- Riforma politica UE pag. 9

FISCALE

- Reti d'impresa e credito d'imposta pag.10

VARIE

- Accordo Fiat pag.10

AGRITURISMO

- Agriturismo informa pag.10

LAVORO

- Lavoro da familiari pag.11-12

www.anconaconfagricoltura.it

www.confagricoltura.it

Dir. Resp. Alessandro Alessandrini

- Viale Trieste, 24 - Jesi
- Ideazione grafica e impaginazione: Soc. Coop. Sociale ERAORA, Osimo
- Stampa: Soc. Coop. Sociale ERAORA, Osimo
- Notiziario edito dall'U.P.A. di Ancona
- Poste Italiane S.p.A. Spedizione in abbonamento postale -70% - Aut. GIPA/C/AN/03/2013
- Aut. Trib. Ancona n° 37/1949-1952
- Registro Nazionale della Stampa n. p. 8351



L.164/2014, definisce la nuova tipologia contrattuale come “[...] *contratti diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un tempo determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.* Il legislatore specifica che trattasi di contratto “diverso dalla locazione finanziaria”, e come tale ha una sua causa legislativamente determinata: favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari.

Lo schema contrattuale si articola, sostanzialmente, in due fasi:

- a) nella prima (**rent**) si realizza il godimento immediato dell'immobile a fronte del pagamento di un acconto e di un importo mensile per un certo numero di anni;
- b) nella seconda (**buy**) il conduttore ha la facoltà di esercitare il diritto di acquisto del bene, imputando al prezzo di vendita dell'immobile una quota parte del canone indicata nel contratto.

Dalla disposizione si evince chiaramente che la successione tra le predette fasi non è né obbligatoria, né automatica, ma solo eventuale dato che l'acquisto dell'immobile è un “**diritto per il conduttore**”, ma non un obbligo.

Più in particolare, il contratto è finalizzato al trasferimento dell'immobile, in quanto attribuisce al conduttore il diritto di acquistare il bene concesso in godimento: il conduttore ha infatti il diritto di manifestare, entro un determinato termine, la propria volontà di acquistare l'immobile oggetto della locazione. Ciò si evince espressamente dai commi 1 e 1-bis dell'art. 23.

Pertanto, la compravendita si realizza solo nel momento in cui il conduttore decide di esercitare il diritto di acquisto. Il termine per esercitare tale diritto è stabilito dalle parti, entro un massimo di dieci anni.

Inoltre, dato che è richiamata l'applicazione dell'art. 2932 del codice civile (vedi par. IV), che prevede il diritto all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, si deduce l'obbligo unilaterale del concedente/promittente di trasferire, entro il termine stabilito, la proprietà dell'immobile al conduttore, cui si contrappone il diritto-facoltà di quest'ultimo di acquistare.

Nel contratto viene poi stabilita quale sia la parte di canone che va a remunerare il godimento del bene, come se si trattasse di un canone di locazione, e quale quella da imputare al corrispettivo del trasferimento, ovvero sul prezzo della futura

compravendita immobiliare, anch'essa rimessa alla autonomia contrattuale delle parti.

Come previsto dal co. 1 bis — dell'art. 23, “**le parti definiscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo...**”, che il concedente deve restituire qualora non venga esercitato il diritto di acquistare la proprietà dell'immobile nel termine stabilito.

La fattispecie in esame, dunque, è caratterizzata dai seguenti elementi:

- **immediata concessione del godimento dell'immobile;**
- **diritto di acquistarlo entro un tempo determinato;**
- **imputazione a corrispettivo del trasferimento della parte di canone indicata nel contratto;**
- **previsione della restituzione della quota, contrattualmente definita, dei canoni imputata al corrispettivo, in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.**

Da quanto sopra si evidenzia come questa nuova figura contrattuale soddisfa al contempo due esigenze: quella di rinviare, ad un momento futuro, l'impegno finanziario del conduttore acquirente che, non avendo nell'immediato, le risorse finanziarie per l'acquisto



dell'immobile (o per impossibilità di ottenere un mutuo) può averne subito la disponibilità in godimento, e quella del futuro venditore che può invece ottenere una redditività, nell'immediato, dall'immobile stesso, in attesa della vendita.

Forma e trascrizione del contratto di “rent to buy”

I contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, come sancito nel primo comma del citato art. 23, sono trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile.

La trascrizione rende il contratto opponibile ai terzi, garantendo il futuro acquirente da eventuali atti di disposizione del bene che il proprietario possa porre in essere successivamente alla conclusione del contratto (ad esempio la vendita dell'immobile ad un altro soggetto o l'iscrizione di ipoteca sul bene). Nonostante il rinvio all'art. 2645-bis c.c. gli effetti della trascrizione del contratto di godimento con diritto di acquisto hanno, invece, una durata più ampia di quella prevista per il contratto preliminare di compravendita immobiliare⁴.

Ai sensi del comma 3 dell'art. 23 è infatti disposto che: “[...] *il termine triennale previsto dal comma terzo dell'art. 2645 bis del codice civile è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non*

superiore a dieci anni”. Pertanto, **solo superati i dieci anni viene meno l'effetto della opponibilità ai terzi dettato a garanzia della parte interessata all'acquisto dell'immobile.**

Al contratto in parola si applica, inoltre, l'art. 2668, quarto comma, c.c. in tema di cancellazione della trascrizione del preliminare.

Per quanto concerne la forma, pur mancando una espressa previsione, il rinvio all'art. 2645-bis ne prescrive (indirettamente) la forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Le parti contraenti e gli immobili oggetto del “rent to buy”

L'art. 23 del d.l. 133/2014, convertito in l. 164/2014, non contiene alcun riferimento alla qualità delle parti contraenti, né alla natura dell'immobile, né prevede alcuna limitazione in merito. Pertanto i contraenti possono essere: privati, professionisti, imprese (individuali o società), enti. Riguardo alla tipologia degli immobili sembra possano ritenersi ricompresi nella previsione normativa qualsiasi tipologia: sia quelli abitativi che strumentali (appartamenti, cantine, negozi, uffici, capannoni) ed anche terreni.

La norma, invero, si riferisce, in generale, ai “contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile”.

Inadempimento e risoluzione del contratto

In caso di inadempimento si applica l'art. 2932 c.c. in forza del rinvio compiuto dal comma 3 dell'art. 237; pertanto, se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, la parte adempiente potrà chiedere al giudice una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Si pensi, ad esempio, all'ipotesi di inadempimento del concedente relativamente all'obbligo di stipulare il contratto di compravendita alla scadenza del periodo di godimento, nel caso in cui il conduttore abbia espresso la volontà di esercitare il diritto di acquisto. I

n tale ipotesi il conduttore potrà esperire l'azione di esecuzione in forma specifica potendo ottenere dal giudice una sentenza produttiva degli effetti del contratto non concluso, purché non sia stato inadempiente all'obbligo di corresponsione dei canoni.

Qualora invece, il conduttore opti per il rimedio della risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 c.c., l'art. 23, al comma 5, prevede che il concedente/proprietario debba restituire al conduttore la parte dei canoni che è stata contrattualmente imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali. Nell'ipotesi opposta di inadempimento del



conduttore, qualora il concedente non ritenga conveniente esperire l'azione esecutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., questi può optare per la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore. In tal caso il concedente/proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce i canoni per intero, a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto. Inoltre, una specifica ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore è prevista in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, da parte del medesimo, di un numero minimo di canoni stabilito dalle parti al momento della sottoscrizione del contratto e che comunque non deve essere inferiore ad 1/20 del loro numero complessivo.

Si ipotizzi un contratto in cui le parti convengono la corresponsione di 60 canoni; le parti possono prevedere la risoluzione per il mancato pagamento di un numero di 4 canoni ($60/20=3$), anche non consecutivo; dunque, in tal caso il mancato pagamento di una sola mensilità non comporta la risoluzione del contratto.

Norme applicabili

Oltre alle norme in tema di trascrizione di cui agli articoli 2645 — bis e 2643, comma primo, cc., al contratto in parola, come

disposto dal comma 3 dell'art. 23 d.l. 133/2014, conv. nella L. 116/2014, si applica l'art. 2668 quarto comma, relativo alla cancellazione della trascrizione del preliminare; l'art. 2775-bis c.c. relativo al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti del conduttore/promissario acquirente in caso di inadempimento del concedente; e l'articolo 2825 bis c.c. relativo all'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto preliminare.

Ai contratti in esame si applicano, altresì, "...le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007 nonché degli articoli 1012 e 1013 de/codice civile, in quanto compatibili".

Il richiamo a tali norme, previste per l'usufrutto, riguarda solamente alcuni specifici aspetti quali: l'obbligo di redazione dell'inventario da parte del conduttore (art. 1002 co. 2 c.c.) e la prestazione di idonea garanzia (art. 1002 co. 3, c.c. e 1003 c.c.) prima di conseguire il possesso del bene oggetto del rent to buy. **Le spese ed in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene concesso in godimento sono a carico del conduttore (art. 1004), nonché le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento dei suoi obblighi di ordinaria manutenzione (art. 1004, cc. 2); mentre quelle straordinarie sono a carico del proprietario (art. 1005 co.1); il conduttore deve**

corrispondere al proprietario l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie (art. 1005 co. 3); se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è facoltà del conduttore farle eseguire a proprie spese, che gli devono poi essere rimborsate (art. 1006 c.c.). Gli articoli 1007-1012-1013 c.c. disciplinano rispettivamente le ipotesi di rovina parziale di edificio accessorio, di usurpazioni e la ripartizione di spese per le liti.

Il richiamo alle norme previste in tema di usufrutto, per la disciplina del godimento nella fase precedente l'acquisto della proprietà dell'immobile, e non al contratto di locazione, sembrerebbe confermare la tesi secondo cui i rapporti tra concedente e conduttore non trovino fonte nella legislazione in tema di locazione, ma direttamente dall'art. 23 del d.l. n. 133/2014.

Problematiche specifiche per l'applicazione del "Rent to Buy" ai trasferimenti di fondi rustici

Come rilevato, il contratto in esame si ritiene possa essere utilizzato anche per il trasferimento di fondi rustici. In tal caso, il nuovo strumento negoziale deve armonizzarsi con la disciplina specifica di alcuni istituti che trovano applicazione in caso



di trasferimento temporaneo e/o definitivo di un terreno.

Ed invero, vengono in rilievo, da un lato, le norme in materia di affitto di fondi rustici; dall'altro, quelle in materia di prelazione agraria.

E' bene segnalare, al riguardo, che in carenza di indicazioni da parte del legislatore, al momento è possibile formulare osservazioni solo in via interpretativa. Ed invero le questioni sorte in merito a tale tipologia contrattuale hanno avuto ad esame da parte della dottrina e dei commentatori in generale dell'istituto, esclusivamente approfondimenti relativi alla disciplina della locazione con oggetto immobili abitativi e relative pertinenze.

Anche l'Agenzia delle Entrate (che con circolare n°4/E del 19/2/2015 ha effettuato chiarimenti in ordine al regime fiscale applicabile ai fini delle imposte dirette ed indirette) pur rilevando che, da un profilo civilistico, il nuovo istituto trova applicazione con riferimento a tutte le tipologie di immobili, ha circoscritto l'analisi alle sole cessioni di immobili strumentali ovvero abitativi.

Ciò detto, si ritiene che non vi siano ostacoli, in base all'attuale disposto di legge, per ritenere che un contratto di affitto di fondi rustici, stipulato nelle forme di un accordo in deroga ex art. 45 L. 203/82, possa disporre la successiva rivendita del bene, seguendo le procedure e

secondo le disposizioni dettate dalla norma in commento.

Si tratterebbe, in sostanza, di indicare nell'accordo che esso produce anche gli effetti della fattispecie nazionale prevista dall'art.23 L. n. 164/2014, disponendo altresì le parti gli aspetti del rapporto demandati all'autonomia privata (es.: quota del canone imputata al corrispettivo; numero minimo di canoni cui ancorare la risoluzione della vendita).

L'altro istituto che viene in rilievo è quello della prelazione legale agraria (ex art.8 L. 590/1965). Tale diritto sorge, come noto, a favore dell'affittuario coltivatore diretto insediato sul terreno venduto ovvero, nel caso in cui tale terreno sia libero (o sia insediato un affittuario non coltivatore diretto) a favore del proprietario confinante coltivatore diretto.

Il problema dell'armonizzazione fra le previsioni contenute nell'art.8 citato ed il nuovo istituto "rent to buy" sembra — ad una prima analisi — che possa sorgere nel caso in cui il conduttore che si impegna a comprare sia un non coltivatore diretto.

Qualora infatti il conduttore che intenda anche successivamente acquistare il terreno con le procedure previste dall'intervento di legge in esame, è un coltivatore diretto, non verrebbe in discussione né la prelazione dell'affittuario (in quanto è lui stesso che acquista) né

quella del confinante (che sarebbe escluso per carenza di uno dei presupposti oggettivi, ossia essere il fondo venduto libero).

Ne consegue che, come detto, il problema interpretativo fra la posizione del conduttore (che esercita l'opzione di acquisto) e quella del proprietario confinante coltivatore diretto (che potrebbe vantare la prelazione legale agraria) sorge solo in caso in cui il primo è un conduttore non coltivatore diretto.

In questa ipotesi, a nostro parere, il diritto dell'affittuario (promissario acquirente del fondo) è meritevole di maggior tutela e dovrebbe prevalere su quello dell'eventuale prelazionante.

Su entrambe le problematiche (affitto e prelazione) stiamo valutando l'ipotesi di intervenire a livello normativo, allo scopo di armonizzare nel senso suggerito le disposizioni di legge in materia.

Francesca Tascone

Direttore

Area Legale e Reti d'Impresa

Confagricoltura

Maggiori informazioni presso gli uffici dell'Unione provinciale Agricoltori di Ancona

AGRICOLTURA SOCIALE

In data 8 settembre 2015 veniva pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 208 la Legge, 18/08/2015 n° 141 “Disposizioni in materia di Agricoltura Sociale;

pertanto dal 23 settembre u.s. è **legge dello Stato che l'agricoltura sociale è un'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.**

Art. 1 Finalita'

1. La presente legge, nel rispetto dei principi previsti dall'articolo 117, secondo comma, lettera m), della Costituzione e delle competenze regionali, promuove l'agricoltura sociale, quale aspetto della multifunzionalità delle imprese agricole finalizzato allo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, allo scopo di facilitare l'accesso adeguato e uniforme alle prestazioni essenziali da garantire alle persone, alle famiglie e alle comunità locali in tutto il territorio nazionale e in particolare nelle zone rurali o svantaggiate.

Art. 2 Definizioni

1. Ai fini della presente legge, per agricoltura sociale si intendono le attività esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, in forma singola o associata, e dalle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, nei limiti fissati dal comma 4 del presente articolo, dirette a realizzare:

a) inserimento socio-lavorativo di lavoratori con disabilità e di lavoratori svantaggiati, definiti ai sensi dell'articolo 2, numeri 3) e 4), del regolamento (UE) n. 651/2014 della Commissione, del 17 giugno 2014, di persone svantaggiate di cui all'articolo 4 della legge 8 novembre 1991, n. 381, e successive modificazioni, e di minori in età lavorativa inseriti in progetti di riabilitazione e sostegno sociale;

b) prestazioni e attività sociali e di servizio per le comunità locali mediante l'utilizzazione delle risorse materiali e immateriali dell'agricoltura per promuovere, accompagnare e realizzare azioni volte allo sviluppo di abilità e di capacità, di inclusione sociale e lavorativa, di ricreazione e di servizi utili per la vita quotidiana;

c) prestazioni e servizi che affiancano e supportano le terapie mediche, psicologiche e riabilitative finalizzate a migliorare le condizioni di salute e le funzioni sociali, emotive e cognitive dei soggetti interessati

anche attraverso l'ausilio di animali allevati e la coltivazione delle piante;

d) progetti finalizzati all'educazione ambientale e alimentare, alla salvaguardia della biodiversità nonché alla diffusione della conoscenza del territorio attraverso l'organizzazione di fattorie sociali e didattiche riconosciute a livello regionale, quali iniziative di accoglienza e soggiorno di bambini in età prescolare e di persone in difficoltà sociale, fisica e psichica.

2. Con decreto del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, da adottare entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e acquisito il parere delle competenti Commissioni parlamentari, sono definiti i requisiti minimi e le modalità relativi alle attività di cui al comma 1.



3. Le attività di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1, esercitate dall'imprenditore agricolo, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile.

4. Le attività di cui al comma 1 sono esercitate altresì dalle cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, il cui fatturato derivante dall'esercizio delle attività agricole svolte sia prevalente; nel caso in cui il suddetto fatturato sia superiore al 30 per cento di quello complessivo, le medesime cooperative sociali sono considerate operatori dell'agricoltura sociale, ai fini della presente legge, in misura corrispondente al fatturato agricolo.

5. Le attività di cui al comma 1 possono essere svolte in associazione con le cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381, con le imprese sociali di cui al decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 155, con le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dalla legge 7 dicembre 2000, n. 383, nonché con i soggetti di cui all'articolo 1, comma 5, della legge 8 novembre 2000, n. 328, ferme restando la disciplina e le agevolazioni applicabili a ciascuno dei soggetti richiamati in base alla normativa vigente.

6. Le attività di cui al comma 1 sono realizzate, ove previsto dalla normativa di settore, in collaborazione con i servizi socio-sanitari e con gli enti pubblici competenti per territorio. Gli enti pubblici competenti per territorio, nel quadro della programmazione

delle proprie funzioni inerenti alle attività agricole e sociali, promuovono, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, politiche integrate tra imprese, produttori agricoli e istituzioni locali al fine di sviluppare l'agricoltura sociale.

Art. 3 Riconoscimento degli operatori

1. Al fine di favorire l'integrazione delle attività di agricoltura sociale nella programmazione della rete locale delle prestazioni e dei servizi di cui all'articolo 2, comma 1, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie attribuzioni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano, qualora necessario, le proprie disposizioni in materia al fine di consentire il riconoscimento degli operatori dell'agricoltura sociale da parte degli enti preposti alla gestione dei servizi e delle prestazioni di cui al medesimo articolo 2, comma 1, e di rendere pubblici i nominativi degli operatori riconosciuti. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano stabiliscono altresì le modalità per il riconoscimento provvisorio degli operatori che alla data di entrata in vigore della presente legge già svolgono attività di agricoltura sociale da almeno due anni, fissando un termine non inferiore a un anno per l'adeguamento ai prescritti requisiti. Il monitoraggio e la valutazione dei servizi e delle prestazioni avvengono secondo le disposizioni previste dal soggetto competente per il riconoscimento, in coerenza

con le linee guida definite ai sensi dell'articolo 7. Dal riconoscimento degli operatori di cui al primo e al secondo periodo del presente comma non devono derivare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Art. 4 Disposizioni in materia di organizzazioni di produttori

1. Gli operatori dell'agricoltura sociale possono costituire organizzazioni di produttori di cui al decreto legislativo 27 maggio 2005, n. 102, per prodotti dell'agricoltura sociale, in coerenza con il regolamento (UE) n. 1308/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 17 dicembre 2013, e con le norme nazionali di applicazione.

Art. 5 Locali per l'esercizio delle attività di agricoltura sociale

1. I fabbricati o le porzioni di fabbricati rurali già esistenti nel fondo, destinati dagli imprenditori agricoli all'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, mantengono il riconoscimento della ruralità a tutti gli effetti, nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici.

2. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso degli imprenditori agricoli ai fini dell'esercizio di attività di agricoltura sociale, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi.

Art. 6 Interventi di sostegno

1. Le istituzioni pubbliche che gestiscono mense scolastiche e ospedaliere possono prevedere, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 1, quarto periodo, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e successive modificazioni, nelle gare concernenti i relativi servizi di fornitura, criteri di priorità per l'inserimento di prodotti agroalimentari provenienti da operatori dell'agricoltura sociale.

2. I comuni definiscono modalità idonee di presenza e di valorizzazione dei prodotti provenienti dall'agricoltura sociale nelle aree pubbliche ai

sensi dell'articolo 28 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e successive modificazioni. omissis

5. Con apposito decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali e con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, definisce requisiti e criteri per l'accesso ad ulteriori agevolazioni e interventi di sostegno per le attività di cui all'articolo 2, nell'ambito delle risorse previste dalla legislazione vigente e comunque senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

6. Nella predisposizione dei piani regionali di sviluppo rurale, le regioni possono promuovere la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo della multifunzionalità delle imprese agricole e basati su pratiche di progettazione integrata territoriale e di sviluppo dell'agricoltura sociale. A tale fine le regioni promuovono tavoli regionali e distrettuali di partenariato tra i soggetti interessati alla realizzazione di programmi di agricoltura sociale.

Art. 7 Istituzione dell'Osservatorio sull'agricoltura sociale

omissis

Equidi: l'ammissibilità dei pascoli al premio disaccoppiato

Si informa che Confagricoltura ha fatto presente al Ministero della Salute le problematiche riscontrate sul territorio per la registrazione in Banca Dati Nazionale (BDN) della movimentazione degli equidi per consentire il riconoscimento dell'avvenuto pascolamento per l'ammissibilità dei pascoli al premio disaccoppiato.

Per risolvere tali problematiche, il Ministero della Salute, in riscontro alla nostra richiesta, con la nota DGSA n. 25457 del 7 ottobre 2015 (Allegato) rende noto che i **proprietari e/o detentori degli equidi** in possesso delle specifiche credenziali, ovvero da tutte le persone e soggetti delegati (CAA, ASL, etc), possono procedere

alla registrazione in BDN degli spostamenti degli equidi verso e dai pascoli.

A tale proposito il Ministero specifica che l'inserimento nel modulo dell'identificativo (o degli identificativi) degli equidi movimentati dovrà essere preventivamente registrato in BDN tramite l'utilizzo della funzione "ISCRIZIONE EQUIDI" accessibile tramite il MENU' "REGISTRI DI STALLA". Una volta cliccato il tasto "ISCRIZIONE EQUIDI" si potrà optare tra la funzione "REGISTRAZIONE I NATI IN STALLA, ETC" oppure la funzione "REGISTRAZIONE CAPI IN BDN DALLA BDE PROVVISORIA".

Invece, in relazione al codice pascolo,

il Ministero specifica che questo dovrà essere stato **registrato dal Servizio Veterinario** utilizzando l'apposita funzione della BDN avendo l'accortezza di verificare preliminarmente l'elenco dei pascoli che risultano già registrati in BDN per un dato comune.

Si ritiene utile dare massima diffusione della nota Ministeriale, soprattutto alle aziende interessate, per permettere la corretta registrazione in BDN dei codici pascolo e della movimentazione degli equidi verso e dai pascoli. Tale procedura è essenziale nel caso del pascolamento con equidi per dimostrare l'avvenuto pascolamento per l'ammissibilità di tali pascoli al premio disaccoppiato.

Promozione dei prodotti agricoli sul mercato interno e nei Paesi terzi

Riforma della politica UE

Si ricorda che il reg. UEN. 1144/2014 modifica, piuttosto sostanzialmente, la politica di promozione dei prodotti agricoli dell'Unione Europea a partire dal prossimo anno e con due atti recentemente pubblicati ne dettagliano l'applicazione operativa. Nel ricordare di seguito le principali novità introdotte dal tale regolamento, mettendole a confronto con il precedente, ricordiamo che il testo del Regolamento con gli atti emanati sono a disposizione presso gli Uffici dell'Unione provinciale Agricoltori di Ancona. In sintesi:

Prodotti eleggibili

Reg. 3/2008

Tutti i prodotti agricoli escluso il vino che può rientrare solo se abbinato ad altri prodotti e solo con azioni di informazione volte a promuovere il consumo responsabile.

Reg. 1144/2014

Tutti i prodotti agricoli, alcuni prodotti trasformati (pasta, birra, cioccolato, ecc.), bevande alcoliche IGP.

Il vino rientra:

- nei Programmi semplici solo se abbinato a prodotti agroalimentari;
- nei Multiprogrammi da solo;
- nei programmi per il mercato interno solo con azioni di informazione volte a promuovere il consumo responsabile.

I prodotti dell'acquacoltura e della pesca rientrano solo se abbinati ad

altri prodotti agroalimentari.

Produzioni che rientrano in sistemi di qualità sia dei singoli Stati membri che europei ed i prodotti biologici.

Beneficiari

Reg. 3/2008

Organizzazioni professionali rappresentative nel settore.

Organizzazioni professionali riconosciute a livello UE.

Reg. 1144/2014

Organizzazioni professionali di ciascuno Stato membro rappresentative nel settore.

Organizzazioni professionali riconosciute a livello UE.

Organizzazioni dei produttori.

Organismi responsabili della promozione dei prodotti agricoli con delega di pubblico servizio da parte di ciascuno Stato membro (ad esempio le agenzie e le camere dell'agricoltura della Francia).

Tipologia e durata dei programmi

Reg. 3/2008

Durata da uno a tre anni.

Reg. 1144/2014

Durata da uno a tre anni, ma con approvazione annuale.

I programmi possono essere:

- Semplici, se presentati da uno o più beneficiari di un unico Stato membro;
- Multiprogrammi, se presentati da più beneficiari di più Stati membri ed europei.

Visibilità dei marchi

Reg. 3/2008

Divieto di visibilità.

Reg. 1144/2014

Possono essere visibili con una dimensione e posizione meno evidente rispetto al messaggio della campagna.

Procedure e finanziamenti

Reg. 3/2008

I beneficiari presentano i programmi all'organismo competente del proprio Stato membro (in Italia il MIPAAF) che attua una prima selezione ed invia alla Commissione i progetti approvati.

L'Unione Europea cofinanzia il 50% delle spese e lo Stato membro può aggiungere una ulteriore percentuale di cofinanziamento. In Italia è del 20%, per un totale finanziato del 70% delle spese approvate e sostenute.

Reg. 1144/2014

I programmi vengono presentati direttamente alla Commissione.

Il cofinanziamento proviene solo dalla UE, con le seguenti percentuali.

Mercato interno:

- Programmi semplici, 70%;
- Multiprogrammi, 80%.

Paesi terzi:

- Programmi semplici, 80%;
- Multiprogrammi, 80%.

In caso di crisi:

- Programmi semplici, 85%;
- Multiprogrammi, 85%.

RETI D'IMPRESA E CREDITO D'IMPOSTA

Con il D.L. n.91/2014, al fine di incentivare la creazione di nuove reti di imprese ovvero lo svolgimento di nuove attività da parte di reti d'impresa già esistenti, è stata prevista una misura agevolativa, nella forma di credito d'imposta, per le imprese che producono prodotti agricoli, della pesca, acquacoltura e agro-alimentare.

Il credito d'imposta, fruibile per un triennio, copre i costi sostenuti

fino alla misura del 40% e nel limite di 400.000 €, per lo sviluppo di nuovi prodotti, pratiche, processi e tecnologie, nonché per la cooperazione di filiera.

Come previsto dalla norma, la definizione delle condizioni, dei termini e delle modalità di applicazione della misura è stata rimessa ad un Decreto interministeriale (del MIPAAF di concerto con MISE e MEF) emanato il 13 gennaio scorso e pubblicato

in Gazzetta Ufficiale il 27 febbraio. Con Circolare dell' 8 ottobre 2015 il MIPAAF ha reso note le modalità di presentazione delle domande per l'attribuzione del credito d'imposta. L'iter di gestazione e predisposizione della misura si è così perfezionato rendendo operativa la misura. Per il testo della Circolare e la modulistica vd. il seguente link:

www.politicheagricole.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/9306

varie

ACCORDO FIAT (FCA) CONFAGRICOLTURA



Fra i tanti rapporti instaurati dalla Confagricoltura con soggetti terzi grazie ad Expo e alla Vigna di Leonardo, vi è anche quello con FCA- FIAT, con la quale si è avviata una partnership, che, fra l'altro, prevede delle condizioni d'acquisto di autovetture riservate alle aziende associate di Confagricoltura.

In buona sostanza, i soci

e i dipendenti di Confagricoltura, esibendo, presso tutti i concessionari FCA d'Italia, un attestato che dimostri l'appartenenza all'organizzazione, potranno usufruire di una interessante scontistica sui veicoli FIAT, LANCIA, ALFA ROMEO e JEEP fino a tutto il 31 dicembre 2015, che vanno da un minimo del 11% ad un massimo del 29.5 % a seconda del modello da acquistare. Maggiori informazioni come il testo integrale dell'accordo presso gli uffici dell'Unione Provinciale Agricoltori di Ancona.

Lavoro da familiari, gratuito o subordinato norme e contributi

Lavoro prestato da familiari dell'imprenditore: come definire il rapporto di subordinazione e quando la prestazione può considerarsi gratuita.

Lavoro subordinato

Secondo l'art. 2094 c.c. "è prestatore di lavoro subordinato chi si obbliga mediante retribuzione a collaborare nell'impresa, prestando il proprio lavoro intellettuale o manuale alle dipendenze e sotto la direzione dell'imprenditore". Secondo la Cassazione, oltre alla condizione di dipendenza serve anche l'etero direzione tra prestatore e datore di lavoro. In pratica, deve insorgere un vincolo gerarchico e un obbligo a recepire direttive nello svolgimento dei compiti.

Poiché è difficile valutare tali caratteristiche, esistono dei parametri che aiutano a stabilire più oggettivamente la natura di un rapporto di lavoro:

- poteri direttivi (istruzioni), di controllo (verifica) e disciplinari (sanzioni);
- retribuzione periodica, a prescindere dal risultato economico aziendale;
- **i n s e r i m e n t o** nell'organizzazione produttiva aziendale;
- obbligo di comunicare

presenze e assenze dal posto di lavoro;

- strumenti del datore di lavoro per svolgere l'attività;
- osservanza di un orario di lavoro;
- necessità di concordare le ferie.

Prestazione gratuita

Secondo la legge, un'attività lavorativa viene esercitata presuntivamente a titolo oneroso a meno che il **lavoro venga svolto da congiunti** (coniuge, convivente, parenti e affini conviventi del datore di lavoro). In questo caso si presume che la prestazione sia svolta a titolo gratuito e senza alcun rapporto di lavoro, purché sussistano risponda a determinate caratteristiche:

- impresa individuale gestita e organizzata con criteri prevalentemente familiari;
 - attività è prestata in favore del coniuge professionista;
 - lavorativa prestata in favore di un socio di maggioranza o amministratore unico di società di persone.
- Restano escluse le società di capitali, visto che in questo caso il rapporto non è con il familiare ma con la società stessa, tranne nel caso di società di capitali a socio unico.

Prestazione occasionale

Nella nota n. 10478 del 21 giugno 2013, il Ministero del Lavoro è entrato nel merito dell'iscrizione dei lavoratori familiari nelle **Gestioni previdenziali INPS**:

"la circostanza che il lavoro sia reso da un familiare contribuisce a determinare in molti casi la natura occasionale della prestazione, così da escludere l'obbligo di iscrizione in capo al familiare. In alcune circostanze, inoltre, l'occasionalità può essere qualificata come regola generale da tenere conto in sede di verifica ispettiva".

La presunzione di occasionalità è applicata alle prestazioni





di pensionati, parenti o affini dell'imprenditore, in veste di collaborazione gratuita, tale da non richiedere iscrizione nella Gestione assicurativa né da ricondurre alla subordinazione. L'attività non deve avere sistematicità e stabilità dei compiti, né presupporre comportamenti abituali e prevalenti per quanto riguarda il funzionamento dell'azienda. Inoltre, se il familiare è impiegato full-time presso altro datore di lavoro, si considera residuale il tempo a disposizione per poter espletare altre attività o compiti con carattere di prevalenza e continuità presso l'azienda del familiare.

Fuori da queste fattispecie è necessario applicare un parametro convenzionale che stabilisca il limite massimo temporale di una prestazione occasionale, estendendo

quanto previsto dall'art. 21, co. 6-ter, D.L. n. 260/2003 per l'artigianato anche al settore del commercio e a quello agricolo: 90 giorni in un anno frazionabili in ore, al di fuori del quale la prestazione non può più definirsi occasionale.

Nel settore agricolo non costituiscono rapporto di lavoro subordinato né autonomo le prestazioni di parenti e affini fino al quarto grado, a patto che siano svolte in maniera occasionale o ricorrente per periodi brevi e che non venga versato alcun corrispettivo dal datore di lavoro parente.

Non solo, nei COLTIVATORI DIRETTI sono iscrivibili alle relative gestioni speciali INPS il coniuge ed i parenti e affini entro il 4° grado componenti il nucleo familiare,

purché la forza complessiva di lavoro del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità aziendali (art.1 e 2 L. n.1047/57).

LA SCALA DELLA PARENTELA

In riferimento alle prestazioni dei familiari occorre fare riferimento alla seguente suddivisione : – parenti di primo grado : - genitori ed i figli; – di secondo grado :- i nonni, i fratelli e le sorelle, i nipoti intesi come figli dei figli; – di terzo grado :-i bisnonni e gli zii, i nipoti intesi come figli di fratelli e sorelle, i pronipoti intesi come figli dei nipoti di secondo grado; – gli affini : sono i parenti del coniuge, ed in particolare i suoceri (primo grado), i nonni del coniuge ed i cognati (secondo grado), i bisnonni del coniuge, gli zii del coniuge, i nipoti intesi come figli dei cognati (terzo grado).