

Edizione di lunedì 19 Aprile 2021

EDITORIALI

[Le tematiche della 38esima puntata Euroconference In Diretta](#)
di **Sergio Pellegrino**

AGEVOLAZIONI

[Credito d'imposta beni strumentali 2021 e acconti versati nel 2020](#)
di **Clara Pollet, Simone Dimitri**

ENTI NON COMMERCIALI

[L'istruttore sportivo è già un lavoratore subordinato?](#)
di **Guido Martinelli, Marilisa Rogolino**

REDDITO IMPRESA E IRAP

[Quota terreno del fabbricato senza specifica collocazione nel modello Irap](#)
di **Fabio Garrini**

CRISI D'IMPRESA

[Il decreto di trasferimento di immobile: contenuti](#)
di **Francesca Dal Porto**

PODCASTING

[Come creare una strategia di marketing per il podcast](#)
di **Ester Memeo - Podcast Producer**

EDITORIALI

Le tematiche della 38esima puntata Euroconference In Diretta

di **Sergio Pellegrino**



Oggi alle **ore 9** il **38esimo appuntamento** con ***Euroconference In Diretta***.

Nella **sessione di aggiornamento** analizzeremo gli accadimenti della settimana appena conclusasi a livello di **normativa, prassi e giurisprudenza**.

Non ci sono provvedimenti normativi di rilievo da segnalare, mentre a livello di prassi **l'Agenzia delle Entrate** ha pubblicato **4 risoluzioni e 20 risposte ad istanze di interpello**, delle quali ben **11** in materia di **superbonus**.

Fra queste esamineremo per prima la [risposta n. 240 del 13 aprile](#), che analizza le conseguenze derivanti dalla **mancata presentazione dell'asseverazione** di cui al **D.M. n. 58/2017** per la **realizzazione di interventi di miglioramento sismico da agevolare ai fini del superbonus**.

Nel caso di specie, l'istante aveva presentato la **richiesta di permesso a costruire in data 10 ottobre 2018 senza depositare l'asseverazione**, ritenendo non fosse necessaria per beneficiare delle agevolazioni previste dalla lettera i) del [comma 1 dell'articolo 16 bis del Tuir](#) e dal [comma 1-bis dell'articolo 16 del D.L. n. 63/2013](#).

Poi, sempre in **tema di 110%**, analizzeremo la [risposta n. 242](#), sempre del **13 aprile**, che affronta il caso di un istante che intende effettuare un **intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio nel quale vi sono 4 unità immobiliari distintamente accatastate** (1 abitativo e relativa pertinenza, 1 C/2 e 1 C/6 "indipendenti"), **possedute in comproprietà con il coniuge**.

Con la [risposta n. 257 del 16 aprile](#) cambiamo decisamente argomento, analizzando il tema dell'**accesso al regime forfettario** da parte di un soggetto residente in Germania, dove è assunto come dipendente, che intende tornare in Italia intraprendendo un'attività di lavoro autonomo: verificheremo se vi sono **cause ostative** che impediscano l'applicazione del regime

agevolativo già dal periodo di imposta 2021.

Per quanto concerne la **giurisprudenza della Cassazione**, analizzeremo l'[ordinanza 9725 del 14 aprile](#) in materia di **riconoscimento del credito d'imposta per le imposte estere** in caso di **mancata presentazione della dichiarazione dei redditi in Italia** (e relativo accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate).

La parola passerà quindi a **Lucia Recchioni**, che, nell'ambito della sessione **“adempimenti e scadenze”**, si concentrerà sulle **regole di compilazione del Modello Iva TR**, da presentare entro il prossimo **30 aprile** per richiedere il **rimborso del credito Iva** del primo trimestre 2021 o per utilizzarlo in **compensazione**.

Il Modello Iva TR, tra l'altro, è stato **aggiornato** lo scorso 22 marzo, per tener conto della **nuova percentuale di compensazione del 6,4%** introdotta dal **D.L. 5/2/2021**, la quale trova applicazione nell'ambito delle **cessioni di legno/legna da ardere** da parte dei **produttori agricoli** che applicano **lo speciale regime Iva previsto dall'articolo 34 D.P.R. 633/1972**.

Nella **sessione** dedicata al **caso operativo**, realizzata in collaborazione con il servizio **Focus Agevolazioni Edilizie di Euroconference Consulting**, ci soffermeremo sulla possibilità di **agevolare le spese addebitate dal general contractor nell'ambito degli interventi che beneficiano del superbonus**: commenteremo al riguardo anche la [risposta n. 254 del 15 aprile](#), che ha analizzato proprio questa tematica.

Roberto Bianchi nella **sessione di approfondimento** si occuperà invece dei **termini decadenziali delle cartelle di pagamento** in relazione al fatto che, i numerosi decreti che negli ultimi mesi hanno contraddistinto l'emergenza epidemiologica in atto, sono intervenuti molte volte sugli stessi, disponendo il loro differimento.

Infine, la **sessione Q&A** nell'ambito della quale **esamineremo alcuni dei quesiti pervenuti**, mentre in settimana verranno pubblicate le altre risposte **nell'area dedicata a Euroconference In Diretta** sulla **piattaforma Evolution** e sulla **Community su Facebook**.

MODALITÀ DI FRUIZIONE DI EUROCONFERENCE IN DIRETTA

La fruizione di *Euroconference In Diretta* avviene attraverso la **piattaforma Evolution** con due possibili **modalità di accesso**:

1. attraverso l'**area clienti sul sito Euroconference** (transitando poi da qui su **Evolution**);
2. direttamente dal portale di **Evolution** <https://portale.ecevolution.it/> inserendo le **stesse credenziali** utilizzate per l'accesso all'area clienti sul sito di *Euroconference* (**PARTITA IVA e PASSWORD COLLEGATA**).

Importante avvertenza: è necessario entrare con la PARTITA IVA e la PASSWORD COLLEGATA (e non utilizzando il codice fiscale).

A partire dal pomeriggio, chi non avesse potuto partecipare alla diretta ha la possibilità di visionare la puntata in **differita on demand**, sempre attraverso la **piattaforma Evolution**.

AGEVOLAZIONI

Credito d'imposta beni strumentali 2021 e acconti versati nel 2020

di Clara Pollet, Simone Dimitri



L'anno in corso è caratterizzato dal **rilancio degli investimenti in beni strumentali, materiali ed immateriali**, penalizzati anch'essi dall'emergenza legata al Covid-19.

Ci riferiamo, nello specifico, agli interventi previsti dalla **Legge di bilancio 2021** ([commi da 1051 a 1063, L. 178/2020](#)) nell'ambito di un più ampio **rafforzamento degli obiettivi del programma Transizione 4.0**, volti ad affiancare le imprese nel processo di innovazione tecnologica.

Il legislatore ha **esteso fino al 31 dicembre 2022** la disciplina del credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali nuovi, **potenziando e diversificando le aliquote agevolate**, ampliando il novero delle **spese ammissibili**.

L'agevolazione spetta anche per gli investimenti effettuati **entro il 30 giugno 2023**, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il **pagamento di acconti** in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione.

Sono agevolabili gli investimenti in **beni materiali e immateriali nuovi strumentali all'esercizio d'impresa**, ad **eccezione** dei:

- **veicoli e altri mezzi di trasporto**, utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa o con finalità non esclusivamente imprenditoriali (beni di cui all'[articolo 164, comma 1, Tuir](#));
- beni per i quali il D.M. 31.12.1988 prevede **coefficienti di ammortamento inferiori al 6,5 per cento** (ammortamento più lungo di 15 esercizi);
- **fabbricati e costruzioni**;
- beni di cui all'allegato 3 annesso alla Legge di stabilità 2016 (L. 208/2015). Si tratta,

ad esempio, delle **condutture** utilizzate dalle industrie di imbottigliamento di acque minerali naturali o dagli stabilimenti balneari e termali, le **condotte** utilizzate dalle industrie di produzione e distribuzione di gas naturale, etc.

L'agevolazione è **destinata a tutte le imprese** residenti nel territorio dello Stato e, per quanto riguarda gli investimenti in **beni "non 4.0"**, anche **agli esercenti arti e professioni**.

Il credito è riconosciuto con **aliquota differenziata (dal 10 al 50%) secondo la tipologia di beni** oggetto dell'investimento, con **decorrenza dal 16 novembre 2020**.

In altri termini, la Legge di bilancio 2021 ha rafforzato la misura del credito con **efficacia retroattiva**, creando qualche dubbio interpretativo tra gli operatori.

In particolare, prima dell'entrata in vigore della proroga con rafforzamento dei crediti d'imposta in argomento, diversi operatori hanno scelto di versare un acconto pari **almeno al 20% dell'ordine accettato** dal venditore **entro il 31 dicembre 2020**, per esser certi di accedere al beneficio, con l'onere di concludere l'investimento (entrata in funzione ed interconnessione del bene) entro il **entro il 30 giugno 2021**.

Si ricorda che la Legge di bilancio 2020 ([articolo 1, commi da 184 a 197 L. 160/2019](#)), in luogo della precedente disciplina del cd. super e iper ammortamento, ha disposto l'introduzione di **un credito d'imposta per le spese sostenute dalle imprese**, a titolo di investimento in beni strumentali nuovi, **fino al 31 dicembre 2020**. La misura del credito d'imposta **variava dal 6% al 40%**, a seconda **della tipologia di investimento** (6% per i beni materiali non 4.0, 40% per quelli rientranti nel piano industria 4.0). Anche in questo caso era possibile concludere l'investimento *extra time*, ossia entro il 30 giugno 2021, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2020 il relativo ordine risultasse accettato dal venditore con pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione.

Inoltre, se la questione non fosse già sufficientemente ingarbugliata, le due norme (Legge di bilancio 2020 e 2021) prevedono un **adempimento di tipo formale** (dicitura in fattura) e **distinte tempistiche nell'utilizzo del credito** in compensazione.

Il beneficiario acquirente del bene strumentale deve richiedere al venditore di **riportare in fattura i riferimenti della norma** istitutiva, pena la **revoca del beneficio**. Inoltre, il credito d'imposta "rafforzato" disposto dalla Legge di bilancio 2021 è utilizzabile in compensazione in **tre quote annuali di pari importo**, a decorrere **dall'anno di entrata in funzione** per i beni non 4.0, ovvero a decorrere **dall'anno di avvenuta interconnessione** per i beni rientranti nel piano Industria 4.0. La Legge di bilancio 2020 prevedeva, invece, l'utilizzo in **cinque quote** annuali di pari importo, a decorrere **dall'anno successivo all'entrata in funzione/interconnessione** del bene agevolato.

Quindi, **esemplificando**, un'impresa potrebbe aver effettuato un ordine per un macchinario nuovo (4.0 o non) **entro il 31 dicembre 2020**, ed aver pagato entro la stessa data un acconto

pari **almeno al 20% dell'ordine**, ricevendo una fattura elettronica con i riferimenti dell'[articolo 1, commi da 184 a 194 della Legge 160/2019](#). **Come gestire la fatturazione a saldo e la consegna/interconnessione del bene? Quale credito spetta?**

A parere di chi scrive nel caso prospettato **è possibile avvalersi della misura più favorevole**, ossia del credito d'imposta rafforzato (10% o 50%), in ragione delle nuove disposizioni previste dalla Legge di bilancio 2021. La norma, infatti, ha il chiaro intento di **premiare gli investimenti con efficacia retroattiva**, ponendo il **16 novembre 2020** come data spartiacque per passare dalla vecchia alla nuova versione del credito.

Riprendendo il nostro esempio, pertanto, in sede di saldo occorre richiedere al venditore di **esporre in fattura i nuovi riferimenti normativi** ([articolo 1, commi da 1054 a 1058, L. 178/2020](#)), per applicare le nuove regole di utilizzo sopra ricordate.

Se così non fosse, si avrebbe l'iniquo effetto di premiare i contribuenti che hanno effettuato un investimento (con consegna/entrata in funzione del bene) **tra il 16 novembre ed il 31 dicembre 2020**, a discapito di chi ha versato degli acconti nel medesimo periodo, con consegna/entrata in funzione del bene nel 2021.

Si attendono in ogni caso **chiarimenti ufficiali**.

ENTI NON COMMERCIALI

L'istruttore sportivo è già un lavoratore subordinato?

di Guido Martinelli, Marilisa Rogolino

Seminario di specializzazione

**ORGANO DI CONTROLLO DEGLI ENTI DEL TERZO SETTORE:
NOMINA, VIGILANZA, VERIFICHE E RELAZIONE ANNUALE**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La sezione lavoro della Corte d'Appello di Genova, con propria decisione dello scorso 9 febbraio, è intervenuta sulla disciplina del lavoro sportivo dilettantistico decidendo, ancor prima della pubblicazione dei decreti di riforma dello sport, in conformità alle linee guida che sarebbero dovute entrare in vigore solo dal 1° luglio del 2022.

Una SSD aveva impugnato l'avviso di addebito emesso dall'Inps per il pagamento della contribuzione ex Enpals relativa alla posizione di **96 collaboratori** *"trovati in sede ispettiva a lavorare presso il Centro Sportivo ed inquadrati con contratti di collaborazione sportiva ex articolo 67, comma 1 lett. m) Tuir e svolgenti diverse attività"*.

Soccombente in primo grado era ricorso in appello.

Era stato rilevato in sentenza che le prestazioni si configuravano quali **ordinarie obbligazioni sinallagmatiche**; la società **pubblicizzava la specializzazione dei propri collaboratori**, per la maggior parte professionisti nella disciplina sportiva di competenza; l'attività prestata dai collaboratori era connotata da **ripetività, stabilità e sistematicità** di comportamenti finalizzati a fornire un servizio non legato alla promozione di eventi sportivi dilettantistici riferibili a categoria determinata di utenza bensì un servizio indirizzato ad una **committenza plurima e non distinguibile** rispetto a quello fornito da una struttura sportiva a carattere commerciale; i compensi erano determinati in base alla **tipologia del servizio e ragguagliati al grado di specializzazione dei collaboratori**, computati sulla base delle **ore lavorate**.

Il Collegio riprende il quadro normativo e giurisprudenziale di riferimento premettendo che *"è pacifico che nel nostro ordinamento gli enti che perseguono finalità sportive dilettantistiche sono destinatari di un particolare trattamento di favore"*.

La Corte conferma che i compensi a fronte di prestazioni di tipo non professionale costituiscono **redditi diversi**; pertanto, **non trattandosi di importi collegati ad attività lavorativa** entro il limite di esonero oggi a 10.000 euro non sono assoggettati a contribuzione e ad

imposizione fiscale.

L'esonero contributivo è condizionato al requisito soggettivo della finalità dilettantistica perseguita dall'ente, il requisito oggettivo costituito dallo svolgimento da parte dei collaboratori sportivi e gestionali di attività in modo non professionale, quindi “ non si deve trattare del loro lavoro”.

La società ricorrente doveva dare prova circa la ricorrenza della condizione di **non professionalità**.

L'ipotesi esentativa ha carattere eccezionale rispetto alla regola generale per cui “lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva comporta oneri di solidarietà sociale”.

La **solidarietà** è un principio di matrice costituzionale declinata nell'adempimento dei *doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale (articolo 2 Cost.): “Per avere l'esonero fiscale e contributivo, il dilettantismo deve essere presente non solo in capo al soggetto che fruisce dei servizi della palestra ma anche e soprattutto in capo agli istruttori ed a coloro che collaborano nella gestione del Centro Sportivo”.*

Osservava la Corte che *“gli enti dilettantistici organizzano l'attività sportiva a favore di **soggetti dilettanti che intendono fare esercizio fisico**; il diletto è dunque dell'utente che si avvale della struttura sportiva per fare o imparare uno sport, ma **non dei collaboratori** (istruttori e amministrativi) di cui l'ente si avvale per organizzare l'attività sportiva”.*

Occorre quindi verificare, per il Giudicante, caso per caso, **che tipo di rapporto si sia instaurato tra il collaboratore e l'ente sportivo dilettantistico**, ritornando quindi al concetto di professionalità.

Se il collaboratore svolge l'attività in modo professionale, i compensi da lui percepiti sono redditi da lavoro (dipendente o c.d. parasubordinato), altrimenti sono redditi diversi.

Occorre dunque spostare **l'obiettivo dalla natura dilettantistica** delle attività offerte dall'ente sportivo alla **natura dilettantistica della collaborazione**, che – lo si ribadisce – non necessariamente coincidono.

E la collaborazione è di tipo dilettantistico quando non è lavoro; in altri termini deve trattarsi di attività non rientrante nel concetto di mestiere nel suo differente atteggiarsi.

*“Questo è dunque il corretto modo per distinguere i due tipi di reddito: **l'appassionato di sport che durante il proprio tempo libero allena un gruppo di sportivi dilettanti**, se riceve per questa attività un **compenso** o un rimborso spese, percepisce un **reddito diverso non assoggettato a contribuzione** e, entro certi limiti, ad imposizione fiscale; ma **ben diverso è il caso dell'istruttore di ginnastica che svolge questa attività di mestiere**, i cui compensi sono redditi da lavoro da assoggettarsi a contribuzione.... E che **tale debba essere il discrimen** ai fini dell'assoggettamento a contribuzione è*

*dimostrato dalle abnormi conseguenze che potrebbero derivare dall' impostazione prospettata dalla società oggi appellante: si pensi ad un **istruttore diplomato che svolge in modo assolutamente professionale la sua attività a favore di più società sportive dilettantistiche** percependo da ciascuna compensi inferiori alla soglia di imponibilità fiscale; ad accogliere la tesi difensiva dell' appellante, questo lavoratore si troverebbe ad essere **totalmente scoperto da tutela assicurativa**, in violazione dei fondamentali principi di universalità della tutela assistenziale."*

Alla luce di questa chiara presa di posizione da parte della Magistratura, il rinvio a luglio 2022 degli effetti della riforma sul lavoro sportivo potrebbe essere **privo di effetti**.

REDDITO IMPRESA E IRAP

Quota terreno del fabbricato senza specifica collocazione nel modello Irap

di **Fabio Garrini**



La **quota terreno** del fabbricato oggetto di un contratto di **leasing**, qualora fosse indeducibile anche ai fini **Irap**, non presenta una specifica collocazione nel modello di dichiarazione relativo all'imposta regionale.

Infatti, mentre è previsto uno specifico rigo riguardante la **quota interessi indeducibile** (si tratta del rigo IC44 nella sezione dedicata alle società di capitali, del rigo IP30 della sezione delle società di persone e del rigo IQ28 di quella prevista per le imprese individuali), per quanto riguarda la citata **quota terreno** non esiste una specifica indicazione: a tal fine occorre utilizzare il **rigo IC51** del modello delle società di capitali (ovvero gli omologhi righe IP38 e IQ33, rispettivamente collocati nelle sezioni dedicate alle società di persone e alle persone fisiche) rubricato "**altre variazioni in aumento**", indicando tale importo con il codice identificativo generico **99** per le altre variazioni in aumento **non espressamente elencate**.

Il trattamento Irap della quota terreno

Premessa la collocazione nel modello di dichiarazione Irap di tale componente, si deve osservare come il tema relativo a tale variazione in aumento sia tutt'altro che scontato.

Come noto, la necessità di **scorporare la quota terreno**, ai fini della deduzione dalle imposte sul reddito delle **quote di ammortamento e dei canoni di leasing**, venne introdotta dall'[**articolo 36, comma 7 e 7-bis, D.L. 223/2006**](#), il quale impose che una quota almeno pari al **30% o 20%** del costo del fabbricato stesso (a seconda che questo possa definirsi o meno industriale) fosse da imputarsi al **terreno sottostante e di sedime**, quindi dovesse considerarsi indeducibile.

Sul versante **Irap** la questione si pone in termini più articolati; da un lato si pongono i **soggetti**

Irpef che determinano la base imponibile ai sensi dell'[articolo 5-bis D.Lgs. 446/1997](#), quindi facendo riferimento alle **regole fiscali** nella considerazione delle componenti reddituali (sul punto si veda la **circolare 60/E/2008**). In questo caso, evidentemente, la quota terreno deve considerarsi indeducibile, oltre che ai fini delle imposte sul reddito, anche ai fini Irap.

Al contrario, i **soggetti Ires**, ai sensi dell'[articolo 5 D.Lgs. 446/1997](#), determinano la base imponibile Irap facendo riferimento **direttamente ai componenti reddituali esposti nel bilancio di esercizio** (salvo quelli per i quali la norma stabilisce una specifica indeducibilità). Per tali soggetti, a norma del comma 3, i **canoni di locazione finanziaria** sono **deducibili** ad eccezione della **quota di interessi passivi impliciti desunta dal contratto**. La conclusione, pertanto, dovrebbe essere quella che porta a considerare in **deduzione detta quota terreno**.

Sul punto, però **l'Agenzia ha sempre sostenuto la tesi contraria**, che porta all'irrilevanza della quota terreno, oltre che ai fini Ires, anche ai fini Irap.

Nella [circolare AdE 36/E/2009](#) si legge infatti come *“Considerato il tenore letterale della norma – che fa generico riferimento alle “quote di ammortamento deducibili” – si ritiene che l’indeducibilità del valore delle aree sottostanti o di pertinenza di fabbricati strumentali, operi anche ai fini della determinazione della base imponibile Irap.”*

Una costruzione argomentativa estremamente debole, che però è stata confermata (senza aggiungere alcun elemento a corroborare la tesi) anche nella successiva [circolare AdE 38/E/2010](#).

Si tratta, tuttavia, di una soluzione **non condivisa in dottrina**: secondo Assonime, infatti, in virtù del citato principio di derivazione, i **canoni di leasing immobiliare** (depurati ovviamente della quota interessi) dovrebbero essere **deducibili per l'importo di competenza** indicato nel conto economico della società.

A conferma di tale tesi dottrinale consta anche la recente sentenza della [Corte di Cassazione n. 7183 del 15.03.2021](#): in tale pronuncia la suprema Corte **respinge la tesi proposta dall'Amministrazione Finanziaria**, in quanto non rispettosa del principio di derivazione diretta dal bilancio.

La Cassazione afferma infatti che, dal 2008, è stata introdotta *“una **netta separazione fra le regole valide per la determinazione dell'Ires e quelle valide al fine della determinazione della base imponibile Irap** e l'assenza di un espresso richiamo alle disposizioni di cui al DL n. 223 del 2006 impone di ritenere che laddove la quota di canone di leasing sia stata correttamente appostata in voci rilevanti ai fini Irap, **in virtù del principio di derivazione ed in applicazione dei principi contabili**, la deduzione debba essere riconosciuta, per l'ammontare stanziato nella relativa voce del conto economico, **ad eccezione della quota di interessi passivi ad essi relativa**, desunta dal contratto, che è invece **indeducibile** per espressa previsione normativa.”*

Concludendo, mentre la ripresa in aumento della quota terreno deve essere effettuata, anche

ai fini Irap, quando il conduttore è **società di persone o ditta individuale**, diversamente tale componente può essere **dedotta quando il contribuente è società di capitali**.

Nell'attesa che, finalmente, anche l'Agenzia delle Entrate decida di **uniformarsi a questa interpretazione**, molto più rispettosa del dettato letterale, oltre che dello spirito dell'[articolo 5 D.Lgs. 446/1997](#).

CRISI D'IMPRESA

Il decreto di trasferimento di immobile: contenuti

di **Francesca Dal Porto**

Seminario di specializzazione

IL PASSAGGIO GENERAZIONALE IN AGRICOLTURA E LA TUTELA DEL PATRIMONIO

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Nella procedura che porta alla **cessione di un immobile** nell'ambito di una **procedura fallimentare**, il momento più importante e conclusivo è rappresentato dalla stesura della **bozza del decreto di trasferimento** ad opera del curatore fallimentare che sottoporrà la bozza al Giudice per la firma.

Il giudice potrà, se lo riterrà opportuno, effettuare delle **modifiche**, prima di inviare il decreto all'Agenzia delle Entrate per la **registrazione**.

Una volta incassato il **residuo prezzo di aggiudicazione** e le **imposte accessorie all'atto**, il curatore fallimentare, dopo aver emesso la fattura, deve redigere la **bozza del decreto di trasferimento**.

Nel **Decreto di trasferimento**, per prima cosa, il curatore farà riferimento agli atti e al provvedimento con cui Giudice ha autorizzato il Curatore a procedere alla vendita dell'immobile, mediante **procedura competitiva ai sensi dell'[articolo 107 L.F.](#)**

Si farà quindi cenno al **verbale di aggiudicazione** con il quale l'aggiudicatario, per cui saranno riportati tutti i dati anagrafici, in proprio o in qualità di legale rappresentante di una determinata società (se in proprio si dovrà indicare anche l'eventuale regime dei beni con il coniuge) è stato riconosciuto come tale, per un determinato **prezzo di aggiudicazione** (da riportare), di un determinato **immobile di proprietà della società fallita**, di cui si indicheranno gli **estremi identificativi** e il **numero e la data di deposito della sentenza di fallimento**.

Nel decreto di trasferimento si darà atto dell'avvenuto **versamento**, ad una determinata data, del **residuo prezzo di cessione**, nel rispetto delle forme e dei termini stabiliti nell'**avviso di vendita**, come risulta dall'attestazione bancaria che il curatore avrà provveduto a **depositare agli atti**.

Quindi, si riepilogheranno i **dati identificativi del soggetto a cui l'immobile è trasferito** e i **dati**

della cessione:

- **dati anagrafici dell'acquirente;**
- **prezzo di cessione;**
- **oneri di legge.**

Si dovrà altresì specificare che l'immobile è **ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge, **senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori.**

Si riepilogheranno quindi i dati identificativi dell'immobile oggetto di cessione, così come descritto nella **perizia** depositata a suo tempo agli **atti della procedura** e sulla base della quale è stato **redatto l'avviso di vendita.**

Si fornirà una **descrizione sommaria dell'immobile**, dei suoi **confini**, dei **dati catastali**, del fatto che ci siano eventualmente **parti comuni ad altri immobili** non facilmente divisibili in natura, di tutto ciò che sia emerso dalla perizia e che serva a fornire informazioni di qualsiasi tipo sull'immobile oggetto di cessione.

Si dovrà quindi fare cenno alla **conformità edilizia**: citando gli estremi identificativi della concessione edilizia in forza della quale l'immobile è stato costruito.

Potranno esserci anche eventuali **autorizzazioni in sanatoria da citare**, sempre facendo riferimento a quanto descritto nella **perizia estimativa**, che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione del bene stesso e per la situazione di fatto e di diritto, anche in relazione alle norme di cui alla **L. 47/1985**.

Si dovrà quindi indicare **la provenienza del bene**, con tutte le **trascrizioni** presenti ed elencate nella **perizia**.

Nel **decreto di trasferimento** si dovrà altresì far riferimento alla normativa dettata dal [D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008](#), nel caso di insufficienza di notizie relative alla **sicurezza degli impianti energetici**: l'**aggiudicatario** dovrà assumere a proprio esclusivo carico ogni **responsabilità per danni derivanti dalle eventuali difformità degli impianti** e per le **spese inerenti all'adeguamento degli impianti medesimi** alle vigenti disposizioni di legge, con espresso esonero per la procedura da qualunque vizio relativo agli impianti e ad eventuali difformità dei medesimi dalle norme in materia di sicurezza.

Col **decreto di trasferimento** il **Giudice Delegato**, verificata l'avvenuta **notifica ai creditori iscritti** ex [articolo 108 L.F.](#), ordinerà quindi al **Conservatore dei RR.II. di competenza**, di procedere con pieno esonero di ogni sua personale responsabilità, alla **cancellazione delle formalità pregiudizievoli limitatamente al bene oggetto di trasferimento**, che si andranno ad elencare.

Si dovrà quindi riportare il **dettaglio delle singole ipoteche eventualmente iscritte sull'immobile** (e di qualsiasi altro vincolo indicato in perizia), la data di iscrizione, il numero di repertorio, il nominativo del creditore, il codice fiscale dello stesso, la somma garantita.

Anche la **sentenza di fallimento**, trascritta a favore della massa dei creditori sull'immobile, dovrà essere **oggetto di cancellazione** limitatamente al bene di cui all'atto di cessione.

Infine, col decreto il Giudice ingiunge alla **società fallita**, ed a **chiunque occupi l'immobile di rilasciarlo alla piena disponibilità dell'aggiudicatario** al quale è stato trasferito.

Il decreto di trasferimento rappresenta **titolo per la trascrizione nei Registri immobiliari** ed è **titolo esecutivo per il rilascio**.

PODCASTING

Come creare una strategia di marketing per il podcast

di **Ester Memeo - Podcast Producer**

Perché abbia successo, il *podcast* deve inserirsi in un piano di *content strategy* ben definito e coerente con il contesto comunicativo aziendale. Questo presuppone che ci sia a monte un progetto e una **strategia marketing per podcast** ben precisa da cui partire.

La progettazione è la prima, se non la più importante, fase di realizzazione di un contenuto audio. Qui si definiscono gli elementi che servono a renderlo un mezzo di comunicazione efficace e vincente e che guiderà le successive fasi di produzione e distribuzione.

Che tu voglia realizzare un *podcast* aziendale o come libero professionista, per ideare un *podcast* parti sempre dalla **definizione degli obiettivi** perché in funzione di essi si determinerà il *concept*.

Gli obiettivi si definiscono in base:

- al **tipo di comunicazione**: informativo, educativo, editoriale, di intrattenimento, di *awareness* e narrazione del *brand*;
- ai **risultati che vuoi ottenere**.

Possono convergere o affiancarsi a quelli già delineati nella tua attività di *business*. Ma più saranno specifici, più semplice sarà strutturare la serie *podcast* e monitorare i risultati.

Alcuni esempi:

- farti conoscere in un nuovo mercato
- aumentare la tua credibilità o la percezione del tuo *brand*
- trovare nuove *partnership* commerciali
- rafforzare una *community*
- promuovere un prodotto o servizio
- informare, educare il pubblico in relazione a tematiche specifiche.

Secondo *step*, **analizza il contesto**. Come si posizionano i tuoi **competitor** rispetto a questo tipo di comunicazione? Sebbene il *podcast* non sia ancora così diffuso, è bene conoscere il mercato e la concorrenza. Ti servirà per creare contenuti differenzianti e far emergere la tua personalità.

Identifica il target per fidelizzare gli ascolti. Non avere paura di parlare a una nicchia di

persone. Il *podcast* è un contenuto *on demand* che richiede un'azione specifica da parte dell'utente: più è profilato, maggiori probabilità avrai di creare un'abitudine d'ascolto.

Successivamente **definisci i KPI** per misurare il raggiungimento dei tuoi obiettivi. Gli indicatori di *performance* non sono legati alle *vanity metrics* del numero di ascolti totali, sebbene servano a valutarne l'andamento. Piuttosto, sono connessi agli obiettivi di *business* precedentemente identificati.

Per esempio: il numero di iscritti a una *newsletter*, la vendita di prodotti o servizi promossi nel *podcast*, il numero di collaborazioni commerciali nate in seguito al progetto. E così via.

Ora puoi iniziare a **ideare il concept**, definendo *format*, durata, numero di puntate, argomenti e contesto narrativo. Tutti elementi a cui prestare la dovuta attenzione per decidere come sviluppare il progetto in funzione del *budget* a disposizione, del tempo e dell'esperienza.

Avere un quadro chiaro di tutto il progetto, ti aiuterà a capire **come e cosa sviluppare** ed eventualmente delegare parte della produzione.

In un'era digitale in cui l'attenzione del pubblico diventa la moneta di scambio più importante, creare una **strategia marketing per podcast** è una **leva necessaria per emergere**.

