



**Edizione di martedì 6 Maggio 2025**

## **CASI OPERATIVI**

**La clausola di riservato dominio impedisce il trasferimento della soggettività passiva Imu**  
di **Euroconference Centro Studi Tributari**

## **GUIDA AGLI ADEMPIMENTI**

**I proventi finanziari esteri in dichiarazione**  
di **Laura Mazzola**

## **ACCERTAMENTO**

**Valutazione dei profili abusivi del leveraged cash out**  
di **Marco Bargagli**

## **REDDITO IMPRESA E IRAP**

**Quando in caso di cessione di un'azienda l'eventuale partecipazione può scontare il regime PEX**  
di **Luciano Sorgato**

## **CRISI D'IMPRESA**

**Il privilegio fondiario ex articolo 41, comma 2, Tub e la liquidazione concorsuale**  
di **Paola Barisone**



**CASI OPERATIVI**

---

## ***La clausola di riservato dominio impedisce il trasferimento della soggettività passiva Imu***

di Euroconference Centro Studi Tributari



**Esperto AI**

**L'Intelligenza Artificiale  
al servizio del tuo Studio**

[scopri di più >](#)



Mario Rossi, in data 25 gennaio 2025 cede a Luca Bianchi un fabbricato a destinazione abitativa, concordando un pagamento rateale del prezzo pattuito.

Quale forma di garanzia a favore del cedente, nel contratto di compravendita viene introdotta la clausola di riserva della proprietà.

A partire da tale data l'Imu dovrà essere corrisposta dal nuovo proprietario Luca Bianchi (che trasferendo la residenza e il domicilio presso l'immobile compravenduto intenderebbe fruire dell'esenzione per abitazione principale) ovvero il riservato dominio scelto dalle parti contraenti ha effetti anche sul pagamento dell'Imu?

[\*\*LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...\*\*](#)



**FiscoPratico**

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.

## ***I proventi finanziari esteri in dichiarazione***

di **Laura Mazzola**

Convegno di aggiornamento

### **Novità modello redditi persone fisiche**

Scopri di più

La globalizzazione dei mercati finanziari ha portato al moltiplicarsi degli **investimenti finanziari effettuati dai contribuenti italiani in Paesi esteri**.

Basti pensare semplicemente agli **investimenti finanziari** fatti direttamente per mezzo di **intermediari finanziari esteri**, oppure all'apertura di un **conto corrente in banche estere**.

A titolo esemplificativo si evidenzia che **sono proventi finanziari di fonte estera**:

- gli **interessi e gli altri proventi dei depositi titoli e conti correnti** bancari costituiti **all'estero**;
- gli **utili di fonte estera** compresi quelli relativi a **strumenti finanziari** e a **contratti di associazione in partecipazione**;
- le **plusvalenze su partecipazioni estere**.

In tutte queste fattispecie è fondamentale conoscere le **modalità di tassazione dei proventi** derivanti da tali investimenti, non dimenticando gli **obblighi di monitoraggio fiscale** previsti dalle disposizioni fiscali del nostro ordinamento.

I **proventi finanziari** da **investimenti esteri** percepiti da **persone fisiche residenti** sono soggetti, preliminarmente al **regime fiscale previsto dal Paese erogante** e, successivamente, ad **imposizione in Italia**.

Gli **aspetti da tenere in considerazione**, ai fini dell'imposizione in Italia dei proventi finanziari da investimenti esteri, riguardano:

- le **norme che disciplinano la tassazione di analoghi proventi derivanti da investimenti in Italia**;
- l'**eventuale applicazione della Direttiva sul risparmio transfrontaliero e delle Convenzioni internazionali contro le doppie imposizioni stipulate dall'Italia**;
- la **possibilità di poter fruire del credito d'imposta per i redditi prodotti all'estero**.

Ai fini fiscali è opportuno distinguere tra **proventi finanziari** che vengono percepiti **con o senza l'intervento di intermediari residenti**.

Infatti, molto spesso le banche hanno l'incarico di **amministrare gli investimenti esteri** del contribuente oppure di **occuparsi dell'incasso dei proventi** derivanti dall'investimento stesso. In tali casi, la normativa fiscale prevede che il **soggetto intermediario**, in qualità di **sostituto d'imposta**, applichi una **ritenuta alla fonte**.

Nell'ipotesi in cui i proventi di fonte estera vengano **percepiti senza l'intervento di un intermediario residente**, sono **indicati in dichiarazione e assoggettati**, a seconda dei casi, **ad imposta sostitutiva oppure ad imposta Irpef progressiva**.

Nello specifico:

- **gli interessi di fonte estera maturati su conto corrente o su depositi titoli** devono essere riportati nel **quadro RM, sezione II-A**, del modello Redditi PF, e sono **assoggettati ad imposta sostitutiva** nella misura del **26 per cento**, con la **possibilità di optare per la tassazione ordinaria** qualora risulti **più conveniente**. L'imposta sostitutiva deve essere **versata alla scadenza** prevista per il versamento delle **imposte sul reddito**;
- **i proventi derivanti da depositi di denaro, di valori mobiliari e di altri titoli diversi dalle azioni e titoli simili**, costituiti fuori dal territorio dello Stato, a garanzia di finanziamenti concessi ad imprese residenti, devono essere indicati nel **quadro RM, sezione II-A**, del modello Redditi PF, e sono soggetti a **tassazione nella misura del 20 per cento**, anche nel caso in cui **gli stessi siano esenti** e indipendentemente **da ogni altro tipo di prelievo** per essi previsto;
- le **plusvalenze su partecipazioni estere** devono essere dichiarate nel **quadro RT, sezione IV-A**, del modello Redditi PF, al netto delle minusvalenze. Nel quadro RT devono essere **indicate le plusvalenze derivanti dalla cessione a titolo oneroso di partecipazioni**, non negoziate in mercati regolamentati, in società o enti residenti in Stati o Paesi a fiscalità privilegiata;
- **gli utili di dividendi di fonte estera**, compresi quelli relativi a strumenti finanziari e a contratti di associazione in partecipazione, devono essere riportati nel **quadro RM, sezione II-A**, del modello Redditi PF. Anche per tali redditi è prevista ora **l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 26 per cento** da applicare direttamente in dichiarazione dei redditi. L'imposizione sostitutiva riguarda **gli utili formati a decorrere dal 1° gennaio 2018** riguardanti le partecipazioni qualificate e non qualificate. Nel caso, invece, di **utili formati fino al 31 dicembre 2017** e percepiti per effetto del possesso di una partecipazione qualificata deve essere **compilato il quadro RL, sezione I**, in quanto tale reddito concorre alla formazione del reddito complessivo da assoggettare ad Irpef. Nel quadro RL sono riportati, altresì, tutti **gli utili percepiti riferiti a partecipazioni in soggetti** che hanno la residenza in **Paesi a fiscalità privilegiata**.

Oltre agli aspetti reddituali, la detenzione di investimenti all'estero impone al contribuente di considerare anche i **risvolti relativi alle imposte patrimoniali** e agli **obblighi di monitoraggio**



**fiscale** dell'ordinamento italiano.

In particolare, il **possesso di conti correnti e attività finanziarie all'estero**, obbliga il contribuente alla compilazione del **quadro RW del modello Redditi PF**, ai fini del monitoraggio, oltre al versamento dell'Imposta sul valore delle **attività finanziarie detenute all'estero** (Ivafe).

ACCERTAMENTO

---

## ***Valutazione dei profili abusivi del leveraged cash out***

di **Marco Bargagli**

OneDay Master

### **Quadro d'insieme dei temi di Riforma dello Statuto del contribuente, dell'accertamento e del contenzioso**

Scopri di più

Anzitutto, giova ricordare la rinnovata disciplina **dell'abuso del diritto e dell'elusione fiscale** prevista, nel nostro ordinamento giuridico, dall'[articolo 10-bis, L. 212/2000](#).

Nello specifico, **configurano abuso del diritto una o più operazioni prive di sostanza economica** che, pur nel **rispetto formale delle norme fiscali**, realizzano **vantaggi fiscali indebiti**.

Tali operazioni **non sono opponibili all'Amministrazione finanziaria**, che ne **disconosce i vantaggi fiscali**, determinando i **tributi sulla base delle norme** e dei principi elusi e **tenuto conto di quanto versato** dal contribuente per effetto di **dette operazioni**.

Quindi, attualmente sono **questi i presupposti per realizzare abuso del diritto**:

- **manca di sostanza economica dell'operazione effettuata** (ossia le **valide ragioni economiche** dell'operazione economica posta in essere);
- **ottenimento di un vantaggio fiscale indebito** che deve costituire **l'essenza dell'operazione**.

Di conseguenza, occorre:

- la realizzazione di un **vantaggio fiscale indebito** (disapprovato dall'ordinamento giuridico) che deve essere essenziale rispetto a tutti gli altri fini perseguiti da contribuente;
- ottenuto mediante un comportamento che, **pur non violando direttamente un obbligo imperativo di Legge**, riesce ad aggirarlo.

### **Valide ragioni extrafiscali**

**Non si considerano abusive**, in ogni caso, le operazioni giustificate da **valide ragioni extrafiscali**, non marginali, anche di ordine organizzativo o gestionale, che rispondono a

**finalità di miglioramento strutturale o funzionale dell'impresa** ovvero **dell'attività professionale** del contribuente.

Quindi, le “*ragioni extrafiscali*”, che devono avere **carattere di non marginalità**, possono coesistere con quelle fiscali, le quali, tuttavia, non devono costituire **l'essenza o l'obiettivo principale dell'operazione**.

A tale fine:

- sono definite ***ragioni extrafiscali non marginali*** anche quelle che, pur non essendo alla base di operazioni produttive di redditività immediata, sono comunque rispondenti ad **esigenze di natura organizzativa** volte a un **miglioramento strutturale e funzionale dell'attività economica del contribuente**;
- il principio della “**non marginalità**” delle **valide ragioni extrafiscali** va inteso nel senso che tali ragioni sussistono solo perché in loro assenza **l'operazione non sarebbe stata posta in essere**.

### **Libera scelta tra regimi opzionali**

Nel **rinnovato assetto normativo di riferimento**, il contribuente può legittimamente perseguire un **risparmio di imposta**, esercitando la **propria libertà di iniziativa economica**, scegliendo tra gli atti, i fatti e i contratti, **quelli meno onerosi**.

A tal fine, resta ferma la **libertà di scelta del contribuente tra regimi opzionali diversi** offerti dalla Legge e tra operazioni **comportanti un diverso carico fiscale**.

Ciò premesso, si evidenzia che il classico schema riconducibile al c.d. “***leverage cash out***” prevede la **rivalutazione e la successiva cessione di partecipazioni sociali** in favore di una **società riconducibile al soggetto cedente**.

L'operazione economica è articolata a livello operativo **sulla base delle seguenti direttrici**:

- i **soci persone fisiche** di una società *target* **rivalutano le proprie partecipazioni** versando **l'imposta sostitutiva**;
- le partecipazioni vengono poi cedute nei confronti di una **società veicolo**, partecipata dalle **stesse persone fisiche**, mantenendo le **stesse percentuali** della **società target**;
- il corrispettivo previsto per l'acquisto delle partecipazioni viene **sovvenzionato mediante ricorso** ad un **prestito bancario contratto dalla società veicolo** che, successivamente, viene rimborsato **con l'incasso dei dividendi della società**

In estrema sintesi, con l'operazione in rassegna, i soci possono **incassare i dividendi della società target** per il **tramite della società veicolo**, **senza dover essere assoggettati alla**

**tassazione ordinaria sui dividendi**, applicando invece **l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione**.

Con l'[ordinanza n. 25131/2021](#), la Suprema **Corte di Cassazione** si è pronunciata a favore del contribuente su di un caso di **Leveraged Cash Out (LCO)**, che era stato **considerato elusivo da parte dell'Agenzia delle entrate**.

In linea di principio, come affermato dalla Suprema Corte, esiste la possibilità che **l'operazione possa essere** supportata da **valide ragioni extrafiscali non marginali** e pertanto la stessa, nel complesso considerata, **non costituisce abuso del diritto**.

Più di recente, con l'[ordinanza n. 6741/2025](#), la Suprema **Corte di Cassazione** ha fornito **ulteriori importanti principi di diritto** sempre relativi ad un'operazione di **Leveraged Cash Out (LCO)**, stabilendo che l'operazione può essere **considerata legittima**, qualora l'intento del contribuente non sia **esclusivamente quello di ottenere un indebito risparmio d'imposta**.

Come si legge nell'ordinanza della Cassazione, i giudici di merito hanno rilevato che la **fattispecie di abuso del diritto non sussiste** ove l'operazione **sia stata posta in essere in presenza di ragioni extrafiscali non marginali**.

L'operazione in rassegna era sorretta dal **triplice scopo di**:

- **liquidare i soci non interessati al rilancio industriale e finanziario del Gruppo**, reso necessario dalla crisi del settore di riferimento (meccanica);
- **incrementare il patrimonio netto per poter più agevolmente ricorrere al credito bancario**;
- **costituire una *holding***

Sulla base del **costante indirizzo espresso in sede di legittimità**, si configura un **abuso del diritto** – il cui divieto costituisce, in materia tributaria, **principio generale antielusivo** – quando l'operazione economica è **volta al conseguimento di vantaggi fiscali ottenuti mediante un uso distorto**, ancorché non contrastante con alcuna disposizione normativa, di **strumenti giuridici idonei ad ottenere un risparmio d'imposta**, in **difetto di ragioni economicamente apprezzabili che giustifichino l'operazione** ([Cassazione n. 9135/2021](#), [n. 15321/2019](#) e [n. 18632/2018](#)).

In sintesi, la Suprema Corte ha affermato che, per **integrare gli estremi del comportamento abusivo**, un'operazione economica, valutata tenendo conto sia della volontà delle parti sia del contesto fattuale e giuridico, **deve porre quale suo elemento predominante e assorbente lo scopo di ottenere vantaggi fiscali**, con la conseguenza che il **divieto di comportamenti abusivi** non si applica se l'operazione può spiegarsi altrimenti **che con il mero conseguimento di un risparmio d'imposta** ([Cassazione n. 25972/2014](#) e [n. 22072/2024](#)).

In particolare, con **riguardo ai processi di ristrutturazione e riorganizzazione aziendale effettuati nell'ambito di grandi gruppi di imprese**, il divieto di comportamenti abusivi, fondati sull'assenza di valide ragioni economiche e sul conseguimento di un indebito vantaggio



fiscale, *“non vale ove quelle operazioni possano spiegarsi altrimenti che con il mero conseguimento di risparmi d'imposta, poiché va sempre garantita la libertà di scelta del contribuente tra diverse operazioni comportanti anche un differente carico fiscale (Cass. n. 439/2015)”*.

A tal fine, **spetta all'Amministrazione fornire la prova del disegno elusivo e delle modalità di manipolazione e di alterazione degli schemi negoziali classici**, considerati come irragionevoli in una normale logica di mercato (Cassazione n. 1465/2009), mentre il **contribuente ha l'onere di allegare l'esistenza di ragioni economiche che giustifichino un'operazione così strutturata** qualora l'Ufficio **allegghi l'esistenza di un adeguato strumento giuridico, alternativo a quello scelto dai contraenti, che sia comunque funzionale al raggiungimento dell'obiettivo economico perseguito** (Cassazione n. 21390/2012).

I giudici di Piazza Cavour, concordando con il giudice del gravame, rilevano che:

- l'operazione aveva consentito un **aumento del patrimonio netto**;
- si era realizzato un **corrispondente incremento dei finanziamenti bancari, con ampliamento del ricorso al credito**;
- in via ulteriormente derivata, si poteva apprezzare l'**aumento del fatturato consolidato e degli utili ante imposte**.

Gli stessi giudici, **accogliendo la tesi del contribuente**, hanno rilevato che la creazione di nuova capacità patrimoniale in capo ai soci di maggioranza **aveva consentito l'agevole liquidazione di quelli di minoranza**, e che agli stessi esiti **non si sarebbe potuti pervenire per la via naturale del conferimento delle azioni**, operazione – quest'ultima – che avrebbe fra l'altro **imposto il deposito della relazione peritale di stima presso il Registro delle Imprese che i soci intendevano legittimamente scongiurare per la possibilità che si rendessero così pubbliche informazioni invece riservate**.

## ***Quando in caso di cessione di un'azienda l'eventuale partecipazione può scontare il regime PEX***

di Luciano Sorgato

Master di specializzazione

### **Operazioni straordinarie dopo la riforma**

Commento al D.Lgs. 13.12.2024, n. 192

Scopri di più

Ricorre spesso la controversa questione se **nel caso di cessione d'azienda**, l'eventuale **presenza di una partecipazione con i requisiti PEX** possa comunque **beneficiare del regime Pex** o se tale speciale regime fiscale debba, invece, **ritenersi sovrastato dalla particolare definizione qualificatoria dell'azienda**, concorrendo, a causa di tale subordinazione, a determinare l'unitaria plusvalenza ex [articolo 86, comma 2, Tuir](#).

In tale ultimo senso è, come noto, il [principio di diritto n. 10/E/2021](#) dell'Amministrazione finanziaria, enunciato in continuità con la **circolare n. 6/E del 13 febbraio 2006**. Chi scrive ritiene, invece, debba essere tenuto distinto il **caso della partecipazione economicamente connessa con l'azienda ceduta**, dal caso della cessione di una partecipazione del tutto estranea, invece, agli **intentii imprenditoriali perseguiti con l'azienda**. Per dirimere la questione appare *in primis* necessario **inquadrare giuridicamente il bene "azienda"**.

In ordine al requisito oggettivo, l'azienda deve essere intesa in **piena coesione con il suo paradigma civilistico** di "*complesso di beni organizzato per l'esercizio dell'impresa*" ([articolo 2555, cod. civ.](#)). La prerogativa giuridica dell'azienda è quella di rappresentarsi come **una universitas** che, pur non sopprimendo l'individualità giuridica dei beni e delle varie situazioni giuridiche che con essi s'intersecano, dispone di un **proprio primato di diritto**, incentrato sulla **configurazione di un unitario modello organizzato di beni**, tra loro coesi da rapporti di reciproca sinergia sul **piano delle funzioni**. Il **requisito dell'organizzazione** costituisce la sua fondamentale **peculiarità e la dinamica funzionale di tale caratteristica** consiste nel **reciproco sussidio di funzioni** che ogni bene esprime nei confronti ed in concorso con gli altri, attraverso l'esternazione di una **complementarità di contributi operativi** nell'impiego concreto dell'azienda e cioè **nell'esercizio di un'impresa commerciale**.

In altri termini, **l'identità dell'azienda** non coincide con un qualsiasi amalgama di beni, ma solo con quell'**aggregazione di beni** nell'ambito della quale ognuno dei beni **concorre con un suo specifico ruolo di funzioni al perseguimento dell'unico scopo** a cui, per chiara predestinazione legislativa, l'azienda è **preposta: l'esercizio di un'impresa commerciale**. Per tale motivo, i **beni formanti l'azienda non possono** taluni essere **concepiti in uno stato di subordinazione verso**

**altri**, in una condizione più dimessa, di tipo pertinenziale, verso altri, in quanto **ognuno di essi concorre con autonomia di funzioni** e con la propria specializzazione di prerogative **a consentire l'asservimento dell'azienda all'esercizio dell'impresa**. Non solo, quindi, non costituisce azienda un coacervo di beni non evoluto nel rappresentato modello organizzato, ma dall'azienda devono considerarsi **estranei anche quei beni che non prestano alcuna coesione funzionale con gli altri**.

Sotto tale profilo appare, quindi, molto poco coerente che, ad esempio, **un capannone**, pur iscritto nel bilancio del conferente, ma **dato in locazione a terzi** e, quindi, ausiliario dei bisogni logistici di una struttura produttiva terza, **possa essere concepito come bene dell'azienda**, alla luce proprio delle esposte rappresentazioni giuridico-definitorie sulle quali **appare convergere la dominante opinione dottrinale** nello scrutinio civilistico dell'azienda.

Se in base alla qualificazione civilistica dell'azienda essa deve rappresentarsi come **un "unitario complesso organizzato di beni"**, i beni ammessi a partecipare a dare concretezza all'istituto, possono essere solo quelli in ordine ai quali **si rende intravedibile un effettivo concorso nella configurazione strutturale del modello**, per cui **un bene che non esprime tale utilità**, pur rimanendo configurabile come un elemento del complessivo compendio patrimoniale e, fiscalmente, in regime d'impresa, **non appare omogeneizzabile con il concetto decisamente più qualificato di azienda**. Tali disquisizioni assumono particolare rilevanza in ordine, ad esempio, al **regime fiscale neutro dell'operazione di conferimento**, proprio in virtù della precisa lettera normativa impiegata nell'[articolo 176, comma 1, Tuir](#), che raccorda il **regime fiscale neutro al conferimento di un'azienda e non ad un qualsiasi patrimonio di beni**. Un'azienda non è identificabile, si ripete, con una mera situazione patrimoniale, ma solo con **un incastro di beni organizzato in vista dello scopo legislativamente prescelto e stigmatizzato nell'[articolo 2555, cod. civ.](#): "per l'esercizio di un'impresa"**.

Sulla base dell'esposto inquadramento giuridico dell'azienda, si tratta ora di accertare la **correttezza fiscale dell'onnicomprendività** del riferimento che appare derivare dal [principio di diritto n. 10/E/2021](#) dell'Agenzia delle entrate, a mente del quale la partecipazione, anche se in regime PEX, deve in ogni caso uniformarsi al primato disciplinare ([articolo 86, comma 2, Tuir](#)) **dell'unitaria entità patrimoniale costituita dall'azienda**.

Per chi scrive, appare sicuramente più corretto circoscrivere l'ambito di riferimento dell'enunciato principio di diritto, in coesione con **l'esposto inquadramento giuridico dell'azienda** alla stregua di un'entità patrimonialmente organizzata, alla **sola partecipazione che interagisce in modo funzionalmente coordinato con gli altri beni**, prospettando precise sinergie di scopo e, quindi, di **connessione economica con l'azienda**.

Solo tale partecipazione appare fiscalmente corretto **assoggettarla all'unitario statuto fiscale della cessione dell'azienda**, mentre **la partecipazione che denota e riassume il significato di mero investimento finanziario**, del tutto estranea all'operatività d'impresa a cui presta ausilio l'azienda ceduta, **debba invece conservare lo speciale regime PEX** che, come noto, persegue l'obiettivo di evitare di incentrare due volte l'incisione fiscale sulla medesima ricchezza



economica.

Se, quindi, la partecipazione in questione si **raccorda ad una società con un'azione d'impresa del tutto diversa da quella cui presta ausilio strumentale l'azienda, con intenti di mercato non affini a quelli imprenditorialmente perseguiti dalla società partecipante**, non appare intravedibile in essa alcuna **coesione di appartenenza con il chiarito modello organizzato che l'azienda deve riassumere** per acquisire tale identità di diritto. **Solo se la partecipazione costituisce l'effetto riflesso di un'operatività d'impresa** contigua a quella della partecipante, con l'effetto di un naturale processo di osmosi imprenditoriale o comunque di **incastro ausiliario di scopo e di funzioni**, allora **la partecipazione si deve includerla nell'unitaria entità patrimoniale qualificata che costituisce l'azienda**.

## ***Il privilegio fondiario ex articolo 41, comma 2, Tub e la liquidazione concorsuale***

di Paola Barisone

Seminario di specializzazione

**Adempimenti tributari del custode e del professionista delegato nelle procedure esecutive immobiliari**

Scopri di più

L'esecuzione fondiaria in **pendenza di liquidazione concorsuale** del debitore costituisce un **privilegio processuale** che consente al creditore fondiario di **soddisfarsi sul bene ipotecato ex articolo 41, Tub**, nonostante il medesimo bene sia stato **acquisito all'attivo concorsuale**.

L'esecuzione individuale, **colpendo un bene facente parte dell'attivo concorsuale**, non porta ad una **assegnazione definitiva al creditore fondiario**, il quale, infatti, ha l'onere di **insinuarsi al passivo**, perché soltanto **in questa sede va determinato**, in via definitiva, il **credito da soddisfare**.

La **Corte di Cassazione, Sezione III, n. 23482/2018**, è intervenuta sul complesso tema del **rapporto tra esecuzione individuale** iniziata o proseguita dal **creditore fondiario e fallimento**, statuendo che *“Nell'ambito di procedura esecutiva individuale immobiliare iniziata o proseguita da un istituto di credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 385/1993, dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, il giudice dell'esecuzione deve effettuare la distribuzione provvisoria delle somme ricavate dalla vendita sulla base dei provvedimenti (anche non definitivi) emessi in sede fallimentare ai fini dell'accertamento, della determinazione e della graduazione di detto credito fondiario. La distribuzione così operata dal giudice dell'esecuzione ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza”*

L'**articolo 7, comma 4, lettera a), L. 155/2017**, di *“Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza”* prevedeva il progressivo abbandono delle esecuzioni speciali e dei privilegi processuali, incluso quello fondiario, nei **successivi due anni decorrenti dall'emissione dei provvedimenti** attuativi della riforma.

Tuttavia, il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Codice) di cui al **D.Lgs. 14/2019, e s.m.i.**, non ha previsto una **espressa** abrogazione del privilegio ex **articolo 41, comma 2, Tub**.

In dottrina ci si è chiesti se **tale norma fosse sopravvissuta**, trovando applicazione anche

**nell'ambito del codice della crisi di impresa.**

La **Suprema Corte**, con la [sentenza n. 22914/2024](#), ha concluso per la **sussistenza del privilegio** in esame, statuendo che il creditore fondiario può avvalersi del “*privilegio processuale*” di cui all'[articolo 41, comma 2, Tub](#), sia nel caso di sottoposizione del **debitore esecutato alla procedura concorsuale** di liquidazione giudiziale di cui agli [articoli 121 e ss., Codice](#), sia nel caso di sottoposizione del debitore esecutato alla **procedura concorsuale della liquidazione controllata**, di cui agli [articoli 268 e ss., Codice](#).

Si ricorda che l'[articolo 41, comma 2, Tub](#) – il quale consentendo **l'avvio o la prosecuzione dell'azione esecutiva** avente a oggetto i beni ipotecati a garanzia del credito fondiario, nonostante l'intervenuto fallimento del debitore – costituisce una disposizione speciale, che **deroga parzialmente alla regola generale del concorso dei creditori**.

Il concorso è, infatti, assicurato dal **divieto per i creditori di iniziare e proseguire azioni esecutive** sui beni facenti parte del patrimonio del fallito, prescritto dall'[articolo 150, Codice](#), fatta salva la “*diversa disposizione di legge*”.

Occorre, altresì, precisare che il privilegio fondiario ha natura processuale poiché, ai sensi dell'[articolo 41, comma 2, Tub](#), non ha l'effetto di **sottrarre il bene immobile gravato da ipoteca dall'attivo fallimentare** come già precisato.

Tale privilegio si estende anche alla **facoltà di ottenere**, sia pure in via provvisoria, l'assegnazione delle somme **ricavate dalla vendita del bene sui cui il creditore fondiario esercita il diritto di prelazione**, nonostante il medesimo bene sia parte dell'asset attivo concorsuale come precisato dalla **Corte di Cassazione**, con le [sentenze n. 23482/2018](#) e [n. 12673/2022](#).

Con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione deve **conformarsi ai provvedimenti del giudice delegato**, vigendo il **principio di esclusività dell'accertamento** in sede concorsuale.

Pertanto, il creditore fondiario, anche al fine di ottenere l'attribuzione in via provvisoria del proprio credito, ha l'onere di **partecipare al procedimento di verifica del credito** e di **documentare l'esistenza delle cause legittime di prelazione** nella **procedura di liquidazione concorsuale**.

Solo all'esito favorevole all'ammissione al passivo dovrà documentare al giudice dell'esecuzione di aver **sottoposto positivamente il proprio credito** alla verifica dello stato passivo in sede di liquidazione concorsuale ([Cassazione n. 23482/2018](#)).

Così prevede espressamente l'[articolo 151, comma 3, Codice](#) (già [articolo 52, L.F.](#)) nella parte in cui precisa che le disposizioni relative all'accertamento dei crediti (Titolo V e [articolo 151, comma 2, Codice](#)) si applicano anche ai creditori (come quello fondiario) che sono esentati dal divieto di **promuovere e continuare le azioni esecutive e cautelari** nei confronti del debitore



sottoposto a **liquidazione giudiziale**.

In tale senso, è anche l'ultimo periodo dell'[articolo 41, comma 2, Tub](#), il quale prevede che **la parte del ricavato della vendita eccedente** quanto risulta dovuto al creditore fondiario in sede di riparto **deve essere attribuita al fallimento**.

Si tenga presente, infine, che, sempre ai **fini della distribuzione**, nella prassi si assiste generalmente all'intervento **del curatore nell'esecuzione fondiaria ex [articolo 41, comma 2, Tub](#)**, anche senza l'assistenza di un legale, sia al fine far valere i diritti della massa dei creditori diversi dal fondiario, per ottenere quanto eventualmente **residua dalla vendita esecutiva** una volta **soddisfatto in via provvisoria il creditore fondiario** e per far valere sul ricavato della vendita esecutiva i **crediti destinati a prevalere sull'ipoteca del creditore fondiario**, come i **crediti in prededuzione o assistiti da privilegio speciale** sull'immobile ex [articolo 2770, cod. civ.](#), tra cui meritano di essere menzionati, per la loro usuale incidenza, i **crediti per imposte**, tra cui l'IMU.

A seguito **dell'aggiudicazione in sede esecutiva** e di **emissione del decreto di trasferimento**, il Curatore dovrà, altresì, procedere in ordine:

- al deposito al giudice delegato **dell'istanza di liquidazione di un acconto sul proprio compenso ex [articolo 219, comma 2, Codice](#) ([articolo 109, comma 2, L.F.](#))** rapportato sull'attivo, al **ricavato della vendita immobiliare** in proporzione all'ammontare complessivo stimato e/o liquidato dell'attivo fallimentare, e sul passivo, **all'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario** in proporzione all'ammontare del passivo complessivamente accertato;
- **a calcolare l'IMU sull'immobile dall'apertura della procedura concorsuale**, presentando istanza al professionista delegato per il **versamento della provvista per il puntuale pagamento entro i tre mesi dal decreto di trasferimento**, come previsto dalla norma, nonché a richiedere i **conteggi delle spese condominiali per il periodo di procedura concorsuale**, calcolare tutte le spese prededucibili relative al cespite immobiliare oggetto d'esecuzione;
- al deposito al giudice delegato di **un piano di riparto parziale definitivo per il fondiario afferente alle somme realizzate in sede esecutiva** (senza disporre alcun accantonamento ex [articolo 227, Codice](#), e [articolo 113, L.F.](#)) detratte le **spese relative all'immobile**, da riconoscere quali spese prededucibili (quota parte spese generali, **compenso curatore, spese condominiali, IMU**, eventuali spese legali liquidate per la procedura esecutiva immobiliare), al fine di determinare la **somma che il creditore fondiario avrà diritto di ricevere in sede fallimentare**; piano che, munito della formula di esecutorietà, dovrà essere **depositato in sede esecutiva**, unitamente al decreto collegiale di **liquidazione del compenso del curatore**, costituendo la somma così determinata in favore del creditore fondiario in sede fallimentare il solo importo che il medesimo creditore ha diritto di ricevere atteso il carattere meramente processuale e provvisorio del privilegio fondiario.

Qualora il creditore fondiario avesse **incassato a titolo provvisorio** somme eccedenti rispetto a quanto determinato nel piano di riparto, a seguito dell'esecutorietà del piano di riparto, **il creditore fondiario medesimo dovrà restituire alla procedura concorsuale**.

Occorre, altresì, ricordare che il [terzo comma dell'articolo 223, Codice](#), conformemente a quanto già indicato dall'[articolo 111-ter, L.F.](#), dispone che *“Il curatore deve tenere un conto autonomo delle vendite dei singoli beni immobili oggetto di privilegio speciale e di ipoteca e dei singoli beni mobili o gruppo di mobili oggetto di pegno e privilegio speciale, con analitica indicazione delle entrate e delle uscite di carattere specifico e della quota di quelle di carattere generale imputabili a ciascun bene o gruppo di beni secondo un criterio proporzionale”*.

La norma è riferita esclusivamente ai **solli beni gravati da prelazioni speciali** (ipoteca, pegno e privilegi speciali), in quanto solo per tali beni **è necessario determinare il netto distribuibile** che va attribuito ai creditori che vantano **preferenze sugli stessi**.

Occorre, pertanto, che vengano **creati conti speciali per ciascun immobile** facente parte dell'attivo con imputazione nei medesimi sia del **ricavato della vendita dell'immobile gravato da privilegio** fondiario che **delle uscite ad esso correlate** (oneri gravanti sull'immobile) con conseguente determinazione del netto disponibile pari alla **differenza tra i due addendi**.

Resta inteso che, **qualora il creditore fondiario non dimostri in sede esecutiva di aver presentato domanda di insinuazione e di essere stato ammesso al passivo concorsuale**, il curatore dovrà richiedere al giudice dell'esecuzione l'attribuzione dell'intera somma ricavata dalla vendita dell'immobile.