

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

BERGAMO, 31 marzo 2017

A mezzo e mail a: info@appice.it

Spett.le
A.P.P.I.C.E.
Associazione Piccoli Proprietari
Infrastrutture Comunicazione
Elettronica
Piazza della Repubblica n. 32
20124 MILANO

OGGETTO: *Parere pro veritate*: Contratto di locazione e di ospitalità. Assoggettabilità alla tassazione.

Spett.le A.P.P.I.C.E.,
facendo seguito alle problematiche da Voi sottoposte alla mia attenzione, ossia se i contratti di locazione e di servizio di ospitalità debbano essere registrati, sono a fornire le seguenti delucidazioni.

Occorre preliminarmente evidenziare come la sussistenza o meno della obbligatorietà della registrazione del contratto debba essere valutata sulla scorta dell'oggetto del negozio giuridico stipulato tra le parti.

I. Contratto di locazione.

Se i contraenti hanno inteso concedere ed accettare in godimento un bene immobile (es.: fondo ove risulta installata una postazione finalizzata alle c.d. "comunicazioni elettroniche"), ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, è previsto l'obbligo di registrazione. Infatti, l'art. 2 del Testo Unico statuisce che siano soggetti a registrazione "gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato" e l'art. 5 della Tariffa, Parte prima, acclusa al citato D.P.R., annovera espressamente la locazione e gli affitti di beni immobili, prevedendo l'aliquota dell'1% "a-bis) quando hanno per oggetto immobili strumentali, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633" e del 2% "in ogni altro caso".

Non si considera condivisibile l'opinione della non assoggettabilità del detto contratto alla registrazione (e al conseguente pagamento dell'imposta di registro, n.d.r.) in forza della previsione normativa di cui all'art. 86 del D. Lgs. n. 259/2003 – il "Codice delle Comunicazioni" – , come da ultimo modificato dall'art. 12, comma 2, del D. Lgs. n. 33 del 15/02/2016, secondo cui "(...) gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, nonché le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga, effettuate anche all'interno di

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

edifici, da chiunque posseduti, non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, e non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale".

Per quanto oggetto di interesse, la norma *de qua* stabilisce che le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87 e 88 non costituiscono unità immobiliari ai sensi dell'art. 2 del D.M. Finanze 2/01/1998 n. 28. Il detto D.M. regola le norme in materia di costituzione del Catasto; pertanto, la disposizione normativa va correttamente interpretata nel senso che le infrastrutture indicate non devono considerarsi beni immobili solo ai fini catastali. Ritenere diversamente, cioè che detta norma abbia declassato *tout court* i beni di cui agli artt. 87 e 88 del Codice - tale per cui non debbano più essere considerati beni immobili, con la conseguenza che ad essi e alla loro utilizzazione non sia più applicabile, tra l'altro, il D.P.R. n. 131/1986 -, è interpretazione ritenuta *contra legem*; e ciò considerato che il tenore letterale dell'art. 86, comma 3, ha una portata limitata e che, per la gerarchia delle fonti, il Decreto del Presidente della Repubblica citato, in quanto fonte di rango superiore, prevale sul D.M. Finanze 2/01/1998 n. 28, fonte di rango inferiore. Infatti, una fonte di rango inferiore nel nostro ordinamento giuridico non può prevedere la disapplicazione di una norma stabilita in una fonte di rango superiore.

II. Contratto di servizio di ospitalità.

Se i contraenti hanno concordato un contratto di servizio di ospitalità ovvero l'utilizzo di spazi all'interno di una postazione radioelettrica (es. torre, traliccio etc.), ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, è previsto l'obbligo di registrazione in caso d'uso. Infatti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 2, del Testo Unico *"le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative a operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto"*. A specificazione di quanto previsto dal comma 2, l'art. 1, lettera b), della Tariffa - Parte seconda - prevede che sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso gli atti indicati: *"b) nell'art. 5, comma secondo, del Testo unico quando riguardano cessioni di beni o prestazioni di servizi soggette all'imposta sul valore aggiunto"*.

La nozione di "prestazioni di servizi" è ricavabile dall'art. 3 del D.P.R. 26/10/1972 n. 633 a detta del quale costituiscono prestazioni di servizi le prestazioni verso corrispettivo dipendenti *"in genere da obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte"*.

Considerato che il compenso pattuito per i servizi di ospitalità è soggetto ad I.V.A. e che detti servizi possono essere annoverati nella categoria di cui all'art. 3 D.P.R. n. 633/1972, si ritiene che, correttamente, detti contratti debbano essere registrati a taxa fissa solo in caso d'uso.

Un'ultima considerazione.

L'Ordinamento italiano consente al Giudice di interpretare gli accordi tra le parti al fine dell'applicabilità della normativa considerata (civilistica, fiscale, etc.). Esiste sempre la possibilità che il Giudice interpreti un contratto in modo diverso rispetto a ciò che le parti hanno previsto *ab origine*. Potrebbe, pertanto, accadere che uno zelante Giudice sussuma il contratto

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

di ospitalità sotto l'alveo delle norme in materia di locazione, con tutte le implicazioni del caso (applicabilità delle norme processuali e delle norme fiscali circa le "locazioni di immobili"). Infatti, è successo nella mia esperienza personale che un contratto qualificato dalle parti come contratto di "alloggio" di apparecchiature elettroniche – quindi, non proprio di "servizio di ospitalità", ma con obbligazioni molto simili – sia stato considerato alla stregua di una locazione di immobili.

Questo rischio, che non posso per ragioni professionali sottacere, è purtroppo del tutto teorico per il contratto che gli associati A.P.P.I.C.E. utilizzano. Tale contratto, infatti, non mi consta sia stato sino ad ora interpretato da qualche Giudice come locazione di immobili. Non resta, pertanto, che affidarsi alla prassi applicativa costante mantenuta sino ad oggi, "forti" di un'interpretazione che sino ad ora non ha avuto scostamenti indesiderati.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo cordiali saluti.

Avv. Mario Mossali
Mario Mossali