

Genova,

[REDACTED]  
16100 GENOVA (GE)

Prot.

**OGGETTO: Interpello 903-124/2014-ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212.**

[REDACTED]  
**Codice Fiscale** [REDACTED]  
**Istanza presentata il 22/04/2014**

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione del DPR n. 131 del 1986 , è stato esposto il seguente

### QUESITO

Premesse

"Richiesta da parte della Signora [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED] e dal di lei coniuge Signor [REDACTED] nato a Genova il [REDACTED] di ricevere atto portante il contratto di compravendita infra descritto, stante gli obblighi a mio carico, ai sensi del disposto dell'articolo 57 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, mi rivolgo a Codesta Spettabile Agenzia ed espongo quanto segue.

Con atto a mio rogito in data 5 Dicembre 2011 Repertorio N.15343, registrato a Genova 1 in data 16 dicembre 2011 al n.22545 serie 1T, trascritto a Genova in data 22 dicembre 2011 R.P.N. 29507 e 29508 e annotato a margine della detta trascrizione

R.P.N. 29507 in data 19 Gennaio 2012 R.P.N. 189, i Signori [REDACTED] e [REDACTED] (d'ora in avanti Affidanti"), e la Signora [REDACTED] (d'ora in avanti "Affidatario Fiduciario"), avendo premesso:

1. che i signori [REDACTED] e [REDACTED] (Affidanti") sono tra loro coniugati ed hanno due figlie: [REDACTED] prima generalizzata e [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED]

2. che [REDACTED] e [REDACTED] sono entrambe coniugate e [REDACTED] ho a sua volta una figlia;

3. che gli Affidanti hanno impiegato nell'acquisto della proprietà dell'appartamento dagli stessi od oggi utilizzato quale proprio abitazione, sito in comune di Genova via Donaver n.17/17 con annessa cantina n.2 (più avanti "Patrimonio") un valore tale da potere sostenere, se adeguatamente liquidato, impiegato e reinvestito, le esigenze finanziarie sottese alla loro vita futura che eccedono le disponibilità rappresentate dalle rispettive rendite, sentono fortissima la preoccupazione:

A. di assicurarsi il mantenimento di una condizione di vita adeguata nell'eventualità in cui, per l'avanzare dell'età ed il probabile progressivo indebolimento fisico e psichico, essi non siano più in grado di provvedervi autonomamente, potendo non essere più in condizione:

1. né di svolgere la migliore attività per il mantenimento ed eventualmente la valorizzazione del proprio patrimonio né di amministrarlo ed impiegarlo in modo utile e mirato al fine di sostenere le necessità finanziarie sottese alla loro migliore condizione di vita;

2. né di intervenire concretamente e di assumere le iniziative necessarie o comunque utili ed opportune nel loro stesso concreto rispettivo interesse in particolare circa le necessità ed utilità della vita quotidiana relative al loro benessere ed alla loro salute;

B. di potere essere vittima, a causa della debolezza psichica e della fragilità emotiva che il progressivo avanzare dell'età può determinare, di influenze, condizionamenti o pressioni di terzi forieri di decisioni sbagliate in ordine alla gestione ed all'impiego del

loro patrimonio;

4. che essi concordano assolutamente nel considerare la di loro figlia signora [REDACTED] la persona ideale a cui affidare il compito di assicurare la maggiore serenità possibile per il loro futuro;

5. che la signora [REDACTED] sente l'importanza di liberare i genitori da tali preoccupazioni e personalmente condivide la finalità che essi manifestano di garantire per quanto possibile la loro futura esistenza;

6. che gli Affidanti intendono quindi, come più avanti disposto, trasferire alla signora [REDACTED] il Patrimonio;

Hanno stipulato:

1. un CONTRATTO DI AFFIDAMENTO FIDUCIARIO, in virtù del quale, tra l'altro, è stato stabilito:

Art.2 L' "Affidatario Fiduciario"

A. Il termine "Affidatario Fiduciario" indica:

1. [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED]
2. mancata costei il di lei coniuge Signor [REDACTED] nato a Genova il [REDACTED]
3. chi subentri nella sua posizione contrattuale, o al quale detta posizione divenga comune, secondo le disposizioni del Contratto.

B. In caso di più persone il termine "un Affidatario Fiduciario" indica ciascuna di esse.

Art.3 Il "Fondo Affidato"; i "beni affidati"; temporanea appartenenza all'Affidatario Fiduciario; denominazione.

A. La locuzione "Fondo Affidato" indica un patrimonio che include le posizioni soggettive:

1. trasferite all'Affidatario Fiduciario nella sua qualità o

2. che l'Affidatario Fiduciario dichiarerà di includervi o

3. che il Contratto disponga siano incluse.

B. Per "beni affidati" si intendono le singole posizioni soggettive attive incluse nel Fondo Affidato.

C. Il Fondo Affidato e i suoi frutti:

1. sono separati rispetto al patrimonio proprio di un Affidatario Fiduciario, non sono aggredibili dai suoi creditori personali, non fanno parte di alcun regime patrimoniale nascente dal suo matrimonio o da convenzioni matrimoniali e non formano oggetto della sua successione ereditaria;

2. possono costituire oggetto di esecuzione solo in relazione a debiti contratti per la realizzazione del Programma di Affidamento Fiduciario.

D. Il Fondo Affidato solo temporaneamente appartiene all'Affidatario Fiduciario affinché egli se ne avvalga per l'attuazione del Programma di Affidamento Fiduciario.

E. La permanenza del Fondo Affidato nel patrimonio dell'Affidatario Fiduciaria è risolutivamente condizionata alla sua posizione di parte del Contratto. Esso viene meno in concomitanza

1. della sua morte o sopravvenuta incapacità,

2. della sua sostituzione con altro Affidatario Fiduciario,

3. del sopravvenire del termine finale della Durata del Contratto.

F. Il Fondo Affidato passa senza soluzione di continuità da un affidatario fiduciario cessato all'Affidatario Fiduciario e, nel corso o al termine finale della Durata del Contratto, ai soggetti ai quali esso spetta in forza del Contratto.

G. Per comodità di identificazione del Fondo Affidato esso è convenzionalmente denominato "Fondo Merello".

Art. 4 Il "Programma di Affidamento Fiduciario" Per "Programma di Affidamento Fiduciario, ferme le disposizioni sulle Spettanze dell'Affidatario Fiduciario, si intende che, nei limiti consentiti dal Fondo Affidato:

1. ciascuno degli Affidanti riceva la costante ed attenta vigilanza dell'Affidatario Fiduciario in ordine al mantenimento delle migliori condizioni di vita e del massimo benessere compatibili con l'età e con lo stato di salute (d'ora in avanti "Condizione Auspicata") e, conseguentemente, al fine ditale mantenimento, ogni cura medica che il suo stato di salute richieda o consigli, ogni forma di assistenza anche personale che sia opportuna e comunque ogni ragionevole intervento;
2. qualora siano insufficienti le rispettive rendite degli Affidanti,
  - a. essi siano sovvenuti dall'Affidatario Fiduciario di ogni somma sia loro necessaria per la vita ordinaria e per il mantenimento della Condizione Auspicata,
  - b. ovvero tali somme siano direttamente impiegate dall'Affidatario Fiduciario per tale finalità;
3. che il Fondo Affidato sia amministrato e valorizzato al fine di garantire finanziariamente il mantenimento della Condizione Auspicata.

#### Art 5. Affidamento all'Affidatario Fiduciario

- A. Gli Affidanti irrevocabilmente compromettono all'Affidatario Fiduciario di realizzare il Programma di Affidamento Fiduciario avvalendosi del Fondo Affidato.
- B. L 'Affidatario Fiduciario, per sé e per i propri aventi causa a titolo particolare o universale,
  1. dichiara di obbligarsi, verso gli Affidanti e verso coloro che sono o saranno destinatari di vantaggi patrimoniali derivanti dal Contratto, a quanto il Contratto pone a carico dell'Affidatario Fiduciario;
  2. consente che i soggetti per tale fine menzionati nel Contratto siano titolari dei poteri sul Fondo Affidato e sulla posizione contrattuale dell'Affidatario Fiduciario rispettivamente loro attribuiti dalle relative disposizioni;
  3. sin d'ora, per quanto possa occorrere, esprime pieno ed incondizionato assenso alle modalità e agli effetti dell'esercizio di tali poteri.

## Art.6 Posizione Giuridica degli Affidanti

### A. Ogni potere degli Affidanti:

1. compete a entrambi i soggetti individuati quali Affidanti nella premessa di questo Contratto e può essere esercitato solo congiuntamente da coloro ai quali compete;
2. mancato uno di essi, compete al restante;
3. mancati entrambi, i poteri si estinguono.

B. I diritti e poteri degli Affidanti non possono essere esercitati dai loro eredi, né essi subentrano nelle loro obbligazioni.

## Art. 7 Il "Garante del Contratto"

A. Il termine "Il Garante del Contratto" indica chi riveste l'ufficio di garante del contratto, attualmente l'Avvocato CECCONI PATRIZIA, nata a Genova il 21 Settembre 1967 che accetta; in caso di più persone, "un Garante del Contratto" indica ciascun componente l'ufficio.

### B. Il Garante del Contratto:

1. è autorizzato a trasferire il Fondo Affidato o singoli beni affidati, dando luogo ad ogni opportuna forma di pubblicità, dal patrimonio di un affidatario fiduciario cessato:
  - a. al patrimonio del diverso Affidatario Fiduciario che a lui sia stato per qualsiasi causa sostituito;
  - b. ovvero, sopraggiunto il termine finale della Durata del contratto, ai Beneficiari del Fondo;

C. preventivamente consente il compimento da parte dell'Affidatario Fiduciario dei negozi elencati nell'art. 375 cod. civ. nella medesima forma che il negozio deve rivestire;

D. esercita le altre funzioni che il Contratto gli attribuisce.

E. Il Garante del Contratto può sostituire una o più persone a se stesso nei rapporti derivanti da questo contratto per mezzo di scrittura in forma autentica, comunicata all'Affidatario Fiduciario con il preventivo consenso:

1. degli Affidanti;
2. o, mancati costoro, liberamente.

F. Il termine "Garante del Contratto" indica tanto il Garante del Contratto sopra individuata quanto chi subentri nella sua posizione contrattuale secondo le disposizioni del Contratto.

G. Qualora manchi o sia divenuto incapace il Garante del Contratto, qualsiasi interessato può chiederne la nomina al Presidente del Consiglio notarile di Genova.

Art.8 La "Durata del Contratto";

A. Per "Durata del Contratto" si intende il periodo

1. il cui termine iniziale è lo data di conclusione del Contratto.
2. ed il cui termine finale è la data della morte dell'ultimo degli Affidanti rimasto in vita, salva la prosecuzione del Contratto per la tutela dell'Affidatario Fiduciario fino a quando l'Affidatario Fiduciario non ritenga più nulla del Fondo Affidato.

2. quindi, TRASFERIMENTO DI DIRITTI IMMOBILIARI da parte degli Affidanti all'Affidatario Fiduciario

avente ad oggetto l'appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Genova, nella casa distinta con il Civico Numero 17 (diciassette) di Via Federico Donaver segnato con il Numero Interno 17 (diciassette) con annessa cantina, conseguentemente tale immobile costituendo Fondo Affidato".

Tanto premesso, espone il dubbio interpretativo:

"Ad oggi la signora ██████████ ha manifestato a me Notaio di avere in animo di acquistare, insieme al coniuge, un appartamento appartenente alla Categoria catastale A/3 sito in Comune di Genova dichiarando, in ordine ai requisiti previsti dalla Legge, al fine dell'ottenimento in relazione a tale acquisto, delle agevolazioni c.d. Prima Casa, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131, art.1 Tariffa,

Parte Prima, integrato dalla Legge n.549 del 28 Dicembre 1995:

1. di essere residente nel Comune di Genova ove è ubicato l'immobile medesimo;
2. di non essere proprietaria di immobili acquistati con le agevolazioni prima casa e precisamente di non essere titolare, neppure per quote (neanche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da ella stessa (o dal proprio coniuge) con le agevolazioni di cui all'articolo 131 della legge n.549 del 28 Dicembre 1995 e/o di quelle richiamate dalla lettera "C" dello stesso articolo;
3. e di non essere titolare esclusiva (né in comunione con il proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquisire (d'ora in avanti anche "Impossidenza nel Comune"), salvo essere, quale Affidatario Fiduciario del Fondo Merello, titolare del Fondo Affidato di cui al descritto contratto di affidamento fiduciario.

Stante quanto esposto,

si richiede quindi il giudizio di Codesta Spettabile Agenzia delle Entrate in ordine alla legittima spettanza a favore della Signora [REDACTED] delle dette agevolazioni."

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

"A parere della scrivente, stante quanto descritto,

la titolarità del Fondo Affidato da parte dell'Affidatario Fiduciario ed in particolare dell'immobile che fa parte del Fondo affidato, non esclude da parte sua il possesso del requisito descritto dell'impossidenza nel territorio comunale di immobile ad uso abitativo quale normativamente previsto, per le seguenti ragioni:

- a. la titolarità in capo all'Affidatario Fiduciario del Fondo Affidato è temporanea e strettamente funzionale alla realizzazione da parte del medesimo del Programma, definito in modo direttamente strumentale alla realizzazione delle finalità di protezione e garanzia degli Affidanti.



b. il Fondo affidato, e così l'appartamento che ne fa parte, non appartiene alla stessa Affidatario Fiduciario per sé, per il proprio interesse e vantaggio, quanto a valore economico patrimoniale e reddituale ma, al contrario, la titolarità in capo alla medesima dello stesso è funzionale all'adempimento dell'obbligo dalla stessa assunto in sede contrattuale di realizzare il Programma avvalendosi del medesimo;

c. la titolarità del Fondo Affidato, e così dell'immobile che fa parte dello stesso, è direttamente legata alla posizione di parte del Contratto dell'Affidatario Fiduciario ed è risolutivamente condizionata al venir meno della stessa e così viene meno in concomitanza della sua morte o sopravvenuta incapacità, della sua sostituzione con altro affidatario fiduciario e del sopravvenire del termine finale della durata del contratto;

d. peraltro la realizzazione del Programma, e così tra l'altro l'impiego del Fondo Affidato ai fini della realizzazione dello stesso, è garantita mediante forme contrattuali di autotutela basate sul ruolo contrattuale della persona del Garante, il quale tra l'altro:

a. può sostituire una o più persone a se stesso nei rapporti derivanti dal contratto per mezzo di scrittura in forma autentico, comunicata all'Affidatario Fiduciario, con il preventivo consenso:

i. degli Affidanti;

ii. o, mancati costoro, liberamente.

b. è autorizzato a trasferire il Fondo Affidato o singoli beni affidati, dando luogo ad ogni opportuna forma di pubblicità, dal patrimonio di un affidatario fiduciario cessato:

i. al patrimonio del diverso Affidatario Fiduciario che a lui sia stato per qualsiasi causa sostituito;

ii. ovvero, sopraggiunto il termine finale della Durata del contratto, ai Beneficiari del Fondo;

e. Il Fondo Affidato, stante la funzionalità del diritto sullo stesso dell'affidatario fiduciario alla realizzazione del Programma e la conseguente conformazione di tale

diritto determinata dal contratto di affidamento fiduciario, è segregato, ovvero:

il Fondo Affidato ed i suoi frutti:

1. sono separati rispetto al patrimonio proprio di un Affidatario Fiduciario, non sono aggredibili dai suoi creditori personali, non fanno successione ereditaria;
2. possono costituire oggetto di esecuzione solo in relazione a debiti contratti per la realizzazione del Programma di Affidamento Fiduciario

f. i Pareri precedentemente espressi in materia di contratto di affidamento fiduciario da Codesta rispettabile Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Liguria, su Interpello rispettivamente:

903-31/2011 del 21 febbraio 2011, 903-151/2012 del 3 luglio 2012, hanno equiparato il regime delle imposte indirette e delle imposte dirette degli affidamenti fiduciari al regime del trust;

g. il Fondo Merello, coerentemente al richiamato inquadramento che l'Amministrazione Finanziaria ha dato al contratto di affidamento fiduciario ed alla relativa riconosciuta soggettività fiscale, è stato dotato di codice fiscale;

h. la norma di Legge che annovera tra i requisiti richiesti per l'ottenimento delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa l'Impossidenza nel Comune, ovvero il non essere l'acquirente titolare esclusivo (né in comunione con il proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio dello stesso, ha riguardo non certo a titolarità di relativi diritti nell'interesse altrui e funzionali all'adempimento di obbligazioni giuridicamente assunte a vantaggio di terzi, ma alla titolarità di diritti che come tali assicurino di liberamente disporre per sé del godimento di immobile abitativo; non risultando quindi la stessa Signora [REDACTED] [REDACTED] "Possidente" nel Comune di immobile alcuno nei termini ai quali la norma fa riferimento, non avendo la titolarità per sé e nel proprio interesse di diritto reale di godimento alcuno su immobile ad uso abitativo".

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'istanza concerne le conseguenze dell'essere titolare di un immobile in qualità di affidatario fiduciario, ai fini dell'agevolazione c.d. "prima casa", di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al Testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (TUR).

In particolare, il quesito sorge dal fatto che la norma (alla Nota II-bis), ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, richiede tra i requisiti *"che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui e' situato l'immobile da acquistare"*.

Conseguentemente, si pone il dubbio se l'essere proprietario di un immobile abitativo quale affidatario fiduciario costituisca o meno impedimento all'ottenimento della suddetta agevolazione.

L'istituto dell'affidamento fiduciario è frutto di un'elaborazione giuridica di origine dottrinale relativamente recente (per quanto tragga linfa dalle potenzialità insite nel nostro sistema giuridico di diritto civile), in cui trovano riconoscimento rapporti di tipo "pre-giuridico" specificamente connotati dal carattere fiduciario, ossia basati su un rapporto di fiducia tra persone.

Una definizione del contratto si può mutuare della legge 1° marzo 2010 n.43 della Repubblica di San Marino, che disciplina l'Istituto dell'Affidamento Fiduciario, la quale all'articolo 1 prevede:

*"L'affidamento fiduciario è il contratto col quale l'affidante e l'affidatario convengono il programma che destina taluni beni e i loro frutti a favore di uno o più beneficiari, parti o meno del contratto .."*

La causa del contratto di affidamento fiduciario è quindi da individuarsi nella

realizzazione del Programma, che alcuni definiscono come "programma destinatorio", la cui attuazione è rimessa all'Affidatario. Il vincolo fiduciario connota fortemente il rapporto contrattuale e la titolarità dei beni che costituiscono il fondo affidato, che risulta orientata *ab origine* alla realizzazione del programma.

E' opportuno specificare che si tratta di un contratto atipico, la cui struttura e le cui caratteristiche sono sostanzialmente sovrapponibili a quelle del trust (da cui si differenzia essenzialmente per la natura contrattuale e per il fatto di non dover necessariamente contenere il rinvio ad una legge regolatrice appartenente ad un ordinamento giuridico estero).

Tra gli elementi che connotano il rapporto assume una particolare, specifica rilevanza nel caso concreto il c.d. "effetto segregativo": vale a dire, la separazione tra il patrimonio personale dell'affidatario e le posizioni giuridiche soggettive di cui egli è titolare in forza del contratto, al fine di realizzare il Programma fissatovi.

La rilevanza dell'effetto segregativo è stata riconosciuta dall'Agenzia delle Entrate nel contesto della costituzione di vincoli di destinazione; a tale proposito la Circolare N. 3/E del 22 gennaio 2008, al Paragrafo 5 chiarisce: "*In tale categoria sono riconducibili i negozi giuridici mediante i quali determinati beni sono destinati alla realizzazione di un interesse meritevole di tutela da parte dell'ordinamento, con effetti segregativi e limitativi della disponibilità dei beni medesimi.*

*Seppur con effetti diversi, il vincolo di destinazione si realizza, ad esempio, nelle seguenti ipotesi:*

- \_ costituzione di un trust;*
- \_ stipula di un negozio fiduciario;*
- \_ costituzione di un fondo patrimoniale (articolo 167 del codice civile);*
- \_ costituzione, da parte di una società, di un patrimonio destinato ad uno specifico affare (articolo 2447-bis del codice civile).*

*L'effetto segregativo, conseguente alla costituzione del vincolo di destinazione, consiste nel far confluire i beni vincolati in un patrimonio separato rispetto al patrimonio del disponente, il quale ne perde la libera disponibilità".*

Ed ancora, in riferimento al trust: *"il trust si differenzia dagli altri vincoli di destinazione, in quanto comporta la segregazione dei beni sia rispetto al patrimonio personale del disponente (disponente), sia rispetto a quello dell'intestatario di tali beni (trustee).*

*Conseguentemente, detti beni confluiscono in un patrimonio a sé stante, di cui risulta intestatario il trustee (articolo 12 della Convenzione dell'Aja), che di fatto non appartiene né al patrimonio del disponente (che ha costituito su di esso il vincolo) né al patrimonio dello stesso trustee (che può disporre limitatamente alla sua gestione).*

*In sostanza, i beni del trust costituiscono un **patrimonio con una specifica autonomia giuridica rispetto a quello del disponente e del trustee**. Ciò che palesa una caratteristica tipica del trust, non comune alle altre ipotesi di costituzione di vincoli di destinazione.*

*In particolare, l'autonomia giuridica del trust rispetto al patrimonio personale del trustee, fa sì che i beni costituiti in trust:*

- \_ non sono aggredibili dai creditori personali del trustee;*
- \_ non concorrono alla formazione della massa ereditaria del defunto in caso di morte del trustee;*
- \_ non rientrano, ad alcun titolo, nel regime patrimoniale legale della famiglia del trustee, qualora, ovviamente, quest'ultimo sia coniugato;*
- \_ non sono legittimamente utilizzabili per finalità divergenti rispetto a quelle predeterminate nell'atto istitutivo del trust".*

Un'ulteriore indiretta conferma dell'autonomia del patrimonio (*rectius*: delle posizioni soggettive) segregate nel Fondo affidato, così come accade per il trust, si può reperire

nel fatto che a tale Fondo venga riconosciuta soggettività fiscale; tale riconoscimento, evidenziato in primis nell'attribuzione del Codice Fiscale, vede come logiche conseguenze, tra l'altro, la possibilità di effettuare annotazioni, iscrizioni e trascrizioni nei Pubblici Registri a favore o contro il Fondo stesso, nonché la sussistenza a carico del Fondo degli obblighi dichiarativi connessi al possesso di redditi: in altri termini, sussiste un complesso di fattori che concorrono in piena coerenza a confermare la netta separazione tra il Fondo affidato ed il patrimonio personale dell'Affidatario fiduciario.

Nel caso concreto, dalla lettura del contratto di affidamento fiduciario allegato all'istanza emergono i caratteri strutturali descritti, ed in particolare:

- lo scopo meritevole: *"assicurarsi il mantenimento di una condizione di vita adeguata nell'eventualità in cui, per l'avanzare dell'età ed il probabile progressivo indebolimento fisico e psichico, essi non siano più in grado di provvedervi autonomamente";*

- la segregazione patrimoniale: *"Il Fondo Affidato e i suoi frutti:*

*1. sono separati rispetto al patrimonio proprio di un Affidatario Fiduciario, non sono aggredibili dai suoi creditori personali, non fanno parte di alcun regime patrimoniale nascente dal suo matrimonio o da convenzioni matrimoniali e non formano oggetto della sua successione ereditaria;*

*2. possono costituire oggetto di esecuzione solo in relazione a debiti contratti per la realizzazione del Programma di Affidamento Fiduciario";*

- la particolare configurazione del diritto di proprietà dell'affidatario: *"Il Fondo Affidato solo temporaneamente appartiene all'Affidatario Fiduciario affinché egli se ne avvalga per l'attuazione del Programma di Affidamento Fiduciario".*

La destinazione del Fondo affidato alla realizzazione del Programma, oltre ad essere oggetto delle specifiche obbligazioni assunte dall'Affidatario, è altresì oggetto del

controllo da parte di un terzo, "Garante del contratto" (nel caso specifico un avvocato), con penetranti e concreti poteri, tra cui il potere/dovere di agire in giudizio per l'esecuzione del contratto, o in caso di inadempimento da parte dell'Affidatario fiduciario, ad ulteriore conferma dei fortissimi limiti che connotano la posizione di quest'ultimo.

Il caso in oggetto riveste quindi le caratteristiche prese in considerazione dalla citata Circolare.

Una volta configurata la specifica ed assolutamente peculiare posizione giuridica e fiscale dell'Affidamento fiduciario, che vede la netta separazione del patrimonio personale rispetto a quello di cui l'affidatario sia titolare in tale veste, occorre analizzare la norma indicata, sotto il profilo delle finalità che intende raggiungere; in tal senso è fuor di dubbio che la disposizione abbia lo scopo fondamentale di circoscrivere l'agevolazione all'acquisto alla "prima casa", in quanto valore socialmente riconosciuto; intende quindi evitare che possa venire agevolato l'acquisto di ulteriori immobili, in cui sia presumibilmente presente (se non determinante) l'intento speculativo o comunque la finalità di investimento, piuttosto che quella di tutela sociale, cioè laddove il contribuente abbia già la disponibilità di un immobile abitativo in base ad un diritto reale.

In tale contesto, la "proprietà" a cui la norma fa riferimento è intesa quale diritto soggettivo nel senso più classico del termine, che comporta la piena disponibilità del bene, e quindi la facoltà di disporne a piacimento, nonché di trarne tutte le utilità consentite.

Si tratta quindi di una situazione del tutto differente da quella che emerge dalle condizioni contrattuali del caso concreto, in cui l'affidatario non può (né intende) ottenere alcun vantaggio personale da tale qualifica, poiché i poteri di cui dispone, di

natura squisitamente fiduciaria, sono finalizzati e subordinati alla realizzazione del Programma a beneficio degli Affidanti, come emerge anche dalle ulteriori previsioni contrattuali relative ai poteri e obblighi dell'affidatario, tenuto a dare la massima evidenza del proprio ruolo e della segregazione del Fondo rispetto al proprio patrimonio personale:

*(art. 22, lettera B) - "L'Affidatario Fiduciario*

*1. custodisce il Fondo Affidato;*

*2. ne tutela la consistenza fisica, il titolo di appartenenza e, se del caso, il possesso;*

*3. in quanto la natura di un Bene Affidato lo consenta cura che ne mantenga il valore nel tempo.*

*C. L'affidatario Fiduciario **tiene i beni affidati separati sia dai propri che da qualunque altro bene del quale sia affidatario e distintamente identificabili come tali verso i terzi. Inoltre,***

*1. quando si tratti di beni iscritti in registri, pubblici o privati, richiede che siano iscritti al proprio nome in qualità di Affidatario Fiduciario o in altro modo che palesi l'esistenza del Contratto, e che siano **gravati da vincolo di destinazione ex art. 2645 ter Cod. Civ.**, facendo menzione della condizione risolutiva inerente il suo rapporto con il Fondo Affidato;*

*2. quando si tratti di beni iscritti in altri registri ne richiede la registrazione al nome dell'Affidatario Fiduciario nella sua qualità;*

*3. in qualsiasi negozio:*

*a. si manifesta come tale, impiegando la denominazione del Fondo Affidato;*

*b. inserisce quando opportuno una condizione risolutiva per il caso che venga meno la sua posizione contrattuale ed una correlativa condizione sospensiva in favore di chi sarà a lui sostituito;*

*4. istituisce ogni conto bancario nella propria qualità di affidatario fiduciario o in altro modo che palesi l'esistenza del Contratto;*

*5. deposita ogni strumento finanziario nei conti così denominati;*



6. offre a terzi con i quali contrae una copia del Contratto da lui firmata, omesse le parti non rilevanti per lo specifico negozio;

7. adotta ogni altra opportuna misura affinché **risulti agevolmente l'inclusione delle singole posizioni soggettive nel Fondo Affidato.**

*D. Qualsiasi interessato e il Garante del Contratto possono chiedere al giudice di dichiarare che una posizione soggettiva è inclusa nel Fondo Affidato.*

*Art.23 Indicazioni all'Affidatario Fiduciario*

*Nel valutare se e come esercitare un proprio potere l'Affidatario Fiduciario tiene conto delle indicazioni degli Affidanti..".*

A completamento della fattispecie si rileva che l'Affidatario fiduciario potrà eventualmente essere destinatario a pieno titolo della metà del residuo del fondo affidato che dovesse sussistere al momento del termine finale di durata del contratto (da individuarsi essenzialmente con la morte dell'ultimo degli affidanti): tuttavia, al momento attuale non è affatto certa né l'esistenza, né tantomeno la composizione di tale residuo, che potrebbe benissimo non ricomprendere più l'immobile oggi in causa, in quanto (ad esempio) ceduto al fine ottenere la liquidità necessaria per la realizzazione del Programma.

In sintesi, sulla base di tutto quanto sopra descritto, la posizione soggettiva dell'Affidatario fiduciario in causa risulta talmente condizionata e vincolata da rappresentare una fattispecie totalmente diversa da quella prefigurata dalla norma in commento; la soluzione interpretativa del caso concreto emerge quindi come conseguenza logica e coerente dal punto di vista sistematico: l'essere intestatario di un immobile in qualità di Affidatario fiduciario, al fine di realizzare un Programma destinataro legittimo e meritevole di tutela, non costituisce di per sé condizione ostativa all'acquisto di un immobile a titolo personale, usufruendo, presenti le altre condizioni di legge, delle agevolazioni in causa.

La soluzione interpretativa prospettata dall'istante è quindi pienamente condivisibile.

A completamento della risposta occorre chiarire quanto segue: al fine di ottenere il riconoscimento e la tutela da parte dell'ordinamento giuridico in generale nonché specificamente della normativa fiscale, il contratto di affidamento fiduciario deve essere caratterizzato, anche in virtù della natura fiduciaria che lo connota, dall'inequivoca meritevolezza degli interessi che va a perseguire attraverso la concreta realizzazione del programma destinatorio, così come emerge dalla descrizione del presente caso.

In altri termini, così come accade per il trust, la particolare flessibilità e versatilità dello strumento deve indurre gli operatori ad operare nella piena trasparenza e legittimità degli scopi e della gestione; diversamente, laddove lo strumento fosse utilizzato in maniera distorta, al fine di ottenere indebiti vantaggi, non potrebbe che incorrere nelle censure dell'Amministrazione Finanziaria, nei cui confronti, come noto, tali atti non sono opponibili.

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Alberta DE SENSI**