



Strumenti digitali per la firma dei contratti di compravendita immobiliare

L'uso delle firme digitali o elettroniche

TIPOLOGIE DI FIRME E DIFFERENZE IN BASE AL CAD (Codice dell'Amministrazione Digitale) e al Regolamento UE 910/2014

Firma semplice

FE – firma elettronica

Firma forte

FEA - firma elettronica avanzata

FEQ - firma elettronica qualificata

FD – firma digitale

I riferimenti normativi per la definizione di queste firme sono, nell'ordine, l'art. 3 numeri 10, 11 e 12 del Regolamento UE n. 910 del 2014 e l'art. 1 comma 1 lettera s) del CAD



La firma elettronica nell'ordinamento italiano

La **firma elettronica** è definita come "*un insieme dei dati in forma elettronica, allegati oppure connessi tramite associazione logica ad altri dati elettronici, utilizzati come metodo di identificazione informatica*": è quindi la forma più debole di firma in ambito informatico, in quanto non prevede di per sé meccanismi di autenticazione del firmatario o di integrità del dato firmato e, per questo, ritenuta «debole».

Una **firma elettronica qualificata**, invece, è definita come una "*firma elettronica ottenuta attraverso una procedura informatica che garantisce la connessione univoca al firmatario, creata con mezzi sui quali il firmatario può conservare un controllo esclusivo ed è collegata ai dati ai quali si riferisce, in modo da consentire di rilevare se i dati stessi siano stati successivamente modificati, che sia basata su un certificato qualificato e sia realizzata mediante un dispositivo sicuro per la creazione della firma*": è quindi una forma di firma sicura e, per questo, ritenuta «forte»

Secondo quanto stabilito nel **CAD** (Codice Amministrazione digitale) la **firma digitale** è:

“un particolare tipo di firma elettronica avanzata basata su un certificato qualificato e su un sistema di chiavi crittografiche, una pubblica e una privata, correlate tra loro, che consente al titolare tramite la chiave privata e al destinatario tramite la chiave pubblica, rispettivamente, di rendere manifesta e di verificare la provenienza e l'integrità di un documento informatico o di un insieme di documenti informatici”.



La firma digitale equivale quindi alla tradizionale firma autografa avendo, in tutto e per tutto, il medesimo valore legale.

FIRMA SEMPLICE

La **FE** non ha valore per gli atti in forma scritta, per la trasmissione di documenti con la pubblica amministrazione o per le istanze e le dichiarazioni da presentare alla stessa. Il suo valore probatorio è assoggettato all'intervento di un giudice. È il tipo di firma elettronica più semplice, non prevede l'uso di misure di sicurezza particolari, non permette di essere sicuri dell'integrità del documento e quindi non ha un valore legale certo come quello di altre firme elettroniche.

FIRMA FORTE

La **FEA** ha valore per alcuni atti in forma scritta ed ha valore probatorio anche se, su questo ultimo, in ambito civilistico ci sono interpretazioni discordanti che, in alcuni casi, rendono la FEA oggetto di incertezza giuridica. Prevede la firma dei documenti con mezzi che consentono di dimostrare l'integrità del documento e sui quali il firmatario conserva un controllo esclusivo.

La **FEQ** e la **FD** sono le forme di sottoscrizione più sicure, hanno valore probatorio e valgono per gli atti in forma scritta e la relazione con la pubblica amministrazione in tema di trasmissione di documenti o di istanze e dichiarazioni. La FEQ viene applicata ai documenti tramite mezzi qualificati; la FD abbina le caratteristiche della FEA con l'utilizzo di sistemi di crittografia asimmetrica.

FEA E IDENTITA' DIGITALE

Semplificazioni nella diffusione della firma elettronica digitale

Il “Decreto Semplificazioni” ha previsto alcune misure atte a semplificare e diffondere la firma elettronica (l’art. 27 *“Misure per la semplificazione e la diffusione della firma elettronica avanzata (FEA) e dell’identità digitale per l’accesso ai servizi bancari”* al comma 3 ha introdotto anche modifiche al decreto antiriciclaggio (D. Lgs. n. 231/2007) concernenti proprio la procedura di adeguata verifica della clientela, con il fine ultimo di semplificare la procedura e di rendere meno gravosa la verifica della clientela nei rapporti contrattuali che si perfezionano a distanza.

L’art. 27, anche per favorire la digitalizzazione dei servizi, mira a semplificare la procedura per il rilascio della FEA. Ferme restando le regole tecniche contenute nel CAD in materia di generazione, apposizione e verifica della stessa firma, nel rispetto del regolamento (UE) n. 910/2014, la semplificazione proposta consente un rilevante snellimento e maggiore sicurezza dei procedimenti di onboarding dei clienti per ottenere strumenti di pagamento digitali, favorendo l’operatività a distanza, particolarmente importante anche a seguito della recente pandemia di COVID-19, con contestuale rafforzamento dei relativi presidi di sicurezza e dei controlli antiriciclaggio.

Ottenere la firma elettronica

Chi desidera dotarsi di un dispositivo di firma digitale deve rivolgersi ai prestatori di servizi fiduciari, soggetti pubblici o privati che, sotto la vigilanza di AgID, emettono certificati qualificati (per la firma digitale) e certificati di autenticazione (per le carte nazionali dei servizi). La firma digitale viene generata grazie ad una coppia di chiavi digitali asimmetriche attribuite in maniera univoca ad un soggetto, detto titolare:

la **chiave privata** è conosciuta solo dal titolare ed è usata per generare la firma digitale da apporre al documento; la **chiave da rendere pubblica** è usata per verificare l'autenticità della firma.

Questo metodo è conosciuto come **crittografia a doppia chiave** e garantisce la piena sicurezza visto che la chiave pubblica non può essere utilizzata per ricostruire la chiave privata.

Vi sono due modalità di utilizzare la firma digitale:

in "locale": si intende la firma digitale generata in uno strumento nel possesso fisico del titolare, smartcard o token;

da "remoto": si intende la firma digitale generata usando strumenti di autenticazione (tipicamente user id+ password +OTP o telefono cellulare) che consentono la generazione della propria firma su un dispositivo (HSM) custodito dal certificatore (in terminologia europea, prestatore del servizio fiduciario qualificato).

Sul sito www.agid.gov.it sono disponibili i link ai siti web dei certificatori qualificati e si possono scaricare i rispettivi Manuali operativi aggiornati.

Ottenere la firma digitale

Per ottenere la firma digitale occorre acquistare un apposito «kit» che può essere composto da tipi diversi di dispositivi a prezzi variabili, generalmente contenuti.

I «kit» sono in genere composti da una smart card con **certificato di firma digitale** (che va rinnovato in quanto soggetto a scadenza) e un **dispositivo di lettura della smart card** per applicare la firma digitale. Driver e software vengono forniti nel «kit» o sono disponibili online (download).

Fra gli enti certificatori più importanti ci sono Poste Italiane, Aruba, InfoCert: sempre sul sito www.agid.gov.it è possibile trovare l'elenco completo.

Le imprese possono chiedere il «kit» per la firma digitale direttamente alla Camera di Commercio di competenza o per tramite di uffici preposti presso le sedi territoriali di Confcommercio.

FEA – Firma Elettronica Avanzata

La risoluzione N. 23/E della Agenzia delle Entrate



L'8 aprile 2021 l'Agenzia delle Entrate ha risposto con la risoluzione N. 23/E ad un interpellato avanzato da una agenzia immobiliare digitale in materia di registrazione delle scritture private sottoscritte con FEA.

Il quesito formulato era: «E' POSSIBILE REGISTRARE LE SCRITTURE PRIVATE SOTTOSCRITTE TRAMITE FEA?»

La risposta della AdE si è articolata su due diversi piani:

- 1. sulla validità e sull'efficacia degli atti sottoscritti tramite FEA*
- 2. sulla possibilità di procedere alla registrazione degli stessi*

Interpretazioni sulla validità giuridica della FEA per la sottoscrizione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare

La questione relativa alla validità o meno della sottoscrizione di contratti preliminari di compravendita di immobili con FEA è particolarmente complessa e si presta a interpretazioni non univoche.

L'art. 20 comma 1 bis del CAD prevede testualmente che “**il documento informatico soddisfa il requisito della forma scritta** e ha l'efficacia prevista dall'articolo 2702 del Codice Civile quando vi è apposta una **FD**, altro tipo di **FEQ** o una **FEA** o, comunque, è formato, previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo avente i requisiti fissati dall'AgID ai sensi dell'articolo 71 con modalità tali da garantire la sicurezza, integrità e immodificabilità del documento e, in maniera manifesta e inequivoca, la sua riconducibilità all'autore”.

Tuttavia, il successivo art. 21 comma 2 bis del CAD specifica che, salvo il caso di sottoscrizione autenticata, le scritture private di cui all'art. 1350 primo comma, numeri da 1 a 12, del codice civile, se fatte con documento informatico, sono sottoscritte, **a pena di nullità**, con **FEQ** o con **FD**.

Interpretazioni sulla validità giuridica della FEA per la sottoscrizione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare

Gli atti di cui all'articolo 1350 numero 13 del codice civile redatti su documento informatico o formati attraverso procedimenti informatici sono sottoscritti, **a pena di nullità**, con **FEA**, con **FEQ** o con **FD** ovvero sono formati con le ulteriori modalità di cui all'articolo 20, comma 1 bis, primo periodo.

Pertanto, gli atti rientranti nella elencazione prevista nei numeri da 1 a 12 dell'articolo 1350 del Codice Civile non possono essere sottoscritti con FEA ma solo con FEQ o FD, mentre le scritture rientranti nei casi di cui all'art. 1350, comma 1 n. 13 (tutti gli altri atti per cui il codice civile prescrive la forma scritta) possono essere sottoscritte anche con firma elettronica avanzata.

Il punto cruciale della questione è comprendere se il contratto preliminare di compravendita di immobili rientri o meno tra gli atti di cui ai numeri da 1 a 12 dell'articolo 1350 del Codice Civile o se, viceversa, possa rientrare in quelli individuati nel n. 13.

In assenza di totale certezza interpretativa è necessario considerare due possibili tesi diverse.

Prima interpretazione – Riferimento Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate ritiene sostanzialmente che il contratto preliminare possa essere sottoscritto soltanto con **firma elettronica qualificata** o **firma digitale** in quanto l'art. 1351 del Codice Civile prevede che il contratto preliminare debba essere fatto, **a pena di nullità**, nella stessa forma che la legge prescrive per il contratto definitivo.

In buona sostanza: se il contratto definitivo deve essere sottoscritto con **firma elettronica qualificata** o con **firma digitale**, anche il preliminare, considerato il rinvio previsto dall'articolo 1351 del Codice Civile, deve essere sottoscritto con le stesse modalità (FEQ o FD).

Questa prima interpretazione è stata avvalorata anche da altri commentatori che hanno ritenuto che la firma elettronica avanzata non possa essere utilizzata per la sottoscrizione degli atti che hanno come oggetto beni immobili.

Seconda interpretazione – Riferimenti civilistici

Una seconda interpretazione, che però non trova precedenti giurisprudenziali specifici, potrebbe basarsi sul fatto che né nell'elencazione degli atti di cui ai numeri da 1 a 12 dell'articolo 1350 del Codice Civile né nell'art. 21 comma 2 bis del CAD viene contemplato espressamente il **contratto preliminare di compravendita di immobili**, pertanto tale tipologia di atto rientrerebbe nei casi di cui al numero 13 del ciato articolo 1350 in considerazione di quanto previsto nel successivo articolo 1351 del Codice Civile.

In buona sostanza, l'elencazione prevista nei numeri da 1 a 12 sarebbe tassativa e di stretta interpretazione non potendo applicare l'esclusione della utilizzabilità della firma elettronica avanzata a casi differenti, come nel caso del contratto preliminare di compravendita di immobili. Tuttavia, non avendo trovato precedenti giurisprudenziali specifici con riguardo al caso in questione (contratto preliminare sottoscritto con FEA) permangono i margini di dubbio.

Ne deriva l'impossibilità di dare indicazioni in termini di certezza giuridica in ordine alla validità del contratto preliminare sottoscritto con firma avanzata.

In relazione alla incertezza giuridica circa la validità della FEA si è espresso di recente anche il Direttore Generale di AssoSoftware (associazione nazionale che riunisce, rappresenta e tutela gli interessi di oltre il 90% delle aziende dell'**Information Technology** che realizzano **software applicativo-gestionale** per imprese, intermediari e PA) così come altri commentatori che esprimo dubbi e interpretazioni discordanti.

Inoltre, per completezza, è opportuno precisare che il contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto, in capo ad una persona fisica, della proprietà o di altro diritto reale su un immobile rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 "*Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*" deve essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

La registrazione del contratto preliminare – risoluzione N. 23/E della Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, nel rispondere all'interpello ricevuto, non entra nel merito della questione civilistica rispetto alla validità degli atti sottoscritti tramite FEA e ribadisce che, in ogni caso, il preliminare di compravendita deve essere soggetto ad obbligo di registrazione.

L'AdE, infatti, ribadisce che il legislatore tributario ha stabilito che *«la nullità o l'annullabilità dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta»* salva restituzione *«per la parte eccedente la misura fissa, quando l'atto sia dichiarato nullo o annullato, per causa non imputabile alle parti, con sentenza passata in giudicato e non sia suscettibile di ratifica, convalida o conferma»* (art. 38 di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n.131).

La presenza di un vizio dell'atto, quindi, non incide sull'obbligazione tributaria.

Una recente sentenza di cassazione (9 ottobre 2020) riafferma che *«in tema di imposta di registro, ai sensi del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 38, la nullità o l'annullabilità dell'atto non incidono sull'obbligo di chiederne la registrazione, né su quello, conseguente, di pagare la relativa imposta, tanto principale quanto complementare, ma costituiscono soltanto titolo per ottenerne la restituzione, ove venga dichiarata o accertata l'invalidità dell'atto con sentenza passata in giudicato, in ragione, peraltro, di un vizio non imputabile alle parti e che renda l'atto stesso insuscettibile di ratifica, convalida o conferma»*

Gli atti presentati per la registrazione, sulla base di quanto previsto dal CAD (art. 43), devono essere presentati in formati idonei, in linea con le disposizioni di legge in materia, onde consentire agli uffici dell'AdE di acquisirli nel proprio sistema di conservazione, anch'esso previsto dall'articolo 44 del CAD, al fine di garantirne l'integrità, l'affidabilità, la leggibilità e la reperibilità.

L'eventuale dichiarata invalidità dell'atto per vizio imputabile alle parti - quale, in generale, deve intendersi la sottoscrizione con firme non idonee in base alla tipologia dell'atto stesso - impedisce la restituzione delle somme versate in sede di registrazione.



Imposta di bollo

L'Agenzia delle Entrate conclude la risoluzione in esame ricordando che le scritture private soggette ad obbligo di registrazione sono anche soggette ad **imposta di bollo** sin dall'origine (trattandosi di tassazione istantanea che quindi deve avere data uguale o antecedente quella del perfezionamento del contratto).

Tale imposta deve essere assolta mediante contrassegno, procedendo al versamento ad un intermediario convenzionato ovvero con la modalità virtuale.

Il contribuente che intende assolvere il bollo mediante contrassegno può comprovare l'assolvimento dell'imposta indicando nel documento inviato il codice numerico composto da 14 cifre rilevabili dal contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario.

In tal caso, sarà cura dell'utente conservare il contrassegno utilizzato entro il termine di decadenza triennale previsto per l'accertamento da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Del tutto residuale risulta invece la possibilità di versare l'imposta tramite modello F24 da intendersi limitata ai casi di irreperibilità del contrassegno telematico.