

STUDIO LEGALE
OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS
ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

ORDINE AVVOCATI LUXEMBOURG

- l'Avv Olivieri é stato ammesso all'Ordine degli Avvocati di Luxembourg ove ha prestato giuramento

NEWS DA LUSSEMBURGO

- E' stata emanata una nuova interessante norma LUX sulla defiscalizzazione dei corrispettivi (nella misura dell'80% netto da spese ed ammortamenti) relativi a marchi, brevetti, disegni ornamentali industriali, domini internet detenuti in proprietà da soc Lux e dati in cessione d'uso a terzi, ad es. in Italia (in tal caso ricordo come le relative royalties potranno uscire nette da imposta in presenza di alcuni requisiti previsti dal trattato contro le doppie imposizioni vigente inter partes)

FPO

* * *

PROPRIETA' FONDIARIA IN UCRAINA

Normativa: Codice Fondiario del 25.10.2001 N 2768-III,
ultima modifica del 28.12.2007 legge N. 107-VI

I. Terreni agricoli

1. Persone fisiche straniere o persone giuridiche straniere (anche di diritto ucraino ma costituite da persone fisiche o giuridiche straniere) non possono possedere i terreni agricoli.
2. Nel caso in cui il terreno agricolo è stato acquisito in eredità persone fisiche o persone giuridiche straniere sono tenute ad alienarlo entro un anno.
3. È comunque vietata compra-vendita o altra alienazione dei terreni agricoli (eccetto eredità o permuta) anche per i cittadini ucraini fino all'entrata in vigore delle leggi sul catasto fondiario pubblico e sul mercato dei terreni, i quali specificheranno le particolarità del commercio dei terreni statali, comunali e agricoli.

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58
50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com

STUDIO LEGALE

OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS

ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

II. Terreni non agricoli

1. Persone fisiche straniere possono acquisire in proprietà (compravendita, permuta, donazione, eredità, ecc.) i terreni non agricoli sui quali si collocano gli immobili di loro proprietà.
2. Persone giuridiche straniere possono acquisire in proprietà i terreni non agricoli
 - In centri abitati nel caso di acquisto della proprietà immobiliare e nel caso di costruzione finalizzata all'attività imprenditoriale
 - Fuori dei centri abitati nel caso di acquisto della proprietà immobiliare
3. Joint venture costituita con la partecipazione delle persone fisiche o giuridiche straniere può acquisire in proprietà i terreni non agricoli non solo nei casi sopraccitati nel p.2 ma **anche** per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale a titolo di contratto compravendita, permuta, donazione, eredità, ecc.
4. Persone giuridiche di diritto ucraino (costituite in Ucraina e possedute interamente da persone fisiche o giuridiche straniere) non possono acquisire in proprietà nè terreni agricoli nè terreni non agricoli per compravendita, permuta, donazione, eredità e altri titoli civili. Possono solo acquisire gli immobili con i terreni circostanti oppure acquisire i terreni edificabili.

III. Affitto

1. Si può sempre affittare i terreni agricoli e non agricoli. I contratti di affitto di breve durata si stipulano fino a 5 anni, i contratti di affitto di lunga durata si stipulano fino a 50 anni.
2. Il conduttore del terreno ha i seguenti diritti:
 - Gestisce il terreno autonomamente
 - Ha la proprietà sulle semine e i prodotti ottenuti
 - Utilizza per uso privato le risorse naturali che si trovano sul terreno e sotto il terreno: acque, boschi, torbe, minerali utili
 - Può costruire immobili ed erigere altre costruzioni

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58
50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com

STUDIO LEGALE
OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS
ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

3. I terreni di proprietà statale o comunale si affittano tramite l'asta. Il contratto di affitto si stipula con un'amministrazione statale o comunale in base all'apposita deliberazione della stessa. I terreni di proprietà privata si affittano liberamente a titolo di contratto stipulato con proprietario (persona fisica o giuridica).

NOTA: un'azienda agricola ("fermerskoje khozyajstvo") può essere costituita solo dai cittadini ucraini.

EC

• * *
PRIVILEGI SUGLI IMMOBILI SECONDO IL DIRITTO TEDESCO

Il BGB prevede tre forme principali di privilegi immobiliari:

- Hypothek (corrispondente all'ipoteca prevista nel diritto italiano);
- Grundschuld (istituto che non trova il suo esatto corrispettivo nel diritto italiano);
- Vormerkung (traducibile con "annotazione", ma sostanzialmente assimilabile ad un privilegio speciale)

DIFFERENZA TRA GRUNDSCHULD E HYPOTHEK

La differenza fondamentale tra questi due tipi di privilegi consiste nel fatto che la "Grundschuld" non è, contrariamente all'ipoteca, accessoria ma "astratta". In questo senso, la Grundschuld non si limita all'oggetto ed all'importo della prestazione garantita (ad esempio il mutuo) e può essere alienata od utilizzata indipendentemente dalla "prestazione principale". Per questo motivo i debitori di una Grundschuld possono essere chiamati a rispondere con il proprio immobile anche per prestazioni diverse ed ulteriori rispetto a quelle previste nell'originario contratto di garanzia.

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58
50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com

STUDIO LEGALE
OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS
ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

Ad eccezione di questa differenza fondamentale, la Grundschild segue la disciplina dettata per le ipoteche.

VORMERKUNG

La Vormerkung consente al creditore, in caso di insolvenza del debitore che ha prestato la garanzia, di ottenere la soddisfazione dell'intero credito e non di parte di esso (c.d. Vollwirkung).

BG

* * *

LA NUOVA LEGGE SUL LAVORO DELLA CINA

La nuova legge sui Contratti di Lavoro (chiamata anche Legge sui Contratti d'Impiego, ELC in inglese) è entrata in vigore il 1° gennaio 2008. In generale, la nuova legge estende i diritti e le protezioni dei dipendenti. Le aziende che hanno attività in Cina dovranno rivedere la loro politica dell'impiego per adeguare le loro attività al rispetto della legge.

La legge è così articolata:

- capitolo 1. Disposizioni generali;
- capitolo 2. Stipula dei contratti di lavoro;
- capitolo 3. Esecuzione e modificazione dei contratti di lavoro;
- capitolo 4. Recesso e risoluzione dei contratti di lavoro;
- capitolo 5. Disposizioni speciali: sezione 1. Contratti collettivi,
sezione 2. Contratti di lavoro tramite agenzie,
sezione 3. Contratti a tempo parziale;
- capitolo 6. Ispezioni di monitoraggio;
- capitolo 7. responsabilità legale;
- capitolo 8. disposizioni integrative.

Punti di rilievo della nuova legge sono:

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58
50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com

STUDIO LEGALE
OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS
ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

a) Contratti di lavoro

Ai sensi della ECL sono richiesti contratti di lavoro in forma scritta, che devono contenere indirizzo e rappresentante legale del datore di lavoro, indirizzo e documento del lavoratore, termini del contratto, descrizione del lavoro, remunerazione e benefici, assicurazione sociale e tutela delle condizioni di lavoro.

b) Termini del contratto

La ECL prevede tre diversi tipi di contratto: a tempo indeterminato, a tempo determinato e contratti su progetto.

c) Cessazione con giusta causa

Il datore di lavoro può licenziare unilateralmente un lavoratore senza penale in determinati casi di inefficienza o infedeltà.

d) Licenziamenti collettivi

I licenziamenti collettivi, definiti come il licenziamento di 20 o più dipendenti o del 10% o più del totale della forza lavoro, sono permessi a determinate condizioni.

e) Licenziamento

Il datore di lavoro deve dare un preavviso scritto di 30 giorni, o pagare una penale pari a un mese di stipendio, per la cessazione del contratto se:

- il dipendente è inabile a svolgere il suo lavoro originario o qualsiasi altro lavoro dopo il prescritto periodo di cure mediche per malattia o infortunio
- il dipendente è incompetente e rimane incompetente dopo l'addestramento e l'aggiustamento della sua posizione
- si è verificato un cambiamento di rilievo nelle circostanze oggettive su cui il contratto di lavoro era stato negoziato.

In tutti i casi di licenziamento il datore di lavoro deve pagare una liquidazione di un mese di salario per ogni anno di servizio svolto dal lavoratore, fino a un massimo di 12 mensilità. Se un datore di lavoro licenzia senza giusta causa, i lavoratori interessati possono avere il diritto ad un'indennità raddoppiata.

f) Contrattazione collettiva

La parti negoziali e quindi i rappresentanti dei lavoratori e sindacati da una parte e i rappresentanti dei datori di lavoro dall'altra possono stipulare contratti collettivi riguardanti materie come la retribuzione, l'orario di lavoro, i riposi, i congedi, la sicurezza e l'igiene dei lavoro, le prestazioni previdenziali e assicurative e su temi affini. La bozza del contratto collettivo deve essere presentata all'assemblea dei rappresentanti dei dipendenti o a tutti i dipendenti per la discussione e l'approvazione. I contratti collettivi settoriali o territoriali

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58

50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com

STUDIO LEGALE
OLIVIERI CIAPETTI & PARTNERS
ATTORNEYS AND COUNSELLORS AT LAW

possono essere stipulati tra il sindacato da una parte e i rappresentanti delle imprese dall'altra nei settori come l'edilizia, l'estrazione mineraria, i servizi di ristorazione ecc. all'interno di aree di dimensione infraprovinciale. E' importantissimo sottolineare che in seguito alla stipula il contratto collettivo deve essere presentato all'autorità amministrativa competente che si riserva di approvare o meno l'ipotesi di accordo. Le tariffe retributive, le norme sulle condizioni di lavoro non possono essere inferiori alle tariffe ed alle norme minime prescritte dal Governo popolare al livello locale.

Complessivamente, la ECL aumenterà i diritti e gli interessi dei lavoratori. Gli operatori stranieri devono rendersi conto che la ECL avrà conseguenze per le loro politiche d'impiego in Cina.

JL

LUNGARNO AMERIGO VESPUCCI, 58
50123 FIRENZE

TEL.+39 055 217330 FAX. +39 055 2676050 VIDEOCONFERENCE. +39 055 2676050

SKYPE NAME.avv.francesco.olivieri

info@olcilaw.com

www.olcilaw.com