ROMA tel. 06.3770.8466
MILANO tel. 02.7570958
NAPOLI tel. 081.473309
LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO APPUNTAMENTO
Domenica 21/03/2010

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Quando l'esecuzione è a danno di chi subentra nella proprietà

Ci siamo occupati la volta scorsa dell'esecuzione intrapresa nei confronti del debitore anche quando questi ha venduto l'immobile prima del pignoramento. Abbiamo poi esaminato le norme che scattano nel caso in cui il contratto di mutuo fondiario sia antecedente al Testo unico del '93. Siamo così arrivati al cosiddetto "principio di indifferenza" ai fini esecutivi, stabilito dall'art. 20 del Regio decreto 646 del 1905. "Tale articolo stabilisce che quando non vi sia stata comunicazione dell'acquisto – sostiene l'avvocato Roberto Tartaglia, membro del consiglio direttivo dell'Associazione custodi giudiziari - l'Istituto mutuante possa agire contro il successore nello stesso modo come avrebbe proceduto contro l'originario debitore inscritto e che in mancanza della notificazione gli atti giudiziari di esecuzione possano essere diretti contro il debitore iscritto, nonostante l'alienazione".

"Tale principio ha - continua l'avvocato Tartaglia - una duplice valenza: nel caso in cui il trasferimento venga comunicato all'Istituto di credito, l'esecuzione può essere compiuta congiuntamente contro il debitore sostanziale e contro il successore; nel caso, invece, di mancata comunicazione dell'acquisto all'Istituto mutuante, l'esecuzione può essere compiuta direttamente e solo contro l'originario soggetto a carico del quale è stata iscritta l'ipoteca. In tal caso il successore può intervenire nella procedura intrapresa dal creditore fondiario".

Tale principio opera unicamente sul piano processuale ed è funzionale al compimento dell'esecuzione, in quanto, sul piano sostanziale, il successore mantiene la posizione di soggetto estraneo al rapporto di debito dal quale nasce l'esecuzione. "Va ancora evidenziato - conclude l'avvocato Tartaglia - che l'art. 161 I° comma del D.Lgs. 1/9/93 n. 385 (Testo Unico sulla Legge Bancaria), nell'abrogare l'intero RD n. 646/1905, ha stabilito espressamente che, tuttavia, i contratti di mutuo fondiario già conclusi e le procedure esecutive immobiliari già intraprese alla data di entrata in vigore (1/1/94) del Decreto Legislativo medesimo restano regolati dalle norme in vigore. Ciò comporta che continua ad applicarsi, rispetto a tali contratti ed a tali procedure, il suddetto "principio di indifferenza" e con esso la sopradescritta normativa di cui all'art. 20 del RD 646/1905".

(2 - fine)

Dopo le direttive Ue, a novembre 2009 modificata la legge. Accordi collettivi e diritti individuali

Fallimenti, misure in difesa di creditori e dipendenti

Per l'azienda in difficoltà si accerta lo stato di crisi, poi si procede al "concordato"

I diritti dei lavoratori e i diritti dei creditori devono essere tutelati anche quando un'azienda attraversa una lunga fase di crisi o peggio ancora fallisce. Ci stiamo occupando di una pronuncia della Corte di giustizia europea, che chiarisce quali siano le procedure di tutela."Venne, già allora, in quella decisione, espressamente chiarita dalla Corte la sostanziale differenza - spiega il professor Antonio Caiafa, avvocato e docente di Diritto Fallimentare alla università L.U.M. Jean Monnet di Bari - fra le ipotesi considerate dalla norma interna, essendo evidente che il trasferimento, ove effettuato nell'ambito di un procedimento concorsuale relativo ad un'impresa il cui scopo è caratterizzato, inevitabilmente, dalla liquidazione dei beni del cedente, e non già dalla prosecuzione dell'attività svolta, non poteva essere ricondotto nell'ambito di applicazione della direttiva comunitaria, sul presupposto che le procedure concorsuali devono, necessariamente, collocarsi al di fuori di ogni possibile previsione di una prosecuzione dei rapporti, essendo dirette essa, non tanto, a garantire la conservazione dell'impresa, nella prospettiva di una futura ripresa, quanto, piuttosto, a disciplinare i diversi interessi delle parti interessate alla vicenda traslativa, ed in particolare quelli dei creditori dell'impresa dichiarata insolvente e, tra questi, degli stessi lavoratori".

Le ragioni di una siffatta scelta andavano, allora, individuate nella circostanza di aver ritenuto la Corte che, invero, il provvedimento con il quale un'impresa è dichiarata in stato di crisi è volto, al contrario, a consentire il risanamento della situazione economico-finanziaria e, quindi, la continuazione dell'attività produttiva nella prospettiva di una futura ripresa e, ancora, in particolare, perché l'intero procedimento si svolge al di fuori del controllo giudiziario o, in genere, di un provvedimento di amministrazione del patrimonio dell'impresa che ad esso è assoggettato. "La disciplina normativa legale interna - continua il professor Caiafa - in ragione ora della intervenuta modifica normativa è, pertanto, divenuta relativamente inderogabile, nel senso che realizza la possibilità di rendere flessibili gli obblighi non già attraverso una abrogazione esplicita della disposizione codicistica, quanto, piuttosto, perché si è ritenuto giusto limitarne gli effetti in presenza di situazioni congiunturali contingenti che potessero giustificare il relativo procedimento. Il discorso si complica, notevolmente, allorquando si sposta, però, l'accento dal terreno individuale a quello collettivo e si debbano, quindi, prendere in considerazione le ipotesi in presenza delle quali è possibile derogare al principio della continuità del rapporto, fissato dall'art.2112 cod. civ., avendo il Legislatore attraverso siffatta previsione inteso, da un lato, eliminare ogni possibile prevaricazione da parte del contraente più forte (l'imprenditore in stato di crisi) sul più debole (il lavoratore) ma, al tempo stesso, riconoscere, dall'altro, un potere alle organizzazioni sindacali di intervenire e mediare, sì da sovrapporre allo schema relativamente semplice del rapporto fra norma imperativa e libertà contrattuale dei singoli l'altro, assai più articolato, che prevede una ulteriore variabile, rappresentata dalla duplice relazione fra legge ed accordo collettivo e fra quest'ultimo ed i diritti individuali".

Evidente appare la portata innovativa dell'art.19 quater della legge n.166 del 2009.

(2 - fine)

Le risposte ai vostri dubbi

Egr. Prof. MORRONE, Le invio la presente per avere un Suo illustre parere relativamente ad un'incresciosa situazione che si è venuta a creare in questi giorni. In data 22 Maggio 2008 mi sono reso aggiudicatario di un immobile sito in Roma. L'aggiudicazione è divenuta definitiva in data 2 Giugno 2008 e in data 5 Giugno 2008 ho provveduto al pagamento del "saldo prezzo" informando il notaio delegato che pochi giorni dopo mi sarei sposato. In data 8 Giugno 2008 mi sono sposato in comunione dei beni. Il G.E. ha firmato il decreto di trasferimento in data 12 Giugno 2008 indicandomi come "CELIBE" e al rientro dal viaggio di nozze resomi conto dell'errore ho chiesto un decreto integrativo/correttivo al G.E.. Ci siamo recati, entrambi i coniugi, da un notaio per rendere una dichiarazione con cui mia moglie affermava che l'immobile era stato pagato con beni esclusivamente miei, prima del matrimonio e che pertanto non voleva che tale bene rientrasse nella comunione (il d.d.t. è infatti stato firmato 4 giorni dopo il matrimonio!!!) Successivamente il G.E. ha emesso un decreto integrativo con cui ha disposto che "CELIBE" fosse sostituito con "Coniugato..... fermo restando l'esclusività della proprietà in capo all'aggiudicatario". Anche questo secondo decreto è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II. Oggi volendo vendere l'immobile in argomento il notaio scelto dalla parte acquirente asserisce che l'immobile è di mia proprietà al 50% e l'altro 50% è di mia moglie in quanto la dichiarazione resa da mia moglie doveva essere resa contestualmente all'atto e il decreto di rettifica non viene considerato in alcun modo dallo stesso(mentre per noi ha efficacia ex tunc). Problemi non dovrebbero esserci perchè l'immobile è solo dello scrivente in quanto modificato il d.d.t. e trascritto "saldandosi" al precedente... Non sto qui ad elencarLe (anche perchè li conosce molto più del sottoscritto) i problemi sotto il punto di vista fiscale che un'interpretazione come quella del notaio potrebbe comportare allo scrivente (mia moglie proprietaria al 50% doveva pagare le imposte di registro, io dovevo pagarne la metà, sanzioni ecc....) Certo di un Suo pronto riscontro porgo cordiali saluti.

Il caso proposto dal lettore consente di esaminare i profili giuridici dell'acquisto in asta, nelle sue diverse fasi (aggiudicazione – decreto di trasferimento), con la disciplina degli acquisti in costanza di regime di comunione legale.

Per giurisprudenza consolidata si ritiene che l'effetto traslativo della proprietà del bene aggiudicato si produca esclusivamente al momento dell'emissione del Decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.. Nella fattispecie che ci occupa appare indubbio che, al momento dell'emissione del Decreto di trasferimento, il lettore abbia acquistato l'immobile in costanza di matrimonio con conseguente estensione ex lege della proprietà del bene anche all'altro coniuge. In base a quanto ci viene rappresentato, il lettore ha contratto matrimonio prima del deposito del Decreto da parte del Giudice dell'esecuzione. In dipendenza di quanto sopra, appare corretto, ad avviso dello scrivente, l'iter successivo (dichiarazione notarile – esibizione al Giudice) che ha visto l'emissione di un Decreto del Giudice dell'esecuzione in rettifica del precedente Decreto di trasferimento (12.06.2008). La rettifica si è resa necessaria considerata la vigenza dell'art. 179, ultimo comma, c.c., norma che prescrive, ai fini dell'esclusione di un bene dal regime della comunione ex lege, una dichiarazione di entrambi i coniugi. Orbene, se nel nuovo provvedimento del Giudice dell'esecuzione, che integra e rettifica il Decreto di trasferimento originario, si dà atto della dichiarazione dei coniugi in ordine alla provenienza personale del capitale impiegato per l'acquisto (circostanza confermata anche in ragione dell'epoca in cui è avvenuto il versamento del saldo prezzo), appare fondato ritenere che l'effetto traslativo si sia verificato esclusivamente in capo al lettore.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)