

Immobili vincolati, legittima l'ipoteca dopo la vendita

FONDI PATRIMONIALI

Anche se l'atto di cessione non è stato ancora trascritto nei registri immobiliari

L'alienazione di un bene provoca la cessazione immediata del vincolo

Angelo Busani

La vendita di un immobile vincolato in fondo patrimoniale determina la cessazione immediata del vincolo del fondo. Pertanto, se un creditore iscrive un'ipoteca giudiziale dopo che il contratto di vendita sia stipulato, l'ipoteca risulta validamente iscritta (ed è quindi opponibile al terzo acquirente) anche se la vendita che ha provocato la cessazione del fondo patrimoniale non sia stata ancora trascritta nei registri immobiliari.

Così ha deciso la Cassazione nella sentenza n. 21385 depositata ieri in un caso privo di precedenti e reso assai interessante dal punto di diritto che vi

è affrontato: al creditore ipotecante non può essere opposto che il vincolo del fondo patrimoniale resta vigente fino a che non venga trascritta la compravendita del bene che ne è stato oggetto. E non è sostenibile, quindi, che il fondo patrimoniale tuteli l'acquirente del bene che vi era sottoposto, rendendo il bene stesso inaggregabile dai creditori del venditore fino a che la compravendita non sia trascritta (dopo che l'acquirente sarebbe a sua volta protetto dalla avvenuta trascrizione del suo acquisto).

La sentenza è peraltro interessante anche per quel che non dice espressamente, ma che presuppone in via implicita; e cioè che l'alienazione di un bene del fondo patrimoniale provoca, di per sé, la cessazione del vincolo del fondo patrimoniale sul bene oggetto di vendita, senza che occorra porre in essere alcun atto con il quale la volontà di cessazione del fondo venga espressamente manifestata (e senza che occorra il compimento di formalità pubblicitarie).

Ancora, l'affermazione che l'alienazione del bene provoca la cessazione del fondo patrimoniale dà indubbio vigore alla contrastata tesi in base

alla quale il regime patrimoniale coniugale del fondo patrimoniale può essere cessato per volontà dei coniugi che l'hanno instaurato: infatti, se è vero che alienando i beni del fondo, il vincolo del fondo automaticamente cessa, deve essere anche vero che il regime può essere cessato (senza effettuare alcuna alienazione) per effetti di una semplice espressione di una volontà in tal senso.

Nel caso giunto all'esame del giudice della legittimità, due coniugi avevano venduto un immobile vincolato in un fondo patrimoniale. La vendita è stipulata il 5 aprile e poi trascritta il 20 aprile. Il 7 aprile una banca iscrive ipoteca giudiziale per un debito dei venditori verso la banca. L'acquirente si difende affermando che il vincolo del fondo patrimoniale è durato fino al 20 aprile e che, quindi, l'iscrizione ipotecaria, pubblicata il 7 aprile, è priva di effetti. La Cassazione dà torto a questa opinione, affermando che:

a) la trascrizione della compravendita ha rilievo nei rapporti tra acquirente e terzo creditore, nel senso che se l'acquirente trascrive prima che l'ipoteca venga iscritta, l'ipoteca è priva di effetti;

b) la trascrizione non ha efficacia costitutiva dell'effetto giuridico originato dall'atto che viene trascritto: questo atto ha efficacia di per sé («principio consensualistico»); la sua trascrizione serve solo a dirimere («efficacia dichiarativa») il conflitto tra una pluralità di acquirenti del medesimo bene (nel senso che prevale chi di essi per primo trascrive).

Coordinando i principi che precedono, se ne ha che gli effetti della compravendita (e cioè la trasmissione del diritto di proprietà) non sono opponibili al terzo se per lui pregiudizievole: in sostanza, fino a che la compravendita non è trascritta, il creditore del venditore validamente sottopone a ipoteca il bene compravenduto. Invece, se la compravendita produce effetti favorevoli per il terzo, egli ne può avvalere: e così, dato che la compravendita provoca la cessazione del fondo patrimoniale, la sola stipula del contratto di compravendita (anche prima della sua trascrizione) consente al creditore di ipotecare un bene precedentemente non ipotecabile perché protetto dal fondo patrimoniale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Arresto Ue, no alla consegna se è provato il radicamento

CASSAZIONE

Il lavoro nello studio legale e la presenza della famiglia escludono pericoli di fuga

Patrizia Maciocchi

ROMA

Il contratto di collaborazione professionale con uno studio legale italiano e la presenza in Italia della famiglia sono i segnali di un radicamento sul territorio, che ostacolano la consegna del cittadino rumeno allo Stato d'origine, nell'ambito del mandato d'arresto europeo. Né il giudice può mantenere la custodia in carcere, basandosi solo sulla gravità dei reati, senza considerare i segnali di rivedimento, in contrasto con il supposto rischio di fuga.

La Corte di cassazione, con la sentenza 39240 depositata ieri, accoglie il ricorso della difesa dell'uomo, condannato in Romania con sentenza irrevocabile e sottoposto alla custodia in carcere subito dopo la convalida dell'arresto. La Corte d'appello aveva detto no

alla richiesta di sostituzione della misura in esecuzione, con il divieto di espatrio o con un'altra che gli consentisse di lavorare e di vivere in famiglia.

Per la Cassazione i giudici di appello si erano limitati a considerare non sufficiente, a provare il radicamento nel Paese, il rapporto di lavoro con uno studio legale. In più, nel ritenere reale il rischio di fuga, aveva pesato la gravità dei reati. E la Suprema corte non è d'accordo. La volontà di allontanarsi dal Paese non può essere dedotta dai reati commessi in passato. Per essere in linea con la legge di riforma delle misure cautelari personali (legge 47/2015) serve la dimostrazione che il pericolo sia concreto e attuale.

La Corte d'appello non ha considerato il fattore tempo: il crimine per quale il ricorrente era stato condannato risaliva a cinque anni prima. Sarebbe stato dunque necessario spiegare perché i comportamenti pregressi erano sintomatici del pericolo di fuga. In più c'erano altri elementi, oltre alla collaborazione con l'avvocato italiano, a favore dell'imputato del tutto trascurati. Il trasferimento

della residenza in un paese in provincia di Como, con la compagna e la figlia, e la conseguente consegna alle autorità dei dati personali. C'erano poi da considerare la registrazione del contratto di affitto, l'apertura di un conto alla posta, le cure mediche ricevute in Italia utilizzando le proprie generalità e l'assegnazione di un codice fiscale. Tutti dati significativi di uno stabile trasferimento in Italia.

La Corte territoriale avrebbe dovuto comunque valutarli, anche se al solo scopo di negare il loro significato positivo e dimostrare la strumentalità del comportamento "trasparente". Anche per quanto riguarda la custodia in carcere, come unica misura adeguata ad evitare la fuga la Corte d'appello non ha convinto i giudici di legittimità.

Non è, infatti, rintracciabile, alcuna considerazione sulla non idoneità dei domiciliari - magari "rafforzati" dal bracciale elettronico - a scongiurare il rischio di allontanamento. Nella motivazione i giudici avevano solo individuato un nesso di strumentalità tra custodia in esecuzione e consegna. Ma per l'ordinamento attuale non basta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Statali, l'elemento perequativo non conta per la quota A

PENSIONI

L'Inps chiarisce gli effetti contributivi della voce retributiva per il 2016-2018

Fabio Venanzi

L'elemento perequativo riconosciuto nella tornata contrattuale 2016/2018 dei dipendenti pubblici non è utile ai fini della determinazione della quota A di pensione.

È questa la conclusione (logica) a cui giunge il messaggio Inps 3224/2018 pubblicato ieri.

Dopo l'uniformazione delle basi contributive e fiscali (Dlgs 314/1997), solo gli elementi espressamente previsti dalla norma possono essere esentate dal prelievo previdenziale e/o fiscale. L'elemento perequativo - introdotto per la prima volta nella pubblica amministrazione dall'ultima tornata contrattuale - non risulta escluso e come tale subirà gli ordinari prelievi.

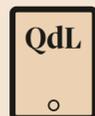
Infatti le disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi stabiliscono l'onnicomprensività del concetto di reddito di lavoro dipendente e la totale imponibilità di tutti gli emolumenti che il lavoratore riceve in relazione alla prestazione di lavoro resa con qualsiasi qualifica alle dipendenze e sotto la direzione del datore di lavoro. Ne consegue altresì che, ai fini della uniformazione delle basi contributive,

l'elemento perequativo sarà assoggettato al prelievo Fondo credito ed ex Enpdep.

Tale elemento, stante la sua natura temporanea, sarà erogato fino a dicembre 2018 e non formerà oggetto di valutazione ai fini della quota A di pensione, né della base maggiorabile 18% per gli iscritti alla Cassa Stato. Dall'imponibilità contributiva, ne deriva comunque la valutabilità ai fini della determinazione della retribuzione media pensionabile

QUOTIDIANO

DEL LAVORO



LICENZIAMENTI ECONOMICI Con posizioni fungibili la scelta va motivata

Anche nelle aziende fino a 15 dipendenti si possono usare i criteri previsti dalla legge 223/1991. Lo ha ricordato la Corte di cassazione con la sentenza n. 21438/18, depositata ieri, in materia di licenziamenti per giustificato motivo oggettivo.

— Mauro Pizzini
Il testo integrale dell'articolo su: quotidianolavoro.ilssole24ore.com

per il calcolo della quota B di pensione, nonché per l'accumulo del montante contributivo utile per la definizione della quota C (contributiva).

Non sarà invece valutabile ai fini della cosiddetta "retribuzione virtuale" per quegli eventi per i quali l'Inps è chiamato a integrare la retribuzione persa per effetto di taluni istituti di assenza (congedo parentale e similari).

Non sarà considerato neppure per gli eventi di retribuzione virtuale a carico dei datori di lavoro per le assenze da malattia. Per espresa previsione contrattuale, non può essere considerato ai fini del calcolo dell'indennità di buonuscita né dell'indennità premio servizio, stante l'effettività dei principi della riserva di legge e della tassatività.

Come confermato più volte dalla giurisprudenza, sono utili ai fini della prestazione solo le voci indicate nelle normative primarie. Tale emolumento non può essere considerato utile ai fini del trattamento di fine rapporto, poiché non previsto dall'accordo quadro in materia, poiché sono utili le stesse voci utili ai fini del Tfs, nonché le ulteriori voci retributive inserite dalla contrattazione collettiva di comparto. Nell'ultima tornata contrattuale, tale voce non è stata inserita e, pertanto, non può essere valutata ai fini del calcolo della prestazione. Ne consegue che tali esclusioni comportano la non assoggettabilità dell'elemento perequativo ai fini del prelievo ex Inad ed ex Enpas.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMUNICATO SINDACALE

Ha dell'incredibile la notizia della docenza affidata da Luiss all'ex direttore del Sole 24 Ore Roberto Napoletano. A Napoletano è affidato l'insegnamento in ben 4 dipartimenti della materia «Le grandi crisi dell'economia contemporanea». Ora, non si vorrebbe maramaldeggiare, ma la cronaca ahimè impone qualche doverosa precisazione: Napoletano è certo persona competente in materia di crisi. Ma, per fortuna, di dimensioni più ridotte, anche se per noi che ancora ne paghia-

mo le conseguenze, non meno gravi. Ha infatti contribuito in maniera assai significativa all'affossamento dei conti del Sole 24 Ore e di tutte le testate che dirigeva. Fatti, non opinioni, che hanno reso necessaria una ricapitalizzazione per evitare il fallimento della società. E fatti sui quali sono in corso indagini della procura di Milano mentre Consob sembra già essere arrivata a conclusioni di gravità delle condotte di chi ha guidato, anche di fatto, la società nel recente passato. Ora appare

appunto incredibile che Confindustria, azionista di riferimento del Sole 24 Ore e promotrice di Luiss, non veda l'inopportunità di un incarico di docente a chi ha contribuito al dissesto dell'unico asset imprenditoriale proprio da Confindustria gestito. Ma forse non è che una conferma, semmai ce ne fosse ancora bisogno, del fatto che le relazioni contano più della decenza.

— Il Cdr del Sole 24 Ore
— Il Cdr di Radiocor Plus
— Il Cdr di Radio 24

LA NOTA DI CONFINDUSTRIA

Pubblichiamo la lettera inviata dall'area comunicazione di Confindustria a Maurizio Belpietro, direttore del quotidiano La Verità, e a Roberto D'Agostino, direttore del sito Dagospia, in merito alla notizia dell'insegnamento affidato dalla Luiss a Roberto Napoletano.

Caro Direttore,

in merito alla notizia pubblicata questa mattina sul sito relativa all'attribuzione di un insegnamento a Roberto Napoletano da parte della Luiss precisiamo che né il direttore generale Mar-

cella Panucci né altri esponenti di Confindustria erano a conoscenza della decisione che resta tutta e solo dell'Università.

Cordiali Saluti
Area Comunicazione
Confindustria

Il Sole 24 ORE

Un'estate di storie al Sole

Imprese straordinarie e virtù nascoste negli appuntamenti del weekend del Sole 24 ORE

Quest'estate Il Sole 24 ORE propone due nuove iniziative che accompagneranno il lettore fino a settembre, regalando grandi storie e spunti di riflessione attraverso la voce di illustri protagonisti della cultura italiana. Per staccare la spina senza spegnere il pensiero.

LA GRANDE IMPRESA

Storie straordinarie di donne e uomini ordinari. Imprese sportive, belle, artistiche o di ingegno che hanno trovato la svolta nell'intelligenza e nella creatività dei protagonisti.

Tutte le domeniche fino al 9 settembre

LE VIRTÙ NASCOSTE

Carlo Ossola, italianista del Collège de France, partendo da storie ed esempi letterari e pratici ci guida alla scoperta delle qualità invisibili che rendono il mondo migliore.

Venerdì e sabato fino all'8 settembre

© RIPRODUZIONE RISERVATA