

GIUSTIZIA E SENTENZE

**Circolazione dei beni.** La Cassazione si pronuncia sul diritto tra chi chiede il pignoramento e il compratore: prevale chi iscrive prima il titolo

# Tra creditore e acquirente fa fede il Registro

Nel caso di quota di Srl si applica per analogia la disciplina sui beni registrati

Angelo Busani

■ Nel conflitto tra il creditore che sottopone a pignoramento una quota di Srl e l'acquirente della quota stessa prevale il soggetto che, per primo, iscrive il suo diritto nel Registro delle Imprese: quindi, ad esempio, se Tizio vende a Caio una quota di Srl e l'atto (qualunque data esso abbia) viene iscritto il 20 agosto e il creditore di Tizio pignora la quota venduta da Tizio a Caio e iscrive il suo pignoramento il 25 agosto, Caio acquista la quota libera dal pignoramento, anche se non è in buona fede, e cioè anche se sa del fatto che Tizio è indebitato e che sta spraggiando un pignoramento. È quanto deciso dalla Cassazione con la sentenza 2070 del 18 agosto 2017, assai interessante

perché appare priva di precedenti e risolve una questione non presa espressamente in considerazione nel codice civile.

Il primo tema che la Cassazione

### IL PRINCIPIO

Per i supremi giudici non vale l'articolo 2470 del Codice che disciplina il conflitto tra una pluralità di soggetti che comprano lo stesso bene

ne affronta è quello se al conflitto tra il creditore pignorante e l'acquirente della quota si applichi, o meno, l'articolo 2470 del Codice civile, secondo il quale «se la quota di Srl è alienata con successi-

vi contratti a più persone, quella tra esse che per prima ha effettuato in buona fede l'iscrizione nel Registro delle imprese è preferita alle altre, anche se il suo titolo è di data posteriore». Questa norma (che dà rilevanza allo stato di mala o di buona fede dell'acquirente, e cioè al fatto che egli sappia o non sappia della messa in opera di una pluralità di alienazioni aventi a oggetto la medesima quota), in quanto dedicata specificamente al tema del conflitto tra una pluralità di acquirenti della medesima quota di Srl dal medesimo dante causa, non può applicarsi, secondo la Cassazione, nell'ipotesi di conflitto tra il creditore che pignora una quota per la Suprema corte si applica ota di Srl e l'acquirente della quota stessa.

Allora, secondo la Cassazione, occorre rivolgersi all'esame dell'articolo 2014 del Codice civile, il quale è norma specificamente dedicata al conflitto tra i creditori pignoranti e il terzo acquirente del bene pignorato. Senonché, nell'articolo 2014 non è contemplato il caso della cessione della quota di Srl, in quanto a norma osservata solo:

- il caso dell'alienazione di un bene immobile (o di un bene mobile iscritto in un pubblico registro), nel quale l'acquirente prevale se ha trascritto il suo acquisto prima della trascrizione del pignoramento;
- il caso della cessione del credito;
- il caso dell'alienazione dell'universalità di mobili;

il caso dell'alienazione del bene mobile, salvo che abbia data certa anteriore al pignoramento o il cui possesso sia stato trasmesso all'acquirente anteriormente al pignoramento.

Ebbene, secondo la Cassazione, dato che la quota di Srl non è assimilabile né a un credito né a un universalità di mobili, né si può utilizzare la norma concernente i beni mobili (in quanto la quota di Srl non è suscettibile di «possessione») ci si deve dirigere a un utilizzo, per analogia, della disciplina inerente i beni immobili e i beni mobili registrati. Ne consegue che, in tal caso, vale il principio per il quale, tra due formalità pubblicitarie confliggenti, prevale quella eseguita con priorità temporale, e cioè a prescindere (per

esigenze di speditezza della circolazione dei beni registrati) dallo stato di buona o di mala fede di chi ha eseguito per primo la formalità che gli interessa.

L'acquisto è dunque «fatto salvo» dalla priorità temporale: altra questione è poi quella se la vendita «a dispetto» di un creditore pignorante nell'imminenza del pignoramento regga rispetto a un'azione revocatoria e se l'acquirente di mala fede possa essere ritenuto responsabile, per via della sua «collusione», verso il creditore pignorante, per il danno che il creditore stesso abbia risentito a causa dell'inefficacia del pignoramento provocata dalla formalità pubblicitaria prioritariamente ottenuta dall'acquirente.

**Codice antimafia.** La diligenza nelle verifiche

# Confisca, la banca perde i finanziamenti erogati all'usuraio

Patrizia Maciocchi

ROMA

■ La banca non può «rientrare» delle somme concesse con un mutuo e garantite da immobili sottoposti a confisca di prevenzione per reati di mafia, se non ha tenuto conto che i beni confiscati erano stati acquistati in un periodo in cui il «finanziato» faceva l'usuraio.

La Corte di cassazione, con la sentenza 39258 depositata ieri, accoglie il ricorso dell'Agencia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati alla criminalità organizzata, contro il decreto con il quale il Tribunale ammetteva allo stato passivo una banca per un credito garantito da immobili confiscati.

Secondo il Tribunale il credito era certo e anteriore al sequestro di prevenzione. E non c'erano elementi per ritenere che l'istituto di credito, nel finanziare il coniuge dell'uomo inserito in un'associazione mafiosa, fosse consapevole che il mutuo poteva essere strumentale all'attività mafiosa.

Secondo la Cassazione, però, il legislatore con il codice antimafia (Dlgs 159/2011) chiede qualcosa di più per affermare la buona fede ed escludere rimproveri di tipo «colposo» nei confronti del funzionario della banca. Non basta, infatti, che la banca abbia concesso il finanziamento prima dell'iscrizione ipotecaria, né l'esistenza del credito o l'assenza di un accordo collusivo con il debitore, ma è necessario dimostrare l'uso di un livello di media diligenza nel concedere il mutuo.

E nel caso specifico, secondo la Cassazione, la banca diligente non lo era stata.

Ai giudici della prima sezione penale non basta che il finanziamento, erogato al coniuge del «proposto», era stato impiegato per l'acquisizione degli immobili confiscati ma comunque risultati estranei e non strumentali all'attività di stampo mafioso.

Per i giudici la banca, in fase istruttoria, non aveva esami-

### IL PROCESSO

L'istituto doveva accorgersi dell'attività criminosa. Non c'è tutela per chi rischia di vanificare il contrasto alla criminalità

nato, come avrebbe dovuto, le anomalie che erano state poi riscontrate in sede di applicazione della misura di prevenzione reale.

Il primo elemento da considerare era che il marito della «finanziata», e lei stessa, avevano fatto gli usurai e tutti gli investimenti effettuati erano riconducibili all'epoca in cui era dunque emersa la pericolosità sociale dell'uomo e l'origine illecita anche dell'attività commerciale condotta dalla moglie.

La norma - concludono i giudici - non accorda alcuna tutela al terzo creditore che, anche per imprudenza, negligenza o imperizia, rischia di vanificare l'intervento dello Stato nel colpire chi accumula illecitamente una ricchezza che proviene dalla mafia o da reati di particolare gravità.

**Immobili.** Il Tribunale di Roma sul rinnovo della garanzia in caso di mutui stipulati entro il 1993

# Credito fondiario, ipoteca lunga

Elisabetta Smaniotto

■ L'ipoteca volontaria iscritta a garanzia della restituzione del capitale mutuato in forza di un contratto di mutuo fondiario risalente al 1990 può essere rinnovata decorsi i 20 anni previsti dall'articolo 2847 del Codice civile. Quindi il conservatore dei Registri immobiliari che abbia pubblicizzato la formalità con «riserva» deve cancellarla. Lo ha deciso il Tribunale di Roma con decreto del 5 giugno 2017, n. 4004/2017.

La vicenda riguardava la domanda di rinnovazione di un'ipoteca presentata all'agenzia delle Entrate il 30 giugno 2016, cioè 26 anni dopo l'iscrizione originaria,

risalente al 3 ottobre 1990. Il conservatore aveva pubblicizzato la formalità con «riserva» (annotata in base all'articolo 2674-bis del Codice civile) siccome, a suo dire, non c'erano i presupposti per confermare il gravame dal momento che la lettera dell'articolo 2847 del Codice civile prevede che l'iscrizione conserva il suo effetto per 20 anni dalla sua data e «cessa se non è rinnovata prima che scada detto termine». La norma è preordinata a tutelare la sicurezza della circolazione immobiliare e l'affidamento dei terzi.

Il creditore ipotecario si era quindi rivolto all'autorità giudiziaria affinché ordinasse al con-

servatore «di rendere definitiva l'iscrizione», dal momento che al contratto di mutuo costituente il titolo dell'iscrizione si applicava la legge 175/1991 (in materia di credito fondiario), il cui articolo 6, derogando alla norma generale (secondo cui dopo 20 anni le ipoteche si estinguono), attribuiva al creditore il diritto di conseguire la rinnovazione «in ogni tempo».

Posizione condivisa dal Tribunale che, a sua volta, ha osservato che il mutuo fondiario era regolato dalla disciplina contenuta nell'articolo 4, comma 3, Dpr 7/1976, per la quale l'«ente ha diritto, in ogni tempo, di conseguire senza spese la rinnovazione delle ipote-

che, ferma restando la responsabilità dei conservatori per la rinnovazione d'ufficio».

Per comprendere le conclusioni cui sono giunti i giudici capitolini occorre considerare le norme che si sono susseguite nel tempo in materia di credito fondiario:

- la legge 175/1991 ha disposto l'abrogazione del Dpr 7/1976 (e quindi anche dell'articolo 4, comma 3); tuttavia;
- il medesimo provvedimento abrogativo (articolo 27, legge 175/1991) ha stabilito che le «operazioni di impiego e provvista già perfezionate», per le quali era già stato stipulato il contratto alla data di entrata in vigore» della

legge 175/1991, continuavano «ad essere disciplinate dalle norme anteriori» (e, quindi, dall'articolo 4, Dpr 7/1976).

Tale situazione si è protratta a prescindere dal fatto che la legge 175/1991, a sua volta, sia stata abrogata dal Testo unico bancario (Dlgs 385/1993), in vigore dal 1° gennaio 1994, dal momento che quest'ultimo ha confermato che i «contratti già conclusi e i procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo restano regolati dalle norme anteriori» (articolo 161, comma 5).

Tirando le fila di questo quadro normativo emerge che i contratti stipulati entro il 1993 rimangono assoggettati alle regole pregresse, per cui il diritto alla rinnovazione del gravame iscritto in forza di queste norme sul credito fondiario sussiste «in ogni tempo». La legge speciale sul credito fondiario è infatti ispirata «dall'intento

di fornire maggiori garanzie agli enti di credito fondiario», nel proposito di «incoraggiare la stipulazione di mutui a tassi d'interesse inferiori a quelli di mercato».

Peraltro, occorre osservare che altra parte della giurisprudenza si era prima d'ora occupata della questione e, nonostante isolati precedenti (Tribunale di Roma 7 giugno 2012; nello stesso senso: risoluzione del ministero delle Finanze del 27 settembre 1991, prot. n. 350855) aveva sempre ritenuto che, nell'ambito del credito fondiario, la rinnovazione dell'ipoteca è possibile «in ogni tempo».

Il provvedimento è senz'altro importante perché sollecita l'esigenza di effettuare controlli più stringenti, anche ultraventennali, per verificare se l'immobile in contratto sia stato interessato da operazioni di credito fondiario, eventualmente cancellando le relative ipoteche.

Build your career

BS.ILSOLE24ORE.COM

DA STUDENTE A PROFESSIONISTA

## MASTER FULL TIME

LA CHIAVE D'INGRESSO NEL MONDO DEL LAVORO

OLTRE IL 95% DI CONFERME POST STAGE

NEOLAUREATI

FULL TIME

DIPLOMA

IN AULA E STAGE

**ECONOMIA E FINANZA**

**Banking & Finance**  
Milano, dal 23 ottobre - 13<sup>a</sup> ed.

**Corporate Finance Management**  
Roma, dal 25 ottobre - 20<sup>a</sup> ed.

**MARKETING, COMUNICAZIONE & DIGITAL**

**Comunicazione e Media Digitali**  
Milano, dal 23 ottobre - 19<sup>a</sup> ed.

**Marketing, Comunicazione e Digital Strategy**  
Roma, dal 25 ottobre - 30<sup>a</sup> ed.

**Retail & Sales Management**  
Milano, dal 13 novembre - 6<sup>a</sup> ed.

**Radio, TV e Web Content**  
Milano, dal 27 novembre - 2<sup>a</sup> ed.

**HR E GESTIONE D'IMPRESA**

**Human Resources**  
Roma, dal 25 ottobre - 22<sup>a</sup> ed.

**Gestione, Strategia e Innovazione d'Impresa**  
Milano, dal 13 novembre - 16<sup>a</sup> ed.

**FISCO E LEGALE**

**Diritto Tributario e Contenzioso**  
Roma, dal 25 settembre - 24<sup>a</sup> ed.

**Tributario**  
Milano, dal 16 ottobre - 25<sup>a</sup> ed.

**Diritto e Impresa**  
Roma, dal 25 ottobre - 28<sup>a</sup> ed.

**LUXURY, FASHION & BEAUTY**

**Beauty Industry Management**  
Milano, dal 13 novembre - 1<sup>a</sup> ed.

**Luxury, Fashion & Retail Management**  
Roma, dal 22 novembre - 3<sup>a</sup> ed.

**ARTE, CINEMA E BENI CULTURALI**

**Economia e Management dell'Arte e dei Beni Culturali**  
Roma, dal 22 novembre - 13<sup>a</sup> ed.

**Management Cinematografico e Audiovisivo**  
Roma, dal 22 novembre - 1<sup>a</sup> ed.

**ALTRI SETTORI**

**Food & Wine Management**  
Roma, dal 25 settembre - 5<sup>a</sup> ed.  
Milano, dal 13 novembre - 6<sup>a</sup> ed.

**Design Management**  
Milano, dal 23 ottobre - 6<sup>a</sup> ed.

**Sport Business Management**  
Roma, dal 25 ottobre - 12<sup>a</sup> ed.

**Management dell'Energia e dell'Ambiente**  
Roma, dal 25 ottobre - 9<sup>a</sup> ed.

**Management del Settore Sanità, Pharma e Biomed**  
Milano, dal 13 novembre - 8<sup>a</sup> ed.

**INTERNATIONAL PROGRAMS**

**Marketing, Digital & International Strategy**  
Roma, dal 25 settembre - 1<sup>a</sup> ed.

**Luxury Management**  
Milano, dal 20 novembre - 4<sup>a</sup> ed.

CLUB ALUMNI24: ENTRA NEL NETWORK DI OLTRE 9.600 DIPLOMATI [alumni24.ilssole24ore.com](http://alumni24.ilssole24ore.com)

seguici su:

Servizio Clienti  
Tel. 02 061 3022.3567/3811/6372/6379  
masterfulltime@ilssole24ore.com

GRUPPO 24ORE

Il Sole 24 ORE Business School ed Eventi  
Milano - via Torlonia, 56 - Mudec Academy  
Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008