

FALLIMENTO ■ Le tutele per gli acquirenti di immobili in conflitto con il Dl competitività

Revocatorie senza bussola

Rischio sovrapposizione per le disposizioni che regolano l'annullamento delle compravendite

L'entrata in vigore del decreto legislativo sulla tutela degli immobili da costruire (in applicazione della legge delega 210/04), che potrebbe arrivare fra pochi giorni se il provvedimento trovasse oggi la strada del Consiglio dei ministri, determinerà un singolare conflitto con le norme del decreto legge sulla competitività (Dl 35/05), di recente convertito nella legge 80/05, sul fallimento dell'impresa venditrice.

Il Dl competitività. Questo provvedimento ha introdotto la norma (il nuovo articolo 67, comma 3, lettera c, dell'Legge fallimentare), secondo cui non sono soggette alla revocatoria «le vendite a giusto prezzo d'immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado».

Il vecchio articolo 67, in caso di vendita di abitazioni da parte di soggetto poi fallito, non dettava una disci-

Il giusto prezzo «condiziona» il compratore

plina specifica. C'era una disciplina generale, attinente a qualsiasi tipo di contratto concluso nell'imminenza del fallimento, per cui erano revocabili (a meno che la controparte del fallito non provasse la sua ignoranza dell'altrui stato di insolvenza) «gli atti a titolo oneroso compiuti dal fallito nei due anni anteriori alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano notevolmente ciò che a lui è stato dato o promesso».

Questa disciplina genera-

Il criterio del "giusto prezzo" di vendita mette nei guai l'acquirente. Su questo concetto (e cioè sul fatto che la revocatoria non c'è se la vendita è a giusto prezzo) c'è il momento di maggior difficoltà interpretativa. A parte il problema di stabilire, data la soggettività della valutazione di un immobile, se il prezzo sia definibile come quello giusto, bisogna prendere in considerazione la situazione del prezzo pagato in parte "in nero", che lascia l'acquirente privo di tutela. Infatti, da

le è stata ora sostituita dalla disposizione (cui comunque fa eccezione il caso della vendita di abitazioni) secondo cui sono revocabili «gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso».

Rispetto al passato, c'è quindi il dimezzamento (da due anni a uno) del periodo sensibile e l'introduzione del concetto di sproporzione di valore «oltre il quarto» al po-

sto del concetto di sproporzione «notevole».

Il decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti. Il decreto legislativo determinerà un'invasione di campo ai danni del decreto legge sulla competitività, disponendo che «gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo

grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione revocatoria prevista dall'articolo 67» della legge fallimentare.

I problemi di sovrapposizione. Nel decreto legislativo si contemplan dunque solo le «vendite» di abitazioni (senza specificare altro e quindi tale norma si riferisce sia agli edifici costruiti sia a quelli da costruire); il decreto legge si occupa invece di «atti a titolo oneroso» (e quindi di un'area più vasta di contratti rispetto alle sole

A.B.U.

Invasione di campo

La sovrapposizione fra i due provvedimenti

L'ambito di intervento. Nel decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti sono disciplinate solo le vendite di abitazioni. Il decreto legge sulla competitività si occupa, invece, della più vasta area degli atti a titolo oneroso

Residenza o abitazione principale. Il decreto legge sulla competitività dispone che la revocatoria non può essere utilizzata se l'immobile è destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente oppure dei suoi parenti o affini entro il terzo grado. Il decreto legislativo sulla tutela degli acquirenti parla, invece, di abitazioni nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi, la residenza propria o di parenti o affini entro il terzo grado

Il prezzo. Il decreto legge sulla competitività impedisce la revocatoria se la vendita è avvenuta al giusto prezzo, il decreto legislativo specifica che il giusto prezzo va valutato alla data della stipula del preliminare

compravendite: si pensi alla permuta di area contro edificio da costruire).

Nel decreto legge sulla competitività è disposto che alla revocatoria non si può ricorrere se l'immobile è «destinato a costituire» l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo grado (lasciandosi con ciò aperto il problema di individuare la casistica concreta che soddisfi la realizzazione della destinazione richiesta dalla legge); nel decreto legislativo si parla, invece, più precisamente di contratti nei quali

«l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado».

Inoltre, nel decreto legge la revocatoria è impedita se la vendita è avvenuta (evidentemente nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento) «a giusto prezzo»; nel decreto legislativo, più specificamente, si parla di contratti «posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare».

ANGELO BUSANI

notizie in breve

CONSIGLIO DEI MINISTRI

Il Dl sul prezzo dei farmaci approda a Palazzo Chigi

■ Il decreto legge sul prezzo dei farmaci non rimborsabili dal Ssn è all'ordine del giorno del Consiglio dei ministri di oggi. Il Dl prevede un prezzo massimo fissato dalle singole aziende per i farmaci di fascia C (a carico dei cittadini) e per i prodotti di automedicazione nonché la possibilità per i farmacisti di concedere sconti (entro il 20%). Inoltre, potrebbero approdare a Palazzo Chigi anche due interventi (sempre per Dl) sugli sfarzi: l'utilizzo di 105 milioni del fondo per l'affitto e la proroga del blocco fino al 30 settembre in alcune realtà. Possibile, poi, che venga rilanciata Scip 3 con l'estensione del blocco agli immobili della Difesa.

CODICE DELLA STRADA

Multe nulle se la motivazione è poco precisa

■ Non vanno pagate le multe se sul verbale non sono riportati in modo preciso i motivi della mancata immediata contestazione. Lo ribadisce la Cassazione nella sentenza 8837/05. È stato così accolto il reclamo di un automobilista contro la multa, notificatagli a casa, per aver usato il cellulare senza viva voce. Sul verbale era spiegato che la contestazione immediata non era stata effettuata «per l'impossibilità di fermare il veicolo nei modi di legge». Una motivazione troppo generica.

FISCO/1

Da giugno l'addio alle marche da bollo

■ Dal prossimo mese l'imposta di bollo e la tassa di concessione governativa potranno essere assolte, quando ne è previsto il pagamento mediante marche, con appositi contrassegni rilasciati telematicamente: basterà, infatti, comunicare al tabaccaio l'importo desiderato per ricevere un tagliando adesivo stampato "in diretta" da un terminale. Il nuovo sistema (in attuazione dell'articolo 7, comma 2 del Dl 7/2005) sostituirà gradualmente anche quello fino a oggi utilizzato per il pagamento del contributo unificato per gli atti giudiziari. I nuovi strumenti verranno presentati oggi alle 11,30 in una conferenza stampa al dipartimento delle Politiche fiscali del ministero dell'Economia.

FISCO/2

Sotto esame gli effetti e le opportunità del consolidato

■ Consolidato sotto esame. L'approfondimento dei presupposti del consolidato e dei suoi effetti dal punto di vista tributario e contrattuale sarà al centro del convegno «Il consolidato fiscale: scelte di opportunità e implicazioni contabili», organizzato dal «Sole 24-Ore» mercoledì 25 maggio alla Camera di commercio di Milano.

Action plan e motori / Necessaria la firma del venditore o la fotocopia della fattura

Iscrizione al Pra senza notai né bolli

Dall'Acì le istruzioni per evitare l'autentica nell'acquisto di un'auto nuova

ROMA ■ Sono possibili due strade per "saltare" il notaio nelle pratiche di acquisto di veicoli nuovi, di cui una esente da bollo. Ma l'acquirente non potrà comunque fare tutto da solo: resterà legato alla diligenza del venditore. Sono le due novità stabilite dall'Acì nella circolare che disciplina la prima applicazione dello snellimento introdotto dal decreto legge sulla semplificazione (Dl 35/05) nella sua versione definitiva, convertita con la legge 80/05. La circolare è stata emanata il 16 maggio col numero di protocollo 6501/P-DS dalla direzione Servizi delegati dell'ente, che gestisce il Pra (Pub-

blico registro automobilistico).

La legge. L'articolo 3 del Dl 35/05 consente da subito di evitare l'autentica notarile della firma del venditore sulla dichiarazione di vendita necessaria per la prima iscrizione al Pra dei veicoli nuovi: questo adempimento può essere sostituito presentando un'istanza firmata dall'acquirente (la prima versione del Dl 35/05 prevedeva invece la firma del venditore).

In futuro, quando sarà emanato un apposito regolamento, saranno snelliti anche i passaggi di proprie-

tà dei veicoli usati di valore sino a 25mila euro, consentendo anche a soggetti diversi dai notai (funzionari del Pra o della Motorizzazione o titolari di agenzie di pratiche automobilistiche abilitate) l'autentica della firma del venditore sull'atto di vendita.

La circolare. Occorreva dunque disciplinare l'unica novità in vigore da subito: l'istanza dell'acquirente per ottenere l'iscrizione al Pra. Con la circolare del 16 maggio, l'Acì ha reso noto di aver predisposto un'apposita modulisti-

ca, che però deve essere approvata con decreto. Prima dell'approvazione di quest'ultimo provvedimento viene istituito un regime provvisorio, che consente due possibilità per redigere l'istanza:

■ usare l'attuale modulo di richiesta iscrizione al Pra, riportando sul retro (nel riquadro T) il testo dell'istanza secondo modalità riportate con un esempio concreto nell'allegato 1 alla circolare;

■ oppure usare un foglio di carta semplice (come l'Acì mostra nell'allegato 2 alla circolare).

Nel primo caso, non è necessaria alcuna marca da bollo, nel secondo ci vuole invece una marca da 11 euro.

L'Acì ha stabilito che l'istanza non debba essere firmata solo dall'acquirente, ma anche dal venditore: la legge non lo richiede, ma l'ente motiva questo adempimento supplementare con l'esigenza di «garantire la maggior sicurezza possibile alle nuove procedure». Vengono comunque lasciate due alternative alla firma del venditore: si può produrre la fotoco-

pia della fattura rilasciata dal venditore (che spesso nella prassi il cliente non riceve subito) o quella del contratto di acquisto (oppure del pre-contratto o della proposta d'acquisto, che è il documento più usato nella pratica).

Inoltre, sempre per ragioni di "sicurezza", l'Acì richiede di presentare le fotocopie dei documenti di identità o riconoscimento sia del venditore che dell'acquirente. Nel caso una delle due parti sia una persona giuridica, sono necessari o il certificato della Camera di commercio o una dichiarazione sostitutiva del legale rappresentante.

MAURIZIO CAPRINO







con il patrocinio della Rappresentanza a Milano della Commissione europea

INVITO CON PARTECIPAZIONE LIBERA E GRATUITA

SEDE: HEADQUARTER PIRELLI RE - VIA BICOCCA DEGLI ARCIMBOLDI, 12 - MILANO

DATA: 30 MAGGIO 2005 - ORARIO: 09.30 - 18.00

“FRANCHISING E GLOBALIZZAZIONE: una imprenditoria diffusa”

QUINTA EDIZIONE DEL MEETING ANNUALE PER I FRANCHISOR E PER CHI VUOLE APRIRE UN'ATTIVITÀ IN FRANCHISING

PROGRAMMA

08h30-09h30 Registrazione

09h30 Saluto di benvenuto
Graziano Fiorelli, Presidente di Assofranchising

09h35-10h15 “IL TREND DELLA DISTRIBUZIONE MODERNA”
- La situazione del mercato
Giovanni Cobolli Gigli, Presidente di Federdistribuzione
- Il contributo del Franchising alla distribuzione moderna
Graziano Fiorelli, Presidente di Assofranchising

10h15-11h15 “PANEL SULLA GLOBALIZZAZIONE”
- Franchising, globalizzazione e comunità italiana nel mondo
Piero Bassetti, Presidente di Globus et Locis
- Internazionalizzare il brand
Carlo A. Puri Negri, V. Presidente e A. D. di Pirelli & C. Real Estate
- Franchising e rapporti d'affari nel mondo
Mario Carlo Ferrario, Presidente ABIE
Interverranno al Panel esperti e studiosi del rapporto tra franchising, sviluppo economico, competitività e internazionalizzazione

11h15-11h45 Coffee Break

11h45-12h30 “ALCUNI STRUMENTI DELLA CRESCITA”
- Prodotti bancari italiani made
Giorgio Canino, Direzione Commerciale di UniCredit Banca

- Servizi innovativi per la rete
Carlo De Paoli, A.D. di In Job

12h30-13h00 Domande e Risposte

13h00 Chiusura Lavori e Buffet

Moderatore del Dibattito:
Italo Bussoli, Segretario Generale di Assofranchising

AREA MEETING E WORKSHOP

AREA MEETING

14h30-15h00
Luogo di incontro tra domanda e offerta con gli attori del mercato. I franchisee possono incontrare le insegne di Assofranchising o prenotare gli incontri.

WORKSHOP

14h30-17h30
Seminario di Formazione rivolto ai potenziali franchisee: testimonianze sul mercato di Aziende primarie, con riferimenti alle necessità operative.

Intervengono rappresentanti di:
Calzedonia, Mail Boxes Etc., Pirelli Re Franchising, GS insieme a, Oviessse.

Intervento di chiusura del Seminario:
Raffaella Condina, Docente di Condina & Associati

Volete aprire un'attività in franchising? Compilate subito il coupon d'iscrizione scaricabile dal sito www.assofranchising.it e www.infofranchising.it, oppure inviate una e-mail con tutti i vostri dati a: assofranchising@assofranchising.it per poter partecipare ad: "Area Meeting e Workshop di Assofranchising".
Se sarete tra i primi 130 iscritti e seguirete anche i lavori congressuali del mattino (registrandovi entro le ore 09,30), avrete diritto a partecipare il pomeriggio del 30 maggio al Seminario gratuito di Formazione rivolto ai potenziali franchisee e avrete accesso all'Area Meeting, luogo di incontro con alcune delle primarie insegne presenti sul mercato.
Non perdetevi questa importante occasione per comprendere il sistema franchising e poter scegliere il meglio!

Per informazioni e iscrizioni:
Assofranchising - V.le Majno 42 - 20129 Milano - Tel. 02.29003779 - 02.3656946 - Fax 02.6555919 - 02.36569436
E-mail: assofranchising@assofranchising.it

PREMIER PARTNER

CALZEDONIA

intimissimi

tezenis



MAIL BOXES ETC.

MEDIA PARTNER:
AZ Franchising e Infofranchising

Ufficio Stampa e P.R. a cura di Below Comunicazione e Relazioni Pubbliche

PARTNER



Partecipano all'evento in qualità di Sponsor:
Euroimage, EXPOctS, Grimaldi, In Job, M-Cube, Ottici Associati, SGS, SIS-Temi, Tecnocasa, Upim.

PREMIO PER UOMINI

39.956

LE ISTANZE

La crescita delle domande di bonus per il posticipo del pensionamento segue, dall'inizio dell'anno, un andamento ormai consolidato, che ne ha portato il numero complessivo a sfiorare quota 40mila

31.238

LUCE VERDE

Sulle quasi 40mila istanze ricevute, l'Inps ne ha accolto il 78 per cento (31.238). Un deciso passo avanti rispetto alla situazione della fine di marzo, quando le domande accettate erano 25.966

90%

GLI UOMINI

L'incentivo piace soprattutto agli uomini: 35.979 delle 39.956 domande presentate (il 90%) arrivano da maschi. Di queste, 28.012 sono state accolte. Quasi tutte le istanze delle donne sono state accettate

TUTELA DELLA PRIVACY

ROMA ■ La richiesta di accedere ai dati personali contenuti in un archivio non deve essere particolareggiata. In altre parole, l'interessato non deve conoscere e indicare i documenti in cui si trovano le informazioni che chiede. Lo ha chiarito il Garante della privacy, che ha accolto il ricorso di un lavoratore al quale l'azienda (una banca) aveva negato l'accesso ai dati perché la richiesta era stata considerata generica.

L'interessato aveva, facendo leva sugli articoli 7 e 8 del Codice della privacy, chiesto di conoscere alcuni dati che lo riguardavano e che erano conservati dall'istituto di credito. In particolare, voleva capire il perché di una valutazione di "sufficiente" espressa in un giudizio

professionale. Inoltre, ritenendosi vittima di episodi di mobbing, aveva chiesto di conoscere le relazioni destinate a terzi (istituzioni, legali di fiducia) che potevano contenere una valutazione della sua attività lavorativa.

Il titolare dell'archivio dovrà individuare gli atti

La banca rispondeva che, nonostante «un lungo lavoro di ricerca», la richiesta non poteva essere soddisfatta perché «formulata in maniera generica e ipotetica». Il dipendente decideva, pertanto, di fare ricorso al Garante.

L'Authority ha, in via preliminare, chiarito i confini del diritto di accesso previsto dal Codice della privacy:

si può chiedere al titolare del trattamento solo la comunicazione in forma intelligibile dei dati personali custoditi negli archivi. Non si può, invece, pretendere la creazione

una copia (sia fotostatica sia autenticata) dei documenti che contengono i dati richiesti. La copia degli atti è prevista solo nel caso in cui l'estrapolazione dei dati risulti al titolare particolarmente complicata: in quei casi si devono, però, omettere eventuali informazioni riferite a terzi.

Sulla base di questi presupposti, il Garante ha chiarito che, diversamente da quanto sostenuto dalla banca, il Codice non pretende che l'in-

teressato specifichi i documenti in cui presume siano contenute le informazioni che lo interessano. Anzi: «Il Codice — scrive l'Authority — obbliga il titolare del trattamento ad adottare idonee misure per agevolare l'accesso sulla base di un'accurata selezione informatizzata dei dati che riguardano singoli interessati». Dunque, è il titolare del trattamento e non l'interessato che deve precisare se detiene o meno dati personali e indicare quali.

Minore adottato. Si può pubblicare la notizia che un bambino è adottato solo se c'è il consenso dei genitori. In caso contrario, si viola la normativa sulla privacy e il Codice deontologico dei giornalisti.

A.CHE.