

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 3885

Il trasferimento dei beni degli enti pubblici non territoriali alle società di cartolarizzazione

Approvato dalla Commissione Studi l'11 giugno 2002

Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 25 ottobre 2002

1. Individuazione del patrimonio degli enti

Il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare", convertito nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, allo scopo di procedere al riordino, alla gestione ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, attribuisce all'Agenzia del demanio il compito fondamentale di individuare con propri decreti dirigenziali – sulla base della documentazione già esistente presso archivi ed uffici pubblici – i singoli beni. All'obiettivo di ricognizione del patrimonio pubblico complessivo, il decreto legge suddetto unisce, poi, l'intento di razionalizzare il processo di privatizzazione già in corso, valorizzando lo strumento finanziario dei fondi di investimento immobiliare **(1)**. I suddetti decreti dirigenziali "da pubblicare sulla *Gazzetta Ufficiale* hanno effetto dichiarativo della proprietà in capo all'Ente pubblico, anche in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti all'articolo 2644 del codice civile" **(2)**; una volta che questi ultimi siano stati trascritti, infatti, non può avere effetto contro l'Ente a favore del quale si è proceduto ad effettuare la formalità pubblicitaria, alcuna trascrizione od alcuna iscrizione di diritti acquistati da un terzo, nonostante l'acquisto del terzo medesimo risalga a data anteriore. I decreti dirigenziali suddetti andranno, poi, trascritti nonché intavolati e volturati, ove necessario, a cura degli uffici competenti **(3)**.

2. La costituzione della società di cartolarizzazione

Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici. Le società in questione possono essere costituite anche con atto unilaterale del Ministero dell'economia e delle finanze. A tali società, denominate società-veicolo, la cui natura giuridica è quella di società a responsabilità limitata ed il cui oggetto esclusivo è quello di realizzare la cartolarizzazione dei proventi delle operazioni di dismissione immobiliare pubblica, possono essere trasferiti a titolo oneroso i beni immobili oggetto dei decreti dirigenziali ricognitivi dell'Agenzia del demanio, ai quali si è poc'anzi fatto richiamo. Per detto acquisto le società per la cartolarizzazione utilizzeranno un finanziamento di tipo bancario o di tipo obbligazionario mediante l'emissione di titoli.

Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato della società medesima con i beni e diritti relativi. Su ciascun patrimonio separato non saranno poi ammesse azioni a tutela delle pretese di creditori diversi dai portatori dei titoli emessi o dai finanziatori. Tali immobili costituiscono insomma un vero e proprio patrimonio separato, indipendente anche agli effetti esecutivi da quello specifico della società di cartolarizzazione e da quello anch'esso separato delle altre operazioni di cartolarizzazione, ove queste ultime siano effettuate in più fasi **(4)**. Con i decreti di trasferimento alla società di cartolarizzazione sono disciplinati, inoltre, i casi in cui i titoli emessi e i finanziamenti reperiti dalle società stesse beneficiano in tutto o in parte della garanzia dello Stato e sono specificati i termini e le condizioni della stessa **(5)**.

3. Decreto di alienazione dall'ente non territoriale alla società-veicolo ed individuazione del prezzo.

I beni immobili individuati con i decreti ricognitivi dell'Agenzia del Demanio ai sensi dell'articolo 1 della suddetta Legge 2001/410 *possono* essere trasferiti a titolo oneroso alle società di cartolarizzazione con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*. L'inclusione nei decreti – recita l'art. 3 della Legge 2001/410 - produce il passaggio dei beni medesimi al patrimonio disponibile. Con gli stessi decreti sono, inoltre, individuati, secondo la stessa disposizione di legge da ultimo ora citata: "a) il prezzo iniziale che le società corrispondono a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento *dell'eventuale residuo*, che può

anche essere rappresentato da titoli; *b*) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che *le società realizzano* per finanziare il pagamento del prezzo" **(6)**; "*c*) l'immissione *delle società* nel possesso dei beni immobili trasferiti; *d*) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività; *e*) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti". Fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti alle società di cartolarizzazione i gestori degli stessi immobili, sono responsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze con proprio decreto del 30 novembre 2001, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 14 dicembre 2001, n. 290, ha poi disposto che la società di cartolarizzazione destinataria dell'attribuzione immobiliare, "è immessa nel possesso giuridico dei beni immobili trasferiti" con il decreto di natura non regolamentare suddetto e che a fronte del trasferimento la medesima società corrisponde un prezzo complessivo "allocato" dal Ministero tra gli enti individuati quali proprietari sulla base delle modalità individuate in altro decreto dello stesso Ministero **(7)**, nel quale è definito l'importo del predetto prezzo, nonché le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione da realizzarsi per il pagamento del detto prezzo. Tale ultima somma – ai sensi dell'art. 3 del suddetto decreto del 30 novembre 2001 – è soggetta "ad aggiustamenti in aumento o diminuzione in funzione dei risultati delle attività di vendita degli immobili trasferiti, ma in ogni caso non è inferiore alla quota parte iniziale del prezzo". Inoltre, continua tale disposizione "una quota parte del prezzo di trasferimento, da determinarsi in relazione alle condizioni di mercato, viene corrisposta a *titolo definitivo e irripetibile* dalla società di cartolarizzazione alla data di emissione dei titoli o dell'accensione dei finanziamenti" ed infine, conclude la stessa norma, "la residua parte del prezzo, che viene corrisposta a titolo di prezzo differito, è pari alla differenza, se positiva, tra il ricavo netto effettivo per la società di cartolarizzazione derivante dalla gestione e vendita degli immobili trasferiti" e dalle "altre operazioni accessorie all'operazione di cartolarizzazione relativa ai medesimi immobili e quanto dovuto a titolo di capitale ed interessi per il rimborso dei titoli o dei finanziamenti e per il pagamento degli altri oneri e costi connessi all'operazione di cartolarizzazione."

La gestione e la vendita degli immobili, recita ancora il decreto ora menzionato all'art. 4, come trasferiti alla società di cartolarizzazione sono affidate *pro tempore* – sino alla stipula di un contratto formale di gestione fra gli Enti già proprietari e la società di cartolarizzazione – agli enti proprietari medesimi a favore dei quali la detta società rilascia apposita procura generale. Può segnalarsi al riguardo che la società veicolo immessa nel possesso ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 2001/410, ai sensi dell'ora ricordato art. 4 deve piuttosto attribuirne la gestione

all'Ente già proprietario. La società di cartolarizzazione accende, poi, presso la Tesoreria centrale dello Stato un conto corrente nel quale gli enti mandatari, già proprietari versano le somme riscosse per conto della società medesima.

Può, a questo punto, sottolinearsi che se è vero che il trasferimento dagli Enti proprietari a mezzo decreto è comunque a titolo oneroso, il prezzo di esso risulta formato da due componenti: la prima "corrisposta a titolo definitivo e irripetibile" e la seconda "meramente eventuale" e dipendente dall'esistenza di una differenza algebrica positiva tra i netti ricavi di vendita degli immobili e quanto dovuto per il rimborso dei capitali, il pagamento degli interessi e degli altri oneri, espressamente. La società di cartolarizzazione – proprio per la sua prerogativa di società-veicolo –, inoltre, non assume rischi imprenditoriali di sorta, ed è esonerata dalla garanzia per vizi e per la evizione (a carico totale dello Stato o dell'Ente proprietario), tipiche garanzie del proprietario cedente **(8)**. E' evidente sintomo in tal senso della sua speciale natura il fatto che la società medesima, pur immessa nel possesso non ha tuttavia la gestione degli immobili trasferibile, devoluta agli enti già proprietari **(9)**.

L'art. 3 comma 19, ultimo inciso della Legge 2001/410, ripreso dall'art. 17 del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali del 18 dicembre 2001, recita poi che "I notai in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite." Anche in tal caso, è devoluto al Notaio il compito di correggere nella prestazione del suo ministero eventuali manchevolezze e ritardi della pubblica Amministrazione. Egli dovrà, infatti, in sede di trascrizione dell'atto di rivendita e prima della esecuzione della relativa formalità, provvedere a trascrivere : 1) l'atto di ricognizione emesso dall'Agenzia del Demanio; 2) il decreto di trasferimento dall'Ente proprietario alla società di cartolarizzazione **(10)**.

4. Residuo eventuale del prezzo. Problema dell'iscrizione dell'ipoteca legale.

Il decreto di trasferimento dall'Ente proprietario alla società di cartolarizzazione realizza insomma un atto di alienazione immobiliare a fronte del pagamento di un prezzo formato, come si è rilevato, da due componenti, la prima essenziale ed indefettibile, irretrattabile, e definitiva, e la seconda meramente eventuale e subordinata naturalmente all'entità complessiva delle somme riscosse dalla società veicolo. La prima componente in astratto può addirittura esaurire l'intero prezzo, potendo in effetti del tutto difettare qualsiasi residuo. A tale riguardo, si è chiesto se la scomposizione del prezzo in due elementi dia luogo all'obbligo posto a carico del

Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere all'iscrizione dell'ipoteca legale a favore dell'Ente cedente e contro la società di cartolarizzazione, a garanzia del pagamento di quest'ultima quota di prezzo residua, seppur eventuale.

Appare necessario precisare al riguardo che la nozione di ipoteca legale sembra oggi direttamente riconnessa al titolo che ne rappresenta il presupposto. La *ratio* dell'istituto viene insomma ricondotta dalla dottrina più autorevole al particolare *favor* con il quale il legislatore guarda alla fonte del credito o alla persona del creditore, o ancora all'esigenza di favorire la vendita a credito **(11)**, a differenza del codice previgente, che faceva riferimento, invece, ad una volontà presunta o tacita delle parti. L'art. 2817 del Codice civile recita al n. 1 che ha ipoteca legale "l'alienante sopra gli immobili alienati per l'adempimento degli obblighi che derivano dall'atto di alienazione". L'esame della nozione di "alienazione" ha condotto la dottrina ad interpretare tale termine nel modo più ampio possibile. Va inteso tale qualunque atto di trasferimento del dominio da un soggetto all'altro, giungendo a ricomprendervi anche la donazione modale a garanzia degli obblighi imposti al donatario, la *datio in solutum*, la permuta con conguaglio **(12)**. Può, al riguardo, ricordarsi ancora che secondo la dottrina dominante esiste un principio generale che ammette l'imposizione dell'ipoteca legale per i trasferimenti e le costituzioni di diritti ipotecabili e che in tali ultime fattispecie in concreto il problema di un'eventuale sua iscrizione non sorge perché l'effetto traslativo si accompagna al pagamento del prezzo **(13)**.

La mancata indicazione del *quantum* del prezzo residuo – ove esso sia necessariamente dovuto – obbliga comunque alla iscrizione dell'ipoteca legale, per una somma il più possibile vicina a quella dell'intera vendita. Discussa è in dottrina **(14)**, invece, la questione se l'ipoteca si estenda al supplemento prezzo, fattispecie esaminata con riguardo al caso in cui l'acquirente si impegni a pagarlo per evitare la rescissione per lesione ai sensi dell'art. 1450 c.c.; l'orientamento negativo si fonda sull'argomento che il supplemento non sarebbe nel caso *de quo* direttamente discendente dall'atto; l'indirizzo positivo invece argomenta dalla retroattività della rescissione per considerare il prezzo integrato dal supplemento come fosse quello originario. L'ipoteca legale si estende inoltre certamente a tutte le obbligazioni accessorie o accidentali dell'acquirente, addirittura anche se non rientranti nel sinallagma contrattuale, tali in altre parole che il loro eventuale inadempimento non possa giustificare la risoluzione del contratto **(15)**.

Un'ultima considerazione va, infine, fatta con riguardo all'ipotesi in cui il titolo sia costituito da una sentenza o da un altro atto giudiziario. In tale fattispecie, il difetto di un atto di quietanza o di rinuncia all'ipoteca legale, può esser surrogato da un processo verbale di consegna della somma dovuta redatto da notaio o da un ufficiale giudiziario o da un verbale di deposito conseguente all'offerta reale, accettato

dal creditore o dichiarato valido con sentenza passata in giudicato **(16)**.

5. Esclusione dell'obbligo di iscrizione dell'ipoteca legale.

Il finanziatore o il sottoscrittore dei titoli obbligazionari emessi dalle società veicolo versa a quest'ultima delle somme pari al costo base (o di libro) degli immobili posti in vendita. Ai primi, una volta effettuate le vendite andranno versati in seguito i capitali da loro anticipati, con relativi interessi e commissioni. Allo Stato ed agli enti venditori, già proprietari, competerà invece la differenza tra il prezzo base ed il prezzo di vendita al terzo decurtato delle spese, come amministrativamente determinate.

È dubbio, innanzitutto, se il decreto di trasferimento possa esser fatto rientrare nell'alveo della categoria degli atti di alienazione. Pur tuttavia, anche tralasciando un siffatto argomento, appare, tuttavia, determinante per l'esclusione dell'applicazione dell'istituto dell'ipoteca legale, la ricostruzione tecnico-giuridica della fattispecie complessiva, che va ricondotta in un ambito che è quello squisitamente amministrativo della gestione pubblica del patrimonio statale e degli enti non territoriali e della organizzazione statale in senso ampio che il legislatore ha preposto a tal fine. Il trasferimento alla società di cartolarizzazione, infatti, risponde ad un criterio di buona gestione della pubblica amministrazione ed in tale luce le norme devono esser lette.

Il prezzo residuo è come si è visto, meramente eventuale, e non si sa, dunque, se esso sarà dovuto all'Ente alienante o meno dalla società veicolo. Nel decreto del Ministero competente con il quale si attua il trasferimento in esame, può individuarsi invero una delegazione attiva di pagamento **(17)** alla società veicolo, sospensivamente condizionata all'esistenza di un valore positivo da corrispondersi all'esito della somma algebrica del dare e dell'avere – quale precisata dalla legge e dai regolamenti - con la quale l'ente proprietario dà incarico alla società di cartolarizzazione di corrispondergli la differenza di prezzo, ove sia in ipotesi risultante positiva. Si è già detto, a tale proposito, che è compito del Notaio trascrivere il decreto di trasferimento in esame immediatamente prima della trascrizione della vendita, con la presentazione contestuale delle due formalità, ove la prima formalità non fosse già stata eseguita, a cura della pubblica Amministrazione. Ebbene, se prima della stipula dell'atto di vendita, la pubblica Amministrazione medesima non è in grado di conoscere l'esistenza della seconda e meramente eventuale componente di prezzo, solo una volta effettuata la vendita ciò sarà possibile. La trascrizione sia pure con numeri di formalità immediatamente successivi, ma con contemporanea presentazione del decreto di trasferimento e della compravendita induce ad escludere l'obbligo della iscrizione dell'ipoteca legale in quanto la contestualità dell'operazione

importa implicitamente il contabile adempimento dell'obbligazione del prezzo residuo, ove in effetti per avventura esso esistesse. Il versamento delle somme su un conto intrattenuto dall'ente venditore presso la Tesoreria dello Stato, ove quanto ottenuto dalla vendita ai terzi è immesso, per effetto del mandato all'ente a vendere emesso a suo favore dalla società di cartolarizzazione, fa propendere ancora per l'esclusione di un obbligo siffatto in capo al Conservatore dei Registri Immobiliari, solo ove il decreto e l'atto di vendita siano richiesti di trascrizione insieme, con responsabilità propria del funzionario preposto che per avventura vi proceda. Come nell'ipotesi della trascrizione della sentenza accompagnata dal verbale del processo verbale di consegna a cura del Notaio, prima ricordata, nel caso in esame la contestualità della richiesta importa necessariamente l'adempimento coevo dell'obbligazione residua ove per avventura fosse esistente, proprio in forza della delegazione attiva di pagamento in base alla quale qualsiasi pagamento del debitore finale (o terzo acquirente) andrà devoluta ed imputata *ex lege* ed *ex contractu* al creditore principale o delegante, immediatamente **(18)**.

L'operazione di cartolarizzazione del credito come sopra descritta, è poi ulteriore prova della impossibilità di lettura del fenomeno in un'ottica che sia solo privatistica. La società veicolo acquista per realizzare l'interesse pubblico di una maggiore efficacia e rapidità del fenomeno della privatizzazione. L'iscrizione di un'ipoteca legale appare del tutto incongrua sia sotto il profilo della sua ammissibilità sia sotto il profilo della esistenza di un interesse pubblico a garantire un'obbligazione eventuale che trova invece la sua piena soddisfazione proprio all'atto della stipula della vendita a favore del terzo, atto al quale l'intera operazione è inequivocabilmente rivolta.

6. Patrimonio S.P.A. e Infrastrutture S.P.A. Lineamenti di un sistema.

Il ricorso allo strumento del trasferimento di diritti reali su beni immobili per ragioni di pubblico interesse con lo strumento del decretazione amministrativa sembra essere un fenomeno giuridico al quale il legislatore guarda con notevole favore. Il decreto legge 15 aprile 2002 n. 63 recante "Disposizioni finanziarie e fiscali urgenti in materia di riscossione, razionalizzazione del sistema di formazione del costo dei prodotti farmaceutici, adempimenti ed adeguamenti comunitari, cartolarizzazioni, valorizzazione del patrimonio e finanziamento delle infrastrutture" **(19)**, convertito in legge 15 giugno 2002, n. 112, ha istituito con l'art. 7 per la "valorizzazione, gestione ed alienazione del patrimonio dello Stato" "una società per azioni che assume la denominazione di "Patrimonio dello Stato S.p.A.". A quest'ultima società possono essere infatti trasferiti a norma del comma 10° della medesima norma "diritti pieni o parziali sui beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indi-

sponibile dello Stato, sui beni immobili facenti parte del demanio dello Stato e comunque sugli altri beni compresi nel conto generale del patrimonio dello Stato”, ovvero “ogni altro diritto costituito per legge a favore dello Stato”, trasferimento da realizzarsi con le “modalità e per gli effetti previsti dall’art. 3, comma 1” della Legge 2001 n. 410.

Lo stesso legislatore ha poi autorizzato la Cassa depositi e prestiti a costituire un società finanziaria denominata “Infrastrutture S.p.a.” ed ha consentito che i beni della suddetta società “Patrimonio S.p.A.” possano esser trasferiti a quest’ultima società con le modalità di cui alla medesima Legge 2001, n. 410.

L’espresso richiamo alla procedura di cui all’art. 3, comma 1° della Legge 2001, n. 410, ivi compresa la determinazione del prezzo dell’alienazione scomposto in una componente fissa predeterminata ed in una eventuale, reitera anche in siffatti ambiti il problema dell’ipoteca legale da iscriversi a garanzia della quota parte residua. Deve tuttavia concludersi al riguardo che è proprio una siffatta *relativo* ad indurre ad escludere definitivamente l’esistenza di un obbligo di tal natura in capo al Conservatore dei Registri Immobiliari. Il carattere squisitamente pubblico delle “alienazioni” in questione – ancor più marcato se possibile delle fattispecie già esaminate – impone, dunque, una lettura della normativa in esame tale da non trascurare il fatto che tutti i soggetti coinvolti appartengono alla pubblica Amministrazione intesa in senso ampio **(20)**.

7. Conclusioni.

La ricostruzione tecnica della fattispecie in esame in un’ottica squisitamente di diritto civile, e nel contempo il rilievo pubblico dell’operazione in esame, le prospettive legislative di riutilizzo dello strumento giuridico in questione in altri ambiti, in conclusione, inducono inequivocabilmente alla esclusione dell’applicabilità dell’art. 2817 c.c., n. 1: all’alienazione degli immobili a favore della società veicolo non si accompagnerà l’obbligo di iscrizione dell’ipoteca legale qualora alla richiesta di trascrizione del decreto si accompagni la domanda di trascrizione dell’alienazione a favore del terzo acquirente.

Giuseppe Trapani

(1) I. BORRELLO *La cartolarizzazione dei proventi delle dismissioni immobiliari* in *Gior. Dir. amm.*, 2002, 2, 130; A. BIENTINESI *D.L. n. 351/2001: la nuova normativa sulla privatizzazione e valorizzazione*

del patrimonio immobiliare pubblico. La cartolarizzazione degli immobili ed i fondi immobiliari. Gli aspetti tributari. in *Il Fisco* 2002, n. 3, p. 364. In generale sul fenomeno della cartolarizzazione F. MACARIO *Aspetti civilistici della cartolarizzazione dei crediti in Rivista di diritto privato* 2002, n. 1, p. 1.

- (2) Art. 1 comma 3 della Legge 24 novembre 2001, n. 410.
- (3) Appare di peculiare rilievo la possibilità di applicare “ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari” le disposizioni in esame. In tal caso, sono possibili due interpretazioni della stessa norma: la prima, secondo la quale per effetto dell’uso pubblico per oltre un ventennio, a seguito del consenso (*rectius* della non opposizione) dei proprietari si è prodotto l’acquisto a titolo originario in capo all’Ente pubblico dei beni in questione; si tratterebbe, insomma, di un’eccezionale forma di acquisto della proprietà a titolo originario, la cui dichiarazione in capo alla mano pubblica proverrebbe – in considerazione degli interessi in gioco – dall’Agenzia del demanio che la enuncia con proprio decreto dirigenziale, in luogo della procedura ordinaria civilistica che prevede la pronuncia giudiziale; la seconda, secondo la quale la presenza del consenso (inteso in senso proprio) induce a reputare il decreto dirigenziale quale vero e proprio atto traslativo della proprietà. In entrambe le interpretazioni in realtà è evidente che viene meno la natura meramente ricognitiva del provvedimento amministrativo dell’Agenzia del Demanio.
- (4) In sede di conversione è stato aggiunto il seguente ultimo inciso del primo comma dell’art. 2 “Il Ministro dell’economia e delle finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti.”, a testimonianza dell’attenzione della quale il fenomeno necessita. Conclude inoltre il secondo comma dello stesso articolo recitando che “Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti.”. Si è insomma realizzata una struttura societaria nel cui alveo è dato rinvenire una pluralità di patrimoni separati, a garanzia e tutela degli interessi degli investitori.
- (5) L’art. 2 completa poi la disciplina fiscale della fattispecie nei commi 5, 6 e 7: “5. I titoli emessi dalle società di cui al comma 1 sono assimilati ai fini fiscali ai titoli di cui all’articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e si considerano emessi all’estero qualora siano ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero ovvero ne sia previsto il collocamento anche sui mercati esteri. Gli interessi e altri proventi corrisposti in relazione ai finanziamenti effettuati da soggetti non residenti, esclusi i soggetti residenti negli Stati o nei territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati dal decreto del Ministro delle finanze in data 4 maggio 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 107 del 10 maggio 1999, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi. 6. Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi né all’imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall’imposta di registro, dall’imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto. Ai fini dell’imposta comunale sull’incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell’imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell’articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l’imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell’articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell’articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall’applicazione dell’imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici. 7. Si applicano le disposizioni della legge

30 aprile 1999, n. 130, per quanto compatibili. In deroga al comma 6 dell'articolo 2 della medesima legge, la riscossione dei crediti ceduti e dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare può essere svolta, oltre che dalle banche e dagli intermediari finanziari indicati nel citato comma 6, anche dallo Stato, dagli enti pubblici e dagli altri soggetti il cui intervento è previsto dalle disposizioni del presente decreto e dei decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3. In tale caso le operazioni di riscossione non sono oggetto dell'obbligo di verifica di cui al medesimo comma 6."

- (6) L'art. 3 della Legge 2001/410 precisa che "all'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione"
- (7) Emesso di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali ed avente ad oggetto gli immobili appartenenti ad enti assoggettati alla vigilanza di quest'ultimo Ministero.
- (8) Sul punto Risoluzione dell'Agenzia per le Entrate – Direzione Centrale n. 215e del 20 dicembre 2001, non pubblicata.
- (9) I. BORRELLI *op. cit.* p. 133.
- (10) La trascrizione dovrà riguardare esclusivamente gli immobili oggetto della successiva rivendita.
- (11) P. BOERO *Le ipoteche* Torino 1999, p. 423 e ss., D. Rubino *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano 1956, p. 258. Segnala che lo strumento debba esser utilizzato nelle ipotesi di scarsa affidabilità dell'acquirente A. MAZZOCCA *Le operazioni immobiliari*, Milano, 1993, p. 110, C. CICERO *L'ipoteca*, Milano, 2000, p. 109 e ss. A. ETTORRE e L. SILVESTRI *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, Milano, 1996, p.p. 277., S. MERZ *Manuale pratico dei privilegi, delle prelazioni e delle garanzie*, Padova, 1999, p. 240.
- (12) P. BOERO *op. cit.* p. 431.
- (13) P. BOERO *op. cit.* p. 433., D. RUBINO *op. cit.*, p. 258, il quale segnala che l'iscrizione va eseguita anche nel caso di alienazione sotto condizione sospensiva.
- (14) P. BOERO *op. cit.* p. 437.
- (15) D. RUBINO *op. cit.* p. 265.
- (16) P. BOERO *op. cit.* p. 443. A. ETTORRE e L. SILVESTRI *op. cit.*, p. 282-283.
- (17) Sulla delegazione attiva in generale F. MESSINEO *Manuale di diritto civile e commerciale*, Milano, 1959, p. 264. Nel caso in esame la delegazione attiva non ha naturalmente carattere novativo.
- (18) Può, da ultimo, argomentarsi anche dalla mera eventualità dell'obbligazione accessoria, per escludere l'obbligo dell'iscrizione. La peculiarità dei soggetti coinvolti, peraltro assoggettati a pregnanti controlli pubblici, conduce ad escludere anche sotto tale profilo l'obbligatorietà dell'iscrizione dell'ipoteca legale.
- (19) Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 17 aprile 2002 n. 90
- (20) Un intervento del legislatore ordinario seppur auspicabile non sembra tuttavia necessario.

(Riproduzione riservata)