

Argomenti da trattare: accordo fiduciario; contratto con cui si esegue l'accordo: contratto con causa esterna; contratto a favore di terzo; amministratore di sostegno; autorizzazione del giudice tutelare per procedere all'acquisto; convenzione a favore dell'amministratore di sostegno stabilmente convivente; condizione di reciprocità; atto di destinazione ex art. 2645-ter a favore del discendente; conformità edilizia e catastale dell'immobile; intervento in atto del sordo.

Giovanni e Franco hanno concluso nell'anno 1995 un accordo fiduciario con il quale Franco si è obbligato ad acquistare un immobile per conto e nell'interesse di Giovanni il quale ha fornito la provvista necessaria per l'acquisto dell'immobile; con l'accordo fiduciario Franco si è obbligato a gestire l'immobile nell'interesse del fiduciante ed a ritrasferire l'immobile al fiduciante oppure a persona dallo stesso indicata, senza ricevere alcun corrispettivo. L'accordo fiduciario è stato formalizzato con una e-mail; non ha quindi la forma di scrittura privata sottoscritta dalle parti né ha data certa; secondo la tesi preferibile, avallata anche dalla recente Cassazione a sezioni unite, l'accordo fiduciario non deve necessariamente rivestire la forma scritta, richiesta per il contratto preliminare di compravendita, dal quale si differenzia per il contenuto più ampio, inerente non solo il ritrasferimento dell'immobile acquistato dal fiduciario ma anche la fase della gestione dell'immobile. L'accordo fiduciario presenta delle affinità con il mandato, senza rappresentanza, ad acquistare un bene immobile che obbliga il mandatario a gestire l'immobile in nome proprio, secondo le istruzioni del mandante, ed a ritrasferire l'immobile al mandante a sua richiesta. Sia per il mandato ad acquistare sia per il negozio fiduciario, secondo la ricostruzione della Cassazione a sezioni unite, avendo entrambi i contratti contenuto obbligatorio, vale il principio di libertà delle forme, tranne che per gli atti che, in esecuzione del mandato o dell'accordo, trasferiscono un bene immobile.

Il contratto con cui il fiduciario trasferisce l'immobile, in esecuzione dell'accordo fiduciario, è un contratto con causa esterna: il trasferimento non ha causa onerosa né è sorretto da spirito di liberalità, ma ha funzione solutoria, consistente nel dare esecuzione all'obbligazione assunta dal fiduciario nei confronti del fiduciante con l'accordo fiduciario. È discusso se il trasferimento immobiliare con causa esterna, detto anche pagamento traslativo, in quanto atto dovuto, sia un negozio unilaterale o necessiti anche dell'accettazione del beneficiario. Da una parte, infatti è un atto dovuto dal fiduciario nei confronti del fiduciante, dall'altra è un atto con contenuto negoziale e si distingue dal semplice adempimento di un'obbligazione. Sembra più corretta la tesi che richiede anche l'accettazione del beneficiario.

A Giovanni, a causa dei suoi problemi di salute (morbo di Parkinson e calo dell'udito), è stato nominato un amministratore di sostegno, la sua convivente Irina; si tratta di un'amministrazione di sostegno non invasiva che non priva l'amministrato della capacità di agire ma gli affianca un supporto, come risulta evidente dal fatto che il sostegno non è dovuto ad alcun problema attinente alla capacità di intendere e di volere dell'amministrato. Stabilisce l'art. 409 c.c. che "il beneficiario conserva la capacità di agire per tutti gli atti che non richiedono la rappresentanza esclusiva o l'assistenza necessaria dell'amministratore di sostegno".

Nel caso proposto il contratto posto in essere ha natura di contratto (anche) a favore di terzo, poiché viene costituito un usufrutto vitalizio a favore di Irina, la quale è anche amministratore di sostegno di Giovanni. All'amministratore di sostegno, che sia parente entro il quarto grado, coniuge o persona stabilmente convivente con l'amministrato, non si applica il divieto, stabilito per il tutore dall'art. 779 c.c., di ricevere disposizioni testamentarie o donazioni dall'incapace, prima che sia approvato il conto della tutela o sia estinta l'azione per il rendimento del conto (art. 411, comma 3, c.c.).

La condizione di reciprocità (dal sito www.esteri.it).

Ai sensi dell'articolo 16 delle Disposizioni sulla legge in generale, contenute nel regio decreto n. 262 del 16 marzo 1942, "Lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino a condizione di reciprocità e salve le disposizioni contenute in leggi speciali. Questa disposizione vale anche per le persone giuridiche straniere".

La normativa di riferimento riguardante il godimento dei diritti civili da parte dei cittadini stranieri è oggi costituita dal decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (*T.U. delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*) e dal relativo regolamento di attuazione (decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1999, n.394).

In base al decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 sono parificati ai cittadini italiani e, dunque, dispensati dalla verifica della condizione di reciprocità:

- i cittadini (persone fisiche o giuridiche) degli Stati membri dell'UE nonché i cittadini dei Paesi SEE (Islanda, Liechtenstein e Norvegia);
- i cittadini extracomunitari che soggiornino in territorio italiano e siano titolari della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno rilasciato per motivi di lavoro subordinato, di lavoro autonomo, per l'esercizio di un'impresa individuale, per motivi di famiglia, per motivi umanitari e per motivi di studio;
- gli apolidi residenti in Italia da almeno 3 anni;
- i rifugiati residenti da almeno 3 anni.

Gli investimenti stranieri (dal sito www.esteri.it).

Per "Investimento" si intende, indipendentemente dalla forma giuridica prescelta e dall'ordinamento giuridico di riferimento, ogni bene investito da investitori di una parte contraente nel territorio dell'altra, in conformità alle leggi ed ai regolamenti di quest'ultima. Tra le ipotesi più comuni di investimento figurano: diritti di proprietà su beni immobili, mobili ed altri diritti reali; crediti monetari ed altre prestazioni a titolo oneroso derivanti da contratti; acquisizione di imprese esistenti o di quote di esse; creazione di imprese nuove; diritti d'autore e di proprietà industriale; concessioni di legge, come quelle di esplorazione, estrazione e sfruttamento di risorse naturali. Secondo interpretazione costante, si ritiene che l'accertamento della condizione di reciprocità non vada effettuato per i cittadini di quei Paesi con i quali l'Italia ha concluso Accordi bilaterali in materia di promozione e protezione degli investimenti (Bilateral Investment Treaties, o BITs). In tal caso, infatti, il provvedimento di ratifica ed esecuzione dell'Accordo assume carattere di "lex specialis" rispetto alla previsione generale dell'art. 16 delle Preleggi e si ritiene esistente la condizione di reciprocità relativamente alle materie disciplinate. Si specifica, in ogni caso, che per la particolare tematica dell'assunzione di cariche sociali, se non contemplata negli Accordi, dovrebbe essere verificata la condizione di reciprocità caso per caso.

Per soddisfare la richiesta di Giovanni che vuole rendere l'immobile che andrà ad acquistare il più possibile inespugnabile da eventuali creditori è possibile utilizzare l'istituto della destinazione patrimoniale di cui all'art. 2645-ter c.c. con cui si attribuisce all'immobile una destinazione meritevole di tutela, al fine di soddisfare un interesse di rango costituzionale. Con la trascrizione del vincolo di destinazione l'immobile costituisce un patrimonio separato dal restante patrimonio del proprietario e non è espropriabile se non per debiti contratti per realizzare la destinazione patrimoniale. Nel caso proposto la destinazione dell'immobile a soddisfare le esigenze abitative del nipote Manuel, affidato al nonno in quanto privo del padre, appare meritevole di tutela ed idonea a realizzare la segregazione patrimoniale.

A causa del problema di udito di Giovanni, si è seguita la prescrizione dell'art. 56, comma 1 della legge 16 febbraio 1913, n. 89 che detta una disciplina idonea a ripristinare il collegamento tra il notaio ed il comparante "interamente privo dell'udito", il quale deve leggere l'atto e dichiarare al notaio di approvare il contenuto; il notaio deve fare menzione della lettura dell'atto da parte del comparante privo dell'udito. Si ritiene che tale disciplina sia applicabile ogni qualvolta il difetto sensoriale del comparante sia tale da impedire, anche attraverso l'uso di protesi, la comprensione della lettura dell'atto da parte del notaio.