

La decisione e i precedenti



01 | MUTUO TROPPO ELEVATO
Il mutuo fondiario concesso per un valore superiore all'80% di quello del bene ipotecato è totalmente nullo. L'iscrizione ipotecaria si deve quindi considerare come inesistente. Di conseguenza, va qualificato come chirografario il credito della banca finanziatrice nella procedura esecutiva cui è sottoposta l'impresa proprietaria del bene ipotecato. Lo ha affermato il tribunale di Venezia con il decreto depositato lo scorso 26 luglio in risposta all'opposizione allo stato passivo proposta dalla banca che aveva erogato un credito fondiario contro la mancata ammissione del suo credito allo stato passivo con il privilegio ipotecario

02 | ELEMENTI INTRINSECI

La Corte di cassazione, con la sentenza 19024 del 2005, si era soffermata ad analizzare le cause di nullità del contratto. In particolare, aveva affermato che la nullità per contrarietà a norme imperative, prevista dall'articolo 1418, comma 1, del Codice civile, richiede che la violazione attenga a elementi intrinseci, cioè relativi alla struttura o al contenuto del contratto. Quindi, l'illegittimità della condotta tenuta nel corso delle trattative per la formazione del contratto, o della sua esecuzione, non determina la nullità del contratto, indipendentemente dalla natura delle norme con le quali sia in contrasto. Questo a meno che la sanzione non sia espressamente prevista anche per questa ipotesi, come accadeva nel caso della vecchia disciplina delle clausole vessatorie

contenute nei contratti del consumatore

03 | COMPORTAMENTO
La Corte di cassazione si è occupata di nullità del contratto per violazione di norme imperative anche con la sentenza 26725 del 2007. In particolare, la Suprema corte ha confermato la tradizionale impostazione secondo la quale, ove non altrimenti stabilito dalla legge, solo la violazione di norme inderogabili concernenti la validità del contratto può determinarne la nullità. Non basta, quindi, a determinare la nullità del contratto la violazione di norme, anch'esse imperative, che riguardano il comportamento dei contraenti; questa violazione può però essere fonte di responsabilità

Tribunale di Venezia. Immobile supervalutato: un decreto nega l'ammissione allo stato passivo con privilegio

Il mutuo «eccessivo» è nullo

L'erogazione oltre il consentito cancella l'intero contratto e l'ipoteca fondiaria

Angelo Busani

Il mutuo fondiario di importo superiore all'80% del valore del bene ipotecato è totalmente nullo e quindi l'iscrizione ipotecaria si deve considerare come inesistente; con la conseguenza che sarebbe da qualificare come chirografario il credito della banca finanziatrice nella procedura esecutiva cui è sottoposto il proprietario del bene "ipotecato".

Questo è quanto stabilito dal Tribunale di Venezia nel decreto depositato il 26 luglio 2012 ed emesso in conseguenza dell'opposizione allo stato passivo proposta dalla banca erogatrice di un credito fondiario contro la mancata ammissione del suo credito allo stato passivo con il privilegio ipotecario.

Ai sensi dell'articolo 38 del Testo unico bancario, per averi credito fondiario (e quindi l'applicabilità della relativa normativa, quale quella che, ad esempio, dispone il consolida-

mento dell'ipoteca in soli 10 giorni) occorre che il finanziamento sia contenuto entro un certo limite di importo, stabilito dalla Banca d'Italia.

A sua volta, con deliberazione del Cid del 22 aprile 1995, è stato sancito che l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario è pari

LA CRITICA

Difficile ritenere che le parti avrebbero voluto stipulare un finanziamento non garantito da un diritto reale e solo chirografario

all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi; e che tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative rappresentate, ad esempio, da fidejussioni bancarie e assicurative o da polizze di

compagnie di assicurazione.

Nella causa esaminata era stata erogata dalla banca finanziatrice una somma di 7,5 milioni di euro a fronte di una perizia che aveva stimato l'immobile ipotecato in 13 milioni, quando invece la stima del perito della procedura esecutiva ha poi "ribassato" il valore di questo immobile a 9,2 milioni di euro mentre sussisteva in capo all'impresa finanziata un pregresso residuo finanziamento di circa 2 milioni. In sintesi, l'erogazione di 7,5 milioni si è rivelata eccessiva rispetto al limite di finanziabilità prescritto dalla legge per la concessione di mutui fondiari.

Considerando questa erogazione in violazione di una norma imperativa, il decreto del Tribunale ha sancito una conseguente nullità del mutuo, con il risultato che il credito della banca alla restituzione dell'importo finanziato da parte del suo cliente poi fallito non avrebbe il beneficio

dell'iscrizione ipotecaria ma degraderebbe a mero credito chirografario.

Il ragionamento del Tribunale, tuttavia, non sembra plausibile. Infatti, anche se le parti del contratto di mutuo (e cioè la banca e il cliente) avessero avuto l'intenzione di stipulare un mutuo fondiario, l'erogazione disposta in misura superiore a quella consentita non pare qualificabile come clausola affetta da nullità; e, in più, affetta da una nullità tale da contaminare l'intero contratto e renderlo anch'esso totalmente nullo.

Sostenere, come fa il Tribunale di Venezia, che la nullità inerente la clausola contrattuale avente a oggetto l'entità della somma erogata, corromperebbe l'intero contratto di mutuo (di conseguenza mandando nel nulla la correlativa iscrizione ipotecaria) sulla base del ragionamento che le parti altro mutuo non avrebbero stipulato se non un mutuo fondiario, è

IL MONITO

Crisi nata dai crediti facili

Fermare i finanziamenti spropositati rispetto al valore dei beni posti a garanzia perché proprio da qui è sgorgata la crisi del 2008. Lo dicono i giudici del tribunale di Venezia che, nel decreto del 26 luglio, mettono sotto accusa le scelte delle banche che sopravvalutano gli immobili. Infatti, ricorda il tribunale, all'origine della crisi del 2008 ci sono proprio i mutui concessi, anche con la sopravvalutazione degli immobili, a soggetti che non fornivano sufficienti garanzie.

Un orientamento che, se fosse confermato nei gradi più elevati di giudizio, potrebbe dare una scossa in ambito immobiliare.

una conclusione che appare francamente eccessiva.

Indagando sulle intenzioni delle parti contraenti, è più plausibile ritenere che se avessero saputo di questa nullità (cosa che sapevano perché, se l'avessero conosciuta, non avrebbero certo stipulato il contratto in quel modo), avrebbero ugualmente voluto stipulare un mutuo ipotecario.

Ciò che si proponevano era infatti un mutuo garantito da ipoteca e quindi, se non si fosse conseguito l'obiettivo di ottenere una ipoteca "fondiaria", è plausibile ritenere che i contraenti avrebbero almeno voluto avere a che fare con un finanziamento garantito da una ipoteca "ordinaria", ma non certo con un mutuo chirografario, privo di garanzie reali.

APPROFONDIMENTO ONLINE

La sentenza del tribunale di Venezia www.ilsote24ore.com/norme/documenti

Lavoro. Condanna confermata al datore È estorsione imporre una paga inferiore ai minimi di legge

Stefano Rossi

Costringere i dipendenti ad accettare uno stipendio inferiore ai minimi retributivi con la minaccia di licenziamento configura il reato di estorsione. Lo ha precisato la Cassazione con la sentenza 42352 depositata il 30 ottobre.

I titolari di un'azienda commerciale erano accusati di aver costretto alcuni dipendenti ad accettare somme inferiori rispetto a quelle indicate in busta paga. In particolare, il datore di lavoro avrebbe messo i lavoratori di fronte all'alternativa di accettare le somme o interrompere il rapporto di lavoro. Dopo le condanne di merito, la vicenda approda in Cassazione. I titolari della società criticano il ragionamento della Corte di appello: i magistrati non avrebbero considerato la differenza che intercorre tra l'ipotesi di minaccia di licenziamento se il dipendente non accetta una retribuzione inferiore ai minimi contrattuali, e quella di prospettare allo stesso la necessità di dimettersi se il trattamento economico corrisposto non è ritenuto adeguato. Del resto, si legge nel ricorso, se le dimissioni postulano una libera valutazione del prestatore di lavoro sull'opportunità di accettare un diverso trattamento retributivo, non è possibile affermare la natura di minaccia dell'alternativa lasciata alla libera scelta del lavoratore.

Di diverso avviso la Cassazione, che, dichiarando inammissibile il ricorso, ritiene irrilevante se la minaccia sia consistita nel licenziamento o nella prospettiva di dimissioni. L'evento ingiusto, prosegue l'estensore, va rappresentato proprio nell'interruzione del rapporto di lavoro, essendo le dimissioni un fatto solo apparentemente volontario ma sempre imposto dalla abusiva condotta altrui. In realtà, la condot-

ta illecita è discesa dal pagamento di somme inferiori rispetto a quelle risultanti dalle buste paga, dietro la minaccia di interrompere il rapporto di lavoro se i dipendenti non le avessero accettate.

La sentenza si pone nel solco di altre recenti pronunce. In particolare, la sentenza della Cassazione 4290/2012 affronta il caso di un imprenditore che formalmente versava una retribuzione corrispondente ai contratti collettivi tramite assegno bancario, ma all'atto del pagamento si faceva restituire la differenza in contanti con la sottoscrizione di una quietanza liberatoria. Il tutto dietro minaccia dell'immediato licenziamento

IL PRINCIPIO

Per la Cassazione, la condotta illecita deriva dal pagamento di somme inadeguate dietro minaccia di risoluzione del rapporto

e del pericolo di non poter più trovare lavoro in altre imprese a seguito delle pressioni effettuate sui colleghi del datore. L'imprenditore affermava, in sua difesa, che tutto ciò era frutto di una «libera contrattazione», e che la deroga a quanto previsto dal contratto nazionale o di settore poteva dare luogo al massimo alla violazione della normativa in tema di lavoro. La Cassazione afferma invece che integra il delitto di estorsione la condotta del datore di lavoro che, approfittando della situazione di mercato a lui favorevole per la prevalenza dell'offerta sulla domanda, costringe i lavoratori, con la minaccia di licenziamento, ad accettare trattamenti retributivi inferiori e condizioni di lavoro contrarie alle leggi.

Sicurezza. Inquinamento da amianto

Legittimo il rifiuto di lavorare se manca la tutela della salute

Aldo Monea

Il datore che non adotta le misure necessarie di tutela della salute sul lavoro è da considerare inadempiente rispetto al lavoratore. Questa condotta giustificata dunque, in base all'articolo 1460 del Codice civile, il rifiuto di lavorare in ambienti non sicuri e fa permanere, a carico del primo, l'obbligo di retribuire chi si sia astenuto in ragione di quell'inadempimento. È l'interpretazione che si desume dalla sentenza della Cassazione n. 18921 del 5 novembre 2012 (sezione Lavoro).

Il caso riguarda una parte del personale di una grande officina, nei cui locali erano state svolte lavorazioni che avevano determinato un inquinamento da amianto. Nonostante la bonifica realizzata dal datore, i dipendenti, preoccupati anche dai contenuti di un verbale di sopralluogo svolto da specialisti della società, chiedono la sospensione del lavoro e ulteriori interventi. Il datore li nega e i lavoratori si astengono dal continuare a lavorare, pur rendendosi disponibili a farlo in altri locali aziendali. Interventivo il giudice penale, il pericolo alla salute è scongiurato e le maestranze decidono di ritornare in azienda. Il datore, a quel punto, rifiuta, però, di pagare la retribuzione per il mese e mezzo di astensione.

Inevitabile il ricorso da parte dei dipendenti al giudice del lavoro: essi sostengono che la loro condotta fosse da considerare legittima reazione all'inadempimento di obblighi di sicurezza gravanti sul datore e chiedono il pagamento della retribuzione. I due giudizi di merito si concludono positivamente per i ricorrenti. La decisione di secondo grado, in particolare, si basa su perizie che evidenziano difetti

nell'organizzazione delle operazioni di bonifica con conseguente dispersione di residui di amianto nei locali di lavoro.

Proprio questo aspetto, secondo i giudici, rappresenta il nucleo dell'inadempimento del datore sugli obblighi previsti dall'articolo 2087 del Codice civile e giustifica, sul piano giuridico, il rifiuto di lavorare dei prestatore. La società ricorre in Cassazione. La Corte sottolinea, principalmente, due profili. In primo luogo, i giudici d'appello hanno bene interpretato l'articolo 2087 del Codice civile, secondo cui ogni datore deve adottare le misure necessarie a tutelare l'inten-

LA LINEA DEL CODICE CIVILE

In contratti con prestazioni corrispettive ciascuno dei contraenti può sottrarsi alla prestazione se l'altro non adempie

grità fisica dei prestatori di lavoro: essi, infatti, hanno censurato il datore per la violazione delle regole di comportamento che la stessa società aveva fissato ed emanato per eliminare/ridurre i rischi. La decisione di merito, inoltre, rivela una corretta applicazione dell'articolo 1460 del Codice civile, in base al quale, nei contratti con prestazioni corrispettive come è quello di lavoro, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la propria obbligazione, se l'altro non adempie.

In questo senso, i giudici hanno valutato la condotta dei lavoratori come reazione all'inadempimento datoriale. La Corte dunque ha rigettato il ricorso e condannato la ricorrente.

Nuova grafica, statistiche esclusive, sempre più pronostici...

Non perdere TS

Martedì e venerdì in edicola

Il numero 1 delle scommesse sportive