

CIRCOLARE n. 8/T del 24 settembre 2002

ART. 15 DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601.

FATTISPECIE NEGOZIALI CONTENENTI CLAUSOLE CHE INFLUISCONO SULLA DURATA DELL'OPERAZIONE DI FINANZIAMENTO. PROBLEMATICHE INTERPRETATIVE.

Premessa

Alcune Direzioni Compartimentali hanno segnalato alla Scrivente difformità di comportamenti da parte dei servizi di pubblicità immobiliare degli Uffici provinciali, in ordine all'applicabilità dell'art. 15 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, rispetto a particolari fattispecie negoziali.

I dubbi interpretativi in questione, riguardano operazioni di finanziamento i cui atti contengono particolari clausole che, a vario titolo, interferiscono sulla durata dell'operazione e che, in taluni casi, non vengono ritenute compatibili con il requisito oggettivo previsto dalla norma citata (durata minima contrattuale superiore a diciotto mesi).

Le divergenze interpretative riscontrate in fase applicativa, hanno, peraltro, favorito un crescente aumento del contenzioso pendente avanti alle Commissioni Tributarie. Al fine di individuare l'esatta portata delle problematiche in esame, va preventivamente chiarito che, nella casistica segnalata, non viene posta in discussione la compatibilità della durata convenzionale dell'operazione, rispetto al requisito oggettivo normativamente previsto.

In effetti, le fattispecie negoziali in esame prevedono espressamente che l'operazione di finanziamento è concessa ed accettata per una durata superiore ai diciotto mesi.

I dubbi applicativi, in sostanza, coinvolgono soltanto il contenuto di specifiche clausole che, ad avviso di taluni uffici, interferendo sulla stabilità della durata minima contrattuale dell'operazione, sarebbero da ritenere incompatibili con il requisito temporale richiesto dall'art. 15 del D.P.R. 601/73.

Ciò premesso, per esigenze di chiarezza e sistematicità dell'esposizione, si ritiene opportuno procedere all'esame distinto ed analitico delle singole fattispecie segnalate, esponendo per ciascuna di esse, l'orientamento della Scrivente.

A) Clausole con cui viene differita, rispetto alla data di stipula del contratto, la possibilità di utilizzo delle somme derivanti da un'apertura di credito in conto corrente.

La fattispecie di cui trattasi riguarda l'ipotesi di un'apertura di credito in conto corrente, il cui contratto - pur prevedendo una durata convenzionale superiore ai diciotto mesi e l'obbligo da parte dell'istituto (contemplato come "elemento naturale del negozio", salvo patto contrario, dall'art. 1845 c.c.) di non recedere prima del compimento del suddetto termine - contiene una

clausola che subordina l'utilizzo delle somme accreditate, alla consegna, da parte dell'affidatario all'Istituto di credito, della documentazione indicata nel contratto (tra cui, in genere, il cosiddetto *duplo* della nota di iscrizione comprovante l'avvenuta costituzione ipotecaria a garanzia dell'operazione di credito).

Detta clausola, da parte di taluni uffici, viene considerata incompatibile con la norma citata, trattandosi di condizione sospensiva che riduce, di fatto, la durata dell'operazione di finanziamento al di sotto della soglia minima temporale normativamente stabilita (diciotto mesi).

Secondo tale prospettazione, la clausola in esame comporta uno slittamento dei termini di decorrenza del momento genetico del rapporto obbligatorio, che viene ad incidere sia sulla durata convenzionale della operazione, sia sulla durata del vincolo assunto dalle parti di non esercitare la prevista facoltà di revoca.

La questione, in sintesi, consiste nello stabilire se detta clausola - che congela, per un certo lasso di tempo, l'utilizzo effettivo della linea di credito - interferisca negativamente sulla durata convenzionale dell'operazione di finanziamento, collocandola al di fuori dell'ambito di operatività del citato articolo 15 del D.P.R. 601/73.

A tale proposito, va evidenziato che l'apertura di credito in conto corrente, come è noto, è un contratto con cui l'Istituto di credito si obbliga a tenere a disposizione del cliente, attraverso l'accredito, una somma di denaro per un dato periodo di tempo, o a tempo indeterminato, prelevabile con gli atti di utilizzo consentiti.

L'elemento qualificante del contratto in esame è rappresentato dall'accredito; tale elemento, unitamente alla natura consensuale del contratto, evidenzia in modo netto i tratti differenziali dell'apertura di credito rispetto al contratto di mutuo.

Il contratto di apertura di credito, infatti, si perfeziona con il consenso manifestato dalle parti; ed è da tale momento che l'Istituto di credito mette a disposizione del cliente, attraverso l'accredito, le somme utilizzabili.

Può verificarsi, però - come nelle ipotesi segnalate - che gli atti di utilizzo dell'apertura di credito vengano condizionati, per patto contrattuale, a particolari adempimenti formali, spesso connessi allo scopo per cui il cliente ha richiesto il credito.

In questi casi, la somma accreditata diviene utilizzabile soltanto dopo che il cliente fornisce all'Istituto la prova dell'avvenuto adempimento dei fatti o dei comportamenti dedotti in condizione (ad esempio, come nel caso di specie, l'esibizione del *duplo* della nota di iscrizione, comprovante l'avvenuta costituzione ipotecaria a garanzia dell'apertura di credito).

Ora, la Scrivente ritiene che il particolare contenuto delle clausole in parola, riguardi esclusivamente la fase attuativa del rapporto obbligatorio, delineandone le concrete modalità di esecuzione e svolgimento.

In altri termini, dette clausole, essendo unicamente finalizzate a disciplinare aspetti connessi alla fase esecutiva dell'accordo, non comportano alcuna interferenza sulla durata contrattuale dell'operazione, cioè sulla durata convenzionalmente stabilita dalle parti contraenti.

Detta durata - alla quale, peraltro, l'art. 15 citato fa espresso riferimento per delimitare l'ambito di applicazione del regime agevolato - deve ritenersi, infatti, fissata con decorrenza dalla data

della stipula dell'atto, a partire dalla quale, attesa la natura consensuale del contratto, l'Istituto di credito è comunque obbligato, ai sensi dell'art. 1842 del codice civile, a tenere a disposizione del beneficiario la somma oggetto di finanziamento.

E ciò, a prescindere dalla eventualità che lo stesso - per effetto delle previsioni contenute nelle clausole in parola - utilizzi, di fatto, le somme accreditate per un periodo di tempo inferiore rispetto a quello convenzionalmente stabilito.

Deve ritenersi, infatti, che il Legislatore, nel prevedere il requisito temporale di durata contrattuale minima dell'operazione agevolabile, più che del tempo di effettivo utilizzo delle somme messe a disposizione del beneficiario, si sia, piuttosto, preoccupato del periodo in cui le somme medesime sono rimaste disponibili, secondo le previsioni contrattuali.

Si ritiene utile evidenziare, peraltro, che tale orientamento è stato condiviso anche dall'Avvocatura Generale dello Stato, coinvolta, sull'argomento, da questa Agenzia. Il prefato Organo Legale, con consultiva n. 5587/02 del 13 settembre 2002, dopo aver osservato che, ai fini dell'applicabilità della norma agevolativa di cui trattasi, occorre risalire "*... al momento perfezionativo del contratto, ossia al momento in cui sorge in capo all'Istituto di credito l'obbligo della provvista ...*", ha concluso sottolineando che "*... eventuali vicende inerenti alle modalità di utilizzazione delle somme disponibili ... o ai tempi effettivi di utilizzazione delle somme medesime, non possono avere rilevanza sulla durata contrattuale, trattandosi, nelle due eventualità, di vicende contrattuali riguardanti soltanto la fase esecutiva dell'accordo contrattuale.*".

Sulla base delle osservazioni che precedono, dunque, la Scrivente ritiene che la fattispecie esaminata possa rientrare nell'ambito di operatività dell'art. 15 del D.P.R. 601/73.

B) Clausole che prevedono la possibilità per l'Istituto di credito di risolvere anticipatamente il rapporto contrattuale.

Le fattispecie segnalate si riferiscono ad operazioni di finanziamento, i cui contratti contengono clausole che assegnano all'Istituto di credito la facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto negoziale, in presenza di determinate circostanze di fatto o al verificarsi di specifiche condizioni espressamente individuate nel contratto ed accettate dal beneficiario dell'operazione.

Dette clausole, in alcuni casi, prevedono altresì che l'Istituto possa optare, in via alternativa, per la prosecuzione del rapporto a condizioni diverse rispetto a quelle originariamente negoziate.

A titolo meramente esemplificativo, si può far riferimento alle clausole che prevedono la decadenza dal beneficio del termine al verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 c.c., ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della parte finanziata, oppure alle clausole che disciplinano casi di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

Si ritiene utile evidenziare che clausole del tipo richiamato vengono frequentemente inserite nei contratti di mutuo agevolato per l'acquisto della prima casa, nei finanziamenti erogati dagli istituti di credito ai propri dipendenti e nei contratti relativi ad operazioni di finanziamento con intervento di contributi pubblici.

Ad avviso di taluni uffici, dette clausole, non garantendo potenzialmente il mantenimento del rapporto negoziale per una durata superiore a quella minima stabilita dall'art. 15 del D.P.R.

601/73, sarebbero da considerare in contrasto con il predetto requisito e, quindi, incompatibili con il regime agevolativo ivi previsto.

A tale proposito, anche al fine di consentire la corretta qualificazione della fattispecie in esame, sembra opportuno evidenziare che la casistica segnalata si riferisce ad ipotesi in cui la facoltà di recesso anticipato non è rimessa al mero arbitrio dell'istituto bancario. L'esercizio, in concreto, della facoltà di recesso anticipato dal contratto, viene infatti subordinato alla ricorrenza di particolari circostanze di fatto preventivamente individuate ed accettate dalle parti contraenti.

Non si tratta, in sostanza, di clausole che riservano, in via generale, all'istituto di credito una facoltà di recesso rimessa alla sua libera determinazione ed esercitabile in qualsiasi momento.

In altri termini, le clausole in questione non possono essere assimilate alle previsioni contrattuali che assegnano all'istituto di credito la cosiddetta facoltà di recesso *ad nutum* - cioè non correlata ad ipotesi di inadempienze contrattuali o di obblighi pattiziamente assunti - in relazione alle quali, peraltro, il Dipartimento del Territorio, con Risoluzione n. 68/T del 6/7/1998, e con Circolare n. 240/T del 22/12/1999, ne ha già evidenziato l'incompatibilità con i requisiti oggettivi previsti dall'art. 15 del D.P.R. 601/73.

Ed invero, mentre la facoltà di recesso *ad nutum* impedisce al vincolo negoziale di sorgere *ab origine* in modo stabile, le clausole in parola - che, si ripete, consentono agli Istituti di credito l'esercizio della facoltà di recesso anticipato dal contratto, ma soltanto in relazione a circostanze di fatto pattiziamente predeterminate ed obiettivamente riscontrabili - sembrano assicurare al rapporto contrattuale un grado di stabilità sufficiente a garantirne una durata potenziale conforme a quella minima stabilita dalla norma citata.

Non può, peraltro sottacersi, che la Corte di Cassazione, in relazione al presupposto oggettivo dell'agevolazione di cui trattasi, ha più volte precisato che "*... il beneficio spetta per il solo fatto che nel contratto le parti abbiano pattuito una durata del rapporto di finanziamento superiore a quella minima stabilita dalla legge, rimanendo irrilevanti possibili eventi successivi modificativi del termine ...*" e che, pertanto, "*... il beneficio non è escluso se in applicazione delle ordinarie norme del codice civile in tema di inadempimento ... e in virtù di particolari clausole contrattuali, il rapporto venga ad essere anticipatamente risolto (cfr. Cass. n. 439 del 1972, 2891 e 2191 del 1971), sempre che tale anticipata risoluzione sia collegata a circostanze di fatto obiettivamente accettabili, e non rimessa al mero arbitrio dell'Istituto mutuante (cfr. Cass. n. 826 del 1974, 937 del 1973, 3155 del 1971).*".

L'Avvocatura Generale, coinvolta dalla scrivente anche in relazione alla fattispecie in esame, con il parere innanzi citato, ha ulteriormente sottolineato che "*... appare ormai non dubitabile che la valutazione della durata del rapporto di finanziamento ai fini della spettanza del beneficio, non possa che essere operata ex ante, ossia con riferimento al momento del sorgere del vincolo contrattuale, restando ininfluenti le circostanze di fatto obiettivamente accertabili e previste da particolari clausole del contratto che, in ipotesi, vengano a determinare un'anticipata modificazione del termine previsto in seguito a recesso o risoluzione per inadempimento.*".

Lo stesso Organo Legale ha, tuttavia, precisato che "*Il suddetto requisito temporale, invece, non potrà essere ritenuto sussistente nei casi in cui la cessazione anticipata del rapporto non sia correlata al verificarsi di predeterminate vicende di carattere obiettivo, ma, esclusivamente, a determinazioni rimesse alla mera volontà dei contraenti, al di là e al di fuori di sopravvenienze oggettivamente individuabili, non idonee di per sé a privare il credito della necessaria stabilità*

(cfr. in tal senso da ultimo, Cass. sez. 5 n. 04792 del 3/4/2002; cfr. anche nel medesimo senso Cass. 4470/83; Cass. 1585/94; 11240/94 e 2304/94).".

Sulla scorta delle considerazioni che precedono e dei consolidati orientamenti giurisprudenziali passati in rassegna, si ritiene di poter concludere che le clausole del tipo esaminato, che subordinano la facoltà di recesso dell'Istituto di credito al verificarsi di circostanze o fatti obiettivi riconducibili, in via generale, ad esigenze di tutela del credito, non possano ritenersi *ex se* incompatibili con la disciplina delineata dall'art. 15 del D.P.R. 601/73.

Tutto ciò premesso, gli Uffici provinciali interessati sono invitati a riesaminare il contenzioso pendente, instauratosi sull'applicabilità dell'art.15 del D.P.R. 601/73 relativamente alle formalità ipotecarie connesse alle particolari fattispecie negoziali di cui alla presente circolare, procedendo all'abbandono delle relative controversie con le modalità di rito:

- mediante il ritiro dell'atto impugnato - in via di autotutela - cui consegue la estinzione del giudizio per cessata materia del contendere, *ex art.* 46 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546;
- prestando acquiescenza alle sentenze sfavorevoli, in pendenza dei termini per l'impugnazione;
- mediante rinuncia al ricorso in appello *ex art.* 44 del citato decreto, avendo cura di acquisire preventivamente il consenso del ricorrente e del difensore tecnico in ordine sia alla rinuncia che alla compensazione delle spese di lite.

Gli uffici sono invitati ad assumere con immediatezza le opportune iniziative processuali senza attendere la discussione della causa, proponendo, in giudizio, formale e motivata richiesta di compensazione delle spese, anche nei casi in cui si applica il citato art. 46 del d.lgs n.546/92. E', inoltre, necessario segnalare all'Avvocatura Generale dello Stato i ricorsi pendenti in Cassazione per i quali non si ritiene più utile la discussione.

Le Direzioni Compartimentali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni