

# A LOCUȘI A ÎNFIINȚĂ O SOCIETATE ÎN ITALIA

Ghid în limba română Sub îngrijirea Consiliului  
Național al Notariatului



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



Se mulțumește pentru colaborare  
Asociației Bancare Italiene ABI

## CINE ESTE NOTARUL?

Notarul este un funcționar public căruia Statul italian i-a atribuit competența de a primi toate actele încheiate între persoanele aflate în viață, precum și actele care cuprind ultima lor voință, și de a le conferi valoare legală. Pe lângă domeniul relațiilor în cadrul familial, în privința cărora notarul se număra printre cei mai mari experți, el este implicat și în multe alte contexte, printre care: circulația bunurilor imobile (cumpărare-vânzare de case, birouri, terenuri, spații industriale, ateliere, precum și donații, diviziuni, împrumuturi bancare ipotecare etc.); cele mai importante schimbări ale întreprinderilor, fie ele individuale sau sub formă de societăți (constituirea și desființarea, modificări ale statutului societăților, cesiuni și închirieri ale întreprinderilor etc.)

Notarul italian este supus unor controale stricte din partea Statului, acestea contribuind la o și mai mare creștere a siguranței intervenției sale în raport cu cetățenii. Toate actele notariale sunt supuse unui control periodic din partea Agenției Veniturilor Statului (la fiecare 4 luni) și din partea Ministerului Justiției (la fiecare 2 ani), pentru a se verifica taxarea corectă a actelor, precum și conformitatea lor cu prevederile legii.

Consiliile Notariale Districtuale, pe de altă parte, veghează asupra comportamentului notarului. În caz că sunt relevate nereguli, notarul este supus unei proceduri disciplinare care impune sancțiuni ce se stabilesc de către comisiile de disciplină regionale independente, prezidate de un magistrat. Acesta garantează absoluta imparțialitate în luarea deciziilor.

Notarul italian încasează în numele Statului taxele aferente tuturor actelor (taxe de înregistrare, de ipotecă, de cadastru, etc.) vărsând anual, prin intermediul rețelei informatice proprii, câteva miliarde de euro ce reprezintă impozite indirecte și pe plusvaloare, fără ca Statul să-i acorde vreun procent, chiar și atunci când sumele nu au fost încasate de la client.

### Actul public notarial

Notarul atribuie valoare legală actelor pe care le stipulează. De aceea, toată lumea, inclusiv judecătorul, trebuie să plece de la premisa că ceea ce atestă el este adevărat, cu excepția cazului că a fost dovedită infracțiunea de fals.

Din acest motiv notarul trebuie să constate personal care este voința persoanelor ce i se adresează și care este scopul urmărit, pentru a realiza un act conform legii, cât mai corespunzător și mai economic. Pentru aceasta este indispensabilă consultarea notarului înainte de stipularea actului.

### Garanțiile actului

În exercițiul funcțiunii sale notarul trebuie să fie, conform legii, independent și imparțial; prin urmare, trebuie să ocrotească interesele tuturor părților în egală măsură, indiferent de cine a fost angajat. De asemenea trebuie să se abțină ori de câte ori se poate afla în situația de conflict de interese (de pildă, atunci când la întocmirea actului iau parte propriile rude).

Notarul îndeplinește funcția de control preventiv al legalității: are datoria de a impune respectarea legii, nu poate și nu trebuie să primească acte interzise de lege. Mai înainte de a primi un act, notarul are sarcina de a verifica cine sunt părțile care i se adresează și trebuie să le certifice identitatea personală.

Notarul are apoi datoria de a verifica dacă părțile au legitimitatea necesară întocmirii



actelor. Îndeosebi în cazul persoanelor care nu sunt în stare de a-și exprima voința proprie și în cazul persoanelor juridice, notarul va trebui să verifice dacă persoanei fizice care se prezintă în fața sa i-a fost atribuită în mod legitim puterea de reprezentanță și dacă există toate autorizațiile necesare pentru încheierea actului respectiv. Notarul este obligat să verifice conformitatea voințelor declarate în fața sa cu normele legislației juridice și nu numai cu cea italiană. În cazul în care speța prezintă elemente ce țin de legislații străine, notarul trebuie să identifice legea care poate fi aplicată, în baza regulilor de drept internațional privat, și să evalueze dacă voința părților corespunde sistemului legal aplicabil.

### **Controalele împotriva spălării banilor**

Conform legilor privind combaterea spălării banilor, notarul trebuie să ia măsuri de identificare a clientului, a titularului efectiv al operațiunii și să comunice eventualele tranzacții suspecte, semnalându-le Unității de Informație Financiară din Banca d'Italia. Potrivit datelor furnizate de Unitatea de Informație Financiară (UIF), circa 90% dintre semnalările de operațiuni suspecte transmise de profesioniști provin de la notari. Și acest aspect ne face să înțelegem că notarul se află în slujba cetățenilor, dar este alături de instituții în controlul legalității.

### **Limba actelor notariale**

Legea prescrie ca actele să fie redactate în limba italiană. Atunci însă când părțile declară că nu cunosc limba italiană actul notarial poate fi scris în limba străină, cu condiția ca respectiva limbă să fie cunoscută de notar.

Textului în limba străină i se va alătura traducerea în limba italiană. Dacă notarul nu înțelege limba străină cunoscută de către părți, va fi totuși posibilă perfectarea actului notarial în prezența unui interpret ales de către părțile contractante.

În acest ultim caz, actul va fi redactat în limba italiană, dar va fi însoțit de traducerea în limba străină efectuată de interpret. În acest fel se asigură și străinilor posibilitatea de a avea acces la avantajele contractării printr-un act notarial.

Actului și eventualei traduceri a acestuia într-o limbă străină notarul va trebui apoi să-i dea citire în fața părților, eventual cu ajutorul interpretului. Părțile vor putea astfel să verifice că notarul a transpus corect voința lor în documentul legal, mai înainte de a-și pune semnătura pe acesta.

### **Publicitatea și păstrarea actelor notariale**

După semnarea actului, notarul se va ocupa de transmiterea lui către registrele publice ale proprietăților imobiliare, întreprinderilor, stării civile sau persoanelor juridice. Publicitatea actelor notariale nu cade deci în sarcina părților, ci constituie o obligație precisă a notarului. Datorită acestei misiuni încredințate notarului, registrele publice ale Statului italian sunt complete, prezintă încredere și sunt aduse la zi aproape în timp real. Notarul se îngrijește de păstrarea actelor perfectate de el, așadar acestea nu riscă să fie pierdute. Doar în anumite cazuri specifice, prevăzute de lege, notarul poate încredința părților originalele actelor.

Notarul are sarcina de a elibera copii legalizate de pe acestea celor care le solicită. Acestor copii legea le recunoaște aceeași valoare ca și a originalelor.

Păstrarea actelor notariale este asigurată și după încheierea activității notarului care le-a întocmit. Acestea sunt predate la Arhiva notarială, o structură a Ministerului de Justiție al Statului italian, care se ocupă de conservarea lor și are competența de a elibera copii legalizate după acestea.

## RĂSPUNDEREA NOTARULUI

În întreaga sa activitate notarul, în calitate de funcționar public, trebuie să respecte anumite reguli stricte, stabilite de codul deontologic și de lege, pentru a se garanta, printre altele, că:

- actul notarial e conform cu voința părților;
- actul notarial e valabil și deci în conformitate cu legea;
- efectele juridice ale actului nu sunt prejudiciate de obligații legale sau de drepturi ale unor terți (de exemplu ipoteci, sechestre, servituți, drepturi de preempțiune) despre care notarul nu a avertizat părțile.

Dacă notarul nu își îndeplinește îndatoririle profesionale, el va răspunde conform legii sub diverse aspecte:

- civil: dacă prin neîndeplinirea îndatoririlor sale profesionale a cauzat daune părților, notarul va fi obligat la despăgubiri;
- penal, dacă a comis infracțiuni;
- disciplinar: dacă încalcă principiile deontologice ale profesiei, notarul va trebui să plătească amenzi cu caracter pecuniar sau să fie suspendat de la practicarea profesiei pe o anumită perioadă de timp, iar în cazurile cele mai grave se prevede chiar destituirea sa.

Având în vedere aceste răspunderi, notarii au fost primii liber-profesioniști din Italia care au prevăzut, cu începere din 1999, asigurarea obligatorie care asigură fiecărui notar acoperire pentru cazurile de răspundere civilă pentru erori. Există de asemenea un fond de garanție pentru daunele ce derivă din ilegalitățile cu caracter penal. Cetățeanul, italian sau străin, care intră în biroul unui notar știe așadar că poate conta pe protejarea intereselor sale, atât în caz de greșeli, cât și în caz de fraudare intenționată, fără nici o excepție.

## DREPTURI ȘI DATORII ALE CLIENTULUI

### Care sunt drepturile clientului?

- 1) să primească un deviz prealabil de cheltuieli pentru actul solicitat, cu precizarea fiecărui tip de cost (taxe, onorariu și TVA)
- 2) să fie primit și ascultat direct de către notar înainte de întocmirea actului, pentru a-i supune atenției exigențe specifice și pentru a cere lămuriri de orice fel;
- 3) citirea integrală a actului și explicarea acestuia;
- 4) să i se explice în termeni simpli și de înțeles toate consecințele fiscale ale actului, inclusiv pe viitor;
- 5) confidențialitate absolută din partea notarului și a personalului de birou în privința actelor încheiate și a informațiilor comunicate.

### Există oare și datorii?

Există, mai degrabă, unele „instrucțiuni de folosire”:

- 1) a nu se solicita acte contrare legii sau prin care se urmărește ocolirea legii;
- 2) a se expune, fără reticență, toate problemele pe care le prezintă cazul. Foarte des situațiile patrimoniale care se rezolvă în fața notarului sunt rodul unor situații familiale și patrimoniale despre care e oportun ca notarul să fie informat, pentru a se evita ca actul să nu-și poată atinge scopul dorit. Nu trebuie să ne temem de a expune toate aspectele legate de cazul respectiv;



3) a se acorda cea mai mare atenție fazei de lectură și explicare a actului; în acest fel pentru notar va fi mai ușor să illustreze fiecare aspect și să corecteze eventuale inexactități, fie și numai privitoare la datele personale;

### Alegerea notarului

Notarul este, oarecum, asemenea doctorului: cel dintâi ne ocrotește patrimoniul, cel de al doilea sănătatea. Notarul trebuie să fie ales de comun acord între cele două părți sau, în lipsa unui acord, de către partea care suportă plata cheltuielilor. Alegerea este una personală și ea nu trebuie să fie impusă de către alți profesioniști.

Se poate consulta site-ul oficial al notariatului ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) pentru a căuta un notar ce are sediul în apropierea locuinței. Se recomandă alegerea notarului pe baza unei relații de încredere, luând în considerare: timpul pe care notarul îl dedică personal clientului; capacitatea acestuia de a consilia și de a orienta către soluția aptă să corespundă în modul cel mai eficient intereselor celor două părți; felul în care își practică profesia și ține cont de prevederile legii și de codul deontologic; corectitudinea sa, pregătirea profesională, precum și eficiența organizării propriului birou de notariat.

## CONDIȚIA JURIDICĂ A CETĂȚEANULUI STRĂIN ÎN ITALIA

Notarul, atunci când este chemat să-și desfășoare activitatea în legătură cu acte publice sau înscrisuri private autentificate, la care participă una sau mai multe părți ce nu sunt cetățeni italieni, aplică o serie de reguli - cunoscute în ansamblul lor sub numele de **condiția juridică a străinului** - reguli care precizează limitele, de acum foarte largi, între care cetățenii străini pot încheia acte juridice în Italia.

Condiția juridică a cetățeanului străin în Italia își află prima și fundamentală ei regulă în **Constituția** italiană, unde se stabilește că această condiție e reglementată de lege în conformitate cu normele și tratatele internaționale.

În privința surselor cu caracter internațional, apartenența Italiei la **Uniunea Europeană** face ca cetățenii Statelor membre ale Uniunii să se bucure în Italia de libertățile fundamentale prevăzute de legile europene, și anume de libera circulație a capitalurilor, de libera circulație a mărfurilor, de libertatea de stabilire a activităților economice în Italia, de libertatea de prestare de servicii în Italia și de libera circulație a forței de muncă. Pe baza acestor libertăți garantate de cetățenia europeană, cetățenii Statelor membre ale Uniunii pot încheia în Italia, în condiții identice cu cele pentru cetățenii italieni, orice act juridic, de pildă cumpărarea unui imobil sau a unei întreprinderi, încheierea unui contract de finanțare sau constituirea unei societăți.

Cetățenii Statelor care nu fac parte din Uniunea Europeană - excluzându-se ceea ce se va specifica în continuare cu privire la cetățenii neeuropeni cu ședere reglementară pe teritoriul italian - pot încheia acte juridice cu efect de valabilitate în Italia numai în cazul în care e îndeplinită condiția de **reciprocitate**, adică doar în limitele în care unui cetățean italian i-ar fi îngăduit să încheie aceleași acte juridice în Statul cetățeanului străin care intenționează să acționeze în Italia. Condiția de reciprocitate poate fi satisfăcută și prin intermediul uneia din numeroasele convenții internaționale semnate de Italia cu multe State străine pentru protejarea reciprocă a investițiilor din partea cetățenilor statelor semnatar. Notarul este investit să verifice dacă este sau nu satisfăcută condiția de reciprocitate în legătură cu actele



pentru care i se cere intervenția, acest lucru implicând în mod necesar o analiză pe fiecare caz în parte - eventual chiar cu sprijinul Ministerului Afacerilor Externe al Italiei - întrucât rezultatul depinde atât de tipologia concretă a actului juridic care se intenționează a se încheia, cât și de legea națională a subiectului care își propune să încheie actul.

Indiferent dacă condiția de reciprocitate este sau nu satisfăcută, cetățenii Statelor care nu sunt membre ale Uniunii Europene, dar care își au cu regularitate reședința în Italia pot să încheie acte juridice în cazul în care șederea lor pe teritoriul italian este legală din punctul de vedere al legilor naționale. Această condiție este dovedită de posedarea **permisului de ședere** („*permesso di soggiorno*”) în curs de valabilitate sau de posedarea **permisului de ședere pe o perioadă îndelungată** („*permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo*”); documentele menționate vor trebui să fie prezentate notarului înainte de întocmirea actului pentru care a fost cerută intervenția acestuia.

Odată controlată, în condițiile menționate mai înainte, posibilitatea ca cetățenii străini să încheie anumite acte juridice, este oportun să se precizeze că actul respectiv, chiar dacă a fost emanat sau autentificat de către notarul italian, nu va fi în mod implicit reglementat de legea italiană. Sistemul italian de drept privat internațional - adică sistemul de norme care permite identificarea jurisdicției și a legii aplicabile pentru anumite tipologii juridice care prezintă caracter de transnaționalitate - este de fapt puternic orientat înspre deschiderea către legislațiile juridice străine cu care aceste tipologii prezintă conexiuni. Legea italiană și anumite Regulamente europene care reglementează în mod uniform unele spețe de drept internațional privat, identifică, plecând de la ipoteze, o serie de criterii de conexiune, astfel încât, de la caz la caz, va putea fi aplicabilă legea italiană, cea din legislația străină, identificată prin criteriul de conexiune aplicabil, sau, în anumite situații, cea aleasă de către participanții la actul juridic.

Cu titlu exemplificativ, în privința tematicilor de mai mare relevanță, se poate evidenția că, în baza legilor italiene:

- relațiile personale între soți sunt reglementate de legea națională comună a soților sau, în lipsa acesteia, de legea Statului unde se desfășoară prevalent viața matrimonială;
- relațiile patrimoniale între soți sunt reglementate de legea care reglementează și relațiile lor personale (în afara cazului în care soții decid printr-un act scris să reglementeze relațiile lor patrimoniale în baza legii Statului al cărui cetățean este cel puțin unul dintre ei sau a Statului în care cel puțin unul dintre ei își are reședința);
- obligațiile contractuale sunt în orice caz reglementate în acord cu dispozițiile Convenției de la Roma din 1980 care, pe lângă prevederea unei serii de criterii de conexiune în funcție de tipologii, permite - cu excepția unor ipoteze limitate - celor două părți contractante să aleagă liber o lege aplicabilă, chiar dacă nu prezintă nici o conexiune cu contractul;
- societățile, asociațiile, fundațiile și orice altă instituție publică sau privată, chiar dacă nu are natură asociativă, sunt disciplinate - de regulă - de către legea Statului pe teritoriul căruia a fost perfectată procedura de constituire.
- În privința persoanelor străine căsătorite, eventual de naționalități diferite, este oportun a se verifica împreună cu notarul soluția cea mai satisfăcătoare pentru cei doi soți, ținându-se cont și de viitoarea lor succesiune în caz de deces sau în relație cu pretențiile descendenților.

## CERINȚELE DOCUMENTELOR PROVENITE DIN STRĂINĂTATE ȘI DESTINATE STRĂINĂTĂȚII

În general, pentru a avea valoare legală în Italia, documentele provenind dintr-un alt Stat trebuie, conform majorității legilor în vigoare de pretutindeni, ca ele să fie supuse unei proceduri de recunoaștere și de validare din partea reprezentanțelor diplomatice consulare ale Italiei în străinătate, operație denumită „legalizare”, prin care autoritățile menționate declară că documentul respectiv a fost întocmit în mod legitim în Statul de origine și că poate constitui o dovadă a ceea ce documentul însuși afirmă.

Ținând cont de faptul că legalizarea este o procedură care cere un consum de timp și de resurse necompatibil cu exigențele circuitelor comerciale contemporane, marea majoritate a Statelor lumii - între care și Italia – au semnat **Convenția de la Haga** din 5 octombrie 1961 cu privire la suprimarea legalizării actelor publice străine. Prin convenția menționată, Statele semnatare au permis ca legalizarea să fie înlocuită, pentru documentele provenite dintr-un alt Stat semnat al Convenției, cu aplicarea așa-numitei „**Apostile**” pe documentul care trebuie să fie valabil într-un alt Stat. Apostila, redactată după un model standard prevăzut de Convenția de la Haga, constă în atestarea calificării legale a funcționarului public (sau a funcționarului) care a semnat actul și a autenticității sigiliului sau a ștampilei acestuia.

Specificitatea acestei proceduri constă în faptul că cetățeanul străin care este în posesia documentului a cărui valabilitate se cere recunoscută în Italia se poate adresa autorității naționale a Statului unde a fost emis documentul, autoritate desemnată de fiecare Stat semnatar și indicată de fiecare Stat în cuprinsul actului de adeziune la Convenție, pentru a obține aplicarea unei „Apostile” asupra documentului, care devine astfel recunoscut în Italia pentru toate utilizările prevăzute de lege.

Autoritatea națională desemnată de Italia pentru aplicarea de Apostile pe documentele italiene, în scopul de a le conferi valoare în străinătate este Procuratura Republicii pentru actele notariale, actele judiciare și actele de stare civilă, în timp ce în privința actelor administrative competența revine Prefecturii (Oficiul guvernamental din teritoriu) de care aparține localitatea în care actul a fost emis.

## CUMPĂRAREA UNUI IMOBIL ÎN ITALIA

Cumpărarea sau vânzarea unui imobil (locuință, birou, magazin, atelier, teren etc.) reprezintă unul dintre momentele cele mai semnificative din viața unei persoane, atât în cazul în care imobilul este destinat unei investiții, cât și, mai cu seamă, atunci când acesta este destinat locuinței propriului nucleu familial.

**Pentru a-i proteja cât mai mult și cât mai bine pe cetățeni, fie ei italieni sau străini, Statul italian pretinde ca un contract imobiliar de vânzare-cumpărare să fie întocmit de către un funcționar public imparțial și specializat în domeniu: notarul.**

Într-adevăr, notarul intervine, în virtutea legii, pe poziția de tert și de independent față de vânzător și de cumpărător, garantând că achiziția imobilului se face cu respectarea tuturor normelor legale, cu respectarea intereselor comune ale celor două părți și cu acordarea unei deosebite atenții cumpărătorului.

Rolul notarului reiese în acest caz în toată însemnătatea sa: datorită gradului de



complexitate al operațiunii, și totodată datorită cerinței de a proteja ambele părți, încă de la momentul inițial când acestea se pun de acord pentru încheierea afacerii. Din acest motiv **cumpărătorul (care reprezintă aproape totdeauna partea mai slabă într-un asemenea contract) e sfătuit să se adreseze unui notar de încredere încă de la de începutul tratativelor**, mai înainte de a semna propunerii de cumpărare sau contracte preliminare ce au deja caracter de angajament și de obligație legală, astfel încât să poată analiza împreună cu notarul fiecare aspect al operațiunii ce urmează a fi efectuată. Prin urmare, trebuie să ne adresăm fără întârziere unui notar.

**Alegerea notarului este absolut liberă** (nu poate fi impusă de către agenția imobiliară sau de către banca căreia i s-a prezentat o cerere de împrumut și nici de către vânzător) și **cade în sarcina cumpărătorului**, care este obligat și la plata onorariului convenit, în afară de cazul că s-a stabilit cu vânzătorul o altă înțelegere. Alegerea notarului, prin urmare, trebuie ghidată de relația de încredere a clientului cu acesta, precum și de timpul dedicat și de consultanța oferită pentru a garanta clientului o achiziție sigură. În cazul în care cumpărătorul nu are un notar de încredere, el se poate adresa celui mai apropiat notar.

Este extrem de important să se controleze ca totul să fie în regulă mai înainte de a se semna orice fel de document care creează obligații legale, iar sfaturile solicitate notarului, chiar și anterior perfectării vânzării nu reprezintă un adaos la plată. Părțile au dreptul de a se adresa personal notarului și de a-i cere toate clarificările și explicațiile utile pentru a înțelege consecințele și efectele juridice ale actului.

Numeroase sunt activitățile desfășurate de către notar în pregătirea întregii documentații necesare pentru întocmirea dosarului. Notarul, înainte de toate, analizează voința părților pentru a stabili tipul de act cel mai potrivit pentru realizarea scopului dorit de către client, cu respectarea legii. În consecință, notarul trebuie să ceară părților toate acele informații care să îi permită a înțelege pe deplin, rezultatul pe care acestea doresc să îl obțină. Din acest motiv deseori se întâmplă ca, la consultarea unui notar, întrevăderea să se încheie chiar cu o schimbare a ceea ce era proiectul inițial, pentru că, de pildă, se găsește o soluție mai potrivită sau mai corectă din punct de vedere fiscal.

Este suficient să ne gândim la cazul în care prețul nu este plătit integral în momentul încheierii actului de vânzare-cumpărare și o parte din acesta urmează să fie eşalonată în timp. Într-un asemenea caz este important să se ceară sfatul notarului în privința formelor de garanție care pot fi impuse vânzătorului și să se afle costurile corespunzătoare. Există efectiv diverse forme de protecție: de la stipularea unor polițe la înscrierea ipotecii legale, la vânzarea cu rezervă de proprietate, tipologie în care transferul de proprietate al bunului imobil se efectuează o dată cu plata ultimei rate din preț.

În fine, recenta criză economică a determinat și apariția altor tipuri de contract, ca de exemplu „*rent to buy*”, contract în cadrul căruia achiziționarea este precedată de o fază de folosire a imobilului compensată prin plata unei chirii, parte din care va fi inclusă în prețul de vânzare.

După ce s-a stabilit ce fel de act trebuie întocmit, notarul trebuie să efectueze, conform legii, o serie de controale de legalitate preventive, destinate să garanteze un contract valid și neatacabil în timp.

**Casa poate fi cumpărată de la un privat, de la o societate sau de la o firmă de construcții.**



### **În oricare din aceste cazuri, notarul se va sigura ca:**

- **vânzătorul să fie adevăratul proprietar și să aibă dreptul de a vinde imobilul.**  
Notarul verifică în acest scop identitatea personală a părților care subscriu la respectivul act și capacitatea acestora de a efectua acest lucru prin verificarea regimului patrimonial între soți și a legitimității participării. Controlul notarului asupra identității părților este necesar pentru a se evita riscul furturilor de identitate, foarte răspândite în sistemele juridice unde nu există notariatul de tip latin;
- **casa să nu fie grevată de o ipotecă**  
Notarul verifică, potrivit legii, inexistența unor ipoteci precedente, restricții sau sechestre la Oficiul teritorial al Agenției Veniturilor Statului. Pe lângă aceasta, notarul mai trebuie să verifice ca imobilul ce face obiectul vânzării să nu fie supus unor reglementări speciale, de exemplu în privința construcțiilor rezidențiale publice (existența unor specificități subiective ce revin cumpărătorului sau anumite obligații privind prețul) sau a dreptului de preempțiune în favoarea unor anumite persoane, ori dacă este vorba de bunuri de interes istoric, artistic, arheologic.;
- **precedentul proprietar să fi plătit toate cheltuielile în cadrul condominial**  
În momentul predării va fi cât se poate de oportun să se ceară administratorului condominiului o declarație privitoare la regularitatea plății cheltuielilor condominiale de către vânzător, având în vedere că cel care va răspunde de plata cheltuielilor neachitate din anul precedent este cumpărătorul;
- **Planul de cadastru să fie conform stării actuale reale a locuinței**  
Notarul va trebui să verifice că planul de cadastru există și va trebui să îl supună atenției părților; vânzătorul va trebui să declare și să garanteze conformitatea datelor de cadastru și cele ale planimetriei înseși cu starea actuală efectivă a imobilului;
- **să fi fost efectuate la stadiul actual controale adecvate pentru a se verifica că imobilul este reglementar din punct de vedere al regimului de construcție/urbanistic;**
- **să fi fost verificat de către părți regimul fiscal corect**  
Notarul identifică regimul fiscal în funcție de situația concretă și îl propune părților; verifică, ținând cont și de indicațiile părților, existența de factori pentru eventuale beneficii fiscale (de exemplu facilități pentru cumpărarea primei case, creditul de impozit sau scutirea de impozit în caz de transfer în curs al unor acorduri de separare sau de divorț). Notarul, datorită unei pregătiri specifice în materie fiscală, este în măsură de a sugera soluții care să permită o economie fiscală cu respectarea legii.  
Notarul este obligat să încaseze de la cumpărător sumele necesare pentru plata taxelor și a impozitelor iar la înregistrarea actului va efectua vărsarea acestora la Agenția Veniturilor Statului;
- **să fie verificată respectarea normelor concepute în mod special pentru protecția celor care cumpără un imobil în curs de construcție (exemplu: emitere de fideiusiune drept garanție a acțiunilor vărsate);**
- **prestația energetică a imobilelor să fie certificată pe baza normelor naționale și regionale în materie**  
Pentru vânzarea edificiilor dotate cu instalații de încălzire este obligatorie emiterea și foarte des și anexarea certificatului de prestație energetică (APE), eliberat de către un profesionist cu dreptul de a certifica, înscris în registrul profesiei, care să se ateste clasa energetică de consum, atât a imobilului, cât și a sistemului de încălzire;

- să se fi supus verificării și controlului normelor în materie de combatere a spălării banilor, trasabilității plăților, provizioanelor acordate pentru intermediere eventualelor agenții imobiliare;

Toate controalele notarului se încheie cu actul notarial

De regulă, în momentul semnării actului de vânzare se efectuează și predarea bunului respectiv.

Totodată este posibil ca părțile să convină în mod diferit, încheind:

- o predare anticipată, ținând cont de faptul că vânzătorul rămâne în continuare proprietarul imobilului și în consecință, răspunzător de acesta cu privire la toate efectele legii;
  - o predare amânată, din cauza exigențelor vânzătorului, incluzând între acordurile contractuale ale vânzării un termen până la care va trebui să se efectueze predarea, cu eventuala prevedere a unei penalități în caz de întârziere.
- În scopul protecției cetățenilor, legea prevede reguli minuțioase pentru efectuarea actului juridic final:

- a) Notarul trebuie să explice integral conținutul actului juridic părților și eventualilor martori, a căror prezență este impusă de către lege în anumite cazuri (de exemplu când una dintre părți nu este în stare de a semna sau este afectată de incapacități senzoriale), verificând că aceștia au înțeles conținutul și efectele juridice. În cazul în care acest aspect nu este îndeplinit, notarul este răspunzător penal pentru infracțiunea de fals în acte publice;
- b) Actul juridic final, o dată ce a fost citit și aprobat, trebuie să fie semnat de către părți și eventual de către martori în fața notarului și apoi trebuie să fie semnat de către notar însuși;
- c) Ceea ce notarul atestă în actul juridic final constituie prin lege probă deplină, cu toate efectele – chiar și în fața judecătorului – în afara cazului în care a fost comisă infracțiunea de fals în acte publice.

Fazele unei vânzări sunt multiple și în mod normal complexe și nu se încheie definitiv prin semnarea actului juridic final, trebuind ca notarul să se ocupe de o importantă serie de obligații în cadrul registrelor publice, cum ar fi, în primul rând, transcrierea și transferul proprietății pe numele noului proprietar.

### **Contractul preliminar (cunoscut sub denumirea de „compromesso”)**

Este primul contract pe care vânzătorul și cumpărătorul trebuie să îl semneze.

Uneori însă, acest act preliminar este precedat de o propunere de cumpărare. Prin acest contract preliminar părțile se angajează a vinde/cumpăra, se determină prețul total al imobilului, modalitățile de plată, perioada de timp efectivă a vânzării și suma de plată cu anticipație (acontul) care este vărsată pe loc celui care vinde.

Din acest acord preliminar (chiar dacă el a fost încheiat în mod privat) rezultă angajamente valabile din punct de vedere juridic, care stabilesc restricții atât pentru vânzător, cât și pentru cumpărător: dacă după vărsarea acontului cumpărătorul se decide a nu mai cumpăra casa, vânzătorul poate să rețină acontul vărsat de către acesta; dacă în schimb vânzătorul hotărăște să nu mai vândă, cumpărătorul are dreptul să primească înapoi o sumă egală cu dublul sumei vărsate ca acout.

Este important de știut, pe lângă toate acestea, că, dacă stipularea contractului preliminar este efectuată printr-un act notarial, se poate proceda la transcrierea contractului însuși în registre: acest mod cumpărătorului este protejat față de orice problemă care se poate naște în perioada de timp cuprinsă între contractul preliminar și actul

juridic final de vânzare-cumpărare, ca de exemplu ipoteci, sechestre sau faliment al vânzătorului. În caz de faliment al vânzătorului, de exemplu, transcrierea contractului preliminar oferă posibilitatea de a recupera total sau în parte sumele vărsate. Aceasta este ipoteza recomandabilă în care cumpărătorul va fi cel mai bine protejat.

### **Activitățile care urmează încheierii actului juridic**

Chiar și după semnarea actului, notarul este obligat prin lege să efectueze o serie de acțiuni, în termen scurt, o serie de acțiuni destinate a garanta, pe de o parte, plățirea impozitelor către Stat, iar pe de alta publicitatea în folosul terților și siguranța operațiunii, în avantajul tuturor cetățenilor.

Notarul este obligat ca, în termen scurt, să efectueze:

- a) înregistrarea actului la Fisc (Agenția Veniturilor Statului) și plata impozitelor respective ce revin clientului;
- b) depunerea actului – ca garanție pentru cumpărător și pentru întreaga colectivitate – în Registrele publice, pentru a-l face cunoscut și eficace în fața tuturor celorlalți (în manieră tehnică denumiți subiecți terți). Depunerea actului în arhiva registrelor imobiliare competente este prevăzută de lege pentru a se da tuturor posibilitatea să afle cine este proprietarul imobilului și dacă imobilul este grevat de ipotecă sau alte restricții;
- c) transferul pe numele noului proprietar în registrul cadastral, astfel încât și cadastrul să fie adus la zi.

### **Cât costă notarul?**

Nu există tarife impuse ori fixate dinainte. Onorariul notarului este, așadar, lăsat să fie stabilit prin libera contractare între cumpărător și notar. Notarul este obligat să prezinte, dacă îi este cerut, un deviz scris cu descrierea detaliată a activităților sale și a taxelor și impozitelor ce trebuie plătite. **Cu titlu pur informativ, plățile efectuate pentru cumpărarea unui imobil în valoare de 200.000,00 de euro nu depășesc procentul de 1%.**

Care sunt celelalte costuri legate de cumpărarea unui imobil?

În cazul în care intervine un mediator imobiliar (așa-numita agenție imobiliară), cumpărătorul va trebui să achite și onorariul acesteia. **Cu titlu pur informativ, onorariul care se practică pentru cumpărarea unui imobil de valoarea menționată mai sus este în mod curent de 3%.**

### **Cumpărarea unei locuințe: aspecte fiscale**

#### **A) Cumpărarea de la societăți de construcție sau de restructurare**

Cumpărarea/vânzarea de la societăți de construcție sau de restructurare, cu excepția unor cazuri particulare, este supusă la TVA, care se plătește direct la societatea vânzătoare.

Cota de TVA ce se aplică la prețul de vânzare va fi:

- egală cu 10 % în absența unor facilități „prima casă de locuit”;
- egală cu 4% în cazul în care sunt cerute facilități „prima casă”

Același tratament fiscal este aplicat la predarea locuințelor partenerilor de cooperativă de construcție de locuințe.

În caz de cumpărare cu TVA, se vor achita totodată notarului, care le va vărsa ulterior la Agenția veniturilor Statului, următoarele impozite:

- impozit de registru: 200 euro
- impozit ipotecar: 200 euro

• impozit cadastral: 200 euro

Cotele de impozitare se aplică la prețul de vânzare declarat în acte.

## B) Cumpărarea de la particulari

Cumpărarea/vânzarea între cetățeni particulari este supusă la impozite de registru, ipotecare și de cadastru ce sunt vărsate de către cumpărător notarului care, la rândul său, le va vărsa Agenției Veniturilor Statului la înregistrare.

1) În lipsa facilităților:

Impozit de registru: 9%

Impozit ipotecar: euro 50

Impozit de cadastru: euro 50

2) Cu facilități pentru cumpărarea primei locuințe:

Impozit de registru: 2%

Impozit ipotecar: euro 50

Impozit de cadastru: euro 50

În cazul transferului de imobile de locuit către persoane fizice cumpărătorul poate cere achitarea impozitului de registru pe baza „valorii cadastrale” (**preț-valoare**) a imobilului (adică a valorii rezultate din înmulțirea rentei cadastrale cu coeficientul de 115,5 prevăzut de lege), independent de suma prețului efectiv al vânzării, chiar dacă este superioară acestei valori.

Impozitul minim este tot de 1000 de euro.

## DESCHIDEREA UNUI ÎMPRUMUT BANCAR ÎN ITALIA

Împrumutul ipotecar este contractul tipic de finanțare prevăzut de legislația noastră și aproape întotdeauna una dintre părțile contractuale este o bancă.

Pentru a obține un împrumut este suficient a se adresa unei bănci și a prezenta documentele cerute de către aceasta.

Persoana care solicită un împrumut bancar și are nevoie de lamuriri se poate adresa, în afară de bancă, și Asociațiilor de consumatori, precum și unui notar de încredere, profesionist imparțial, a cărui alegere revine solicitantului de împrumut și a cărui intervenție poate fi utilizată cel mai bine pentru a obține o consultanță completă și toate informațiile necesare cu privire la respectiva operațiune. Nu este însă necesar să se folosească un intermediar financiar. În cazul că se procedează astfel, costul operațiunii va crește, mărindu-se cu plata serviciilor intermediarului, plată stabilită uneori la procente semnificative din suma ce urmează a fi obținută prin împrumutul bancar.

E însă recomandabil **să nu se exagereze în privința cifrei împrumutului**. Recursul la credit a devenit frecvent, chiar atunci când e vorba de achiziționarea de autovehicule, bunuri de folosință pe termen scurt, ori chiar de produse de lux. Iar utilizarea instrumentelor electronice de plată nu ne permite de multe ori să evaluăm exact periculoasa diminuare a propriilor economii.

Este, prin urmare, nevoie să fim pe deplin conștienți că acumularea de rate insuficient cântărite la momentul asumării de angajamente poate duce la imposibilitatea de a mai susține plățile periodice în raport cu **veniturile efective ale familiei**, ajungându-se la dificultăți care pot determina, în unele cazuri, veritabile dezastru financiare, cu consecințe imprevizibile.

Se cuvine să acționăm **cu bun-simț și cu prudență**. Uneori este mai înțelept să renunțăm la o achiziție, s-o limităm ori s-o amânăm. Un sfat bun, un schimb de opinii cu o persoană expertă ne pot ajuta să privim cu seninătate viitorul.

În operațiunile de împrumut bancar ipotecar rolul notarului este un rol central. Intervenția notarului e cerută de lege, dat fiind că ipoteca se înscrie în registrele operațiunilor imobiliare.

Notarul, pe lângă controlul validității contractului și asumarea față de bancă a răspunderii în ceea ce privește proprietatea și libertatea ipotecarului la imobilul dat în garanție, verifică și existența unor eventuale clauze vexatorii în dauna clientului, împiedică fraudele în dauna băncii și a clienților, iar prin experiența și pregătirea sa profesională îl poate consilia pe cel care solicită împrumutul, sugerând soluțiile cele mai adecvate sau punând în lumină acele clauze care pot genera un dezechilibru contractual.

Obişnuința de a ne adresa din timp notarului este cu adevărat hotărâtoare, ținând seama de faptul că notarul are posibilități de acțiune mai mici dacă problemele se pun atunci când scadențele contractuale sunt iminente, iar cumpărătorul, pentru a putea face față angajamentelor asumate, are absolută nevoie de a ajunge, în orice condiții și fără întârziere, la acordarea finanțării. Este cazul să mai amintim, pe lângă toate acestea, și faptul că intervenția preventivă a notarului în contractele de acest tip constituie efectiv o oportunitate de a se obține asistență legală care va fi, în mod normal, inclusă în totalitate în costul actului notarial.

Împrumutul bancar ipotecar este, de regulă, asociat cu cumpărarea unui imobil (așa-numitul împrumut „funciar”), dat fiind că este foarte frecvent ca în fața notarului să se încheie concomitent actul de vânzare și actul împrumutului bancar; și în acest caz este util ca notarul să fie contactat cu ceva timp mai înainte, pentru a putea căpăta toate informațiile necesare privind procedurile urmate de bancă, acordând o deosebită atenție modalității de eliberare a banilor, care nu este totdeauna simultană cu stipularea actului de împrumut bancar.

### Dreptul de a fi informați

Uneori contractele de împrumut sunt greu de înțeles, tocmai din nevoia de a se utiliza termeni tehnici, de neînlocuit. Conform așa-numitului Cod al consumului (Decretul-Lege 206/2005), consumatorii au dreptul la o informație exhaustivă – **clară și pe înțelesul tuturor** – în privința contractului de împrumut bancar; un principiu care, cu începere din 1 octombrie 2003, în baza unei decizii a C.I.C.R. (Comitetul interministerial pentru credit și economii) este conținut în noua lege națională privind transparența operațiunilor și serviciilor bancare, emanată împreună cu dispoziții specifice de către Banca Italiei. Drept consecință a acestei din urmă legi, băncile pun la dispoziția clienților, în localurile deschise publicului, un **pliant informativ** ce conține, printre altele, condițiile economice ale operațiunilor și principalele clauze contractuale privitoare la acestea.

Clientul este astfel în măsură de a evalua mai ușor și mai ales de a compara între ele condițiile de împrumut bancar propuse de diferitele bănci, putând alege oferta cea mai convenabilă.

Conform deciziei C.I.C.R., clientul (împrumutătorul), odată aleasă **banca finanțatoare**, are dreptul de a primi din partea acesteia, cu un avans considerabil de timp înainte de încheierea contractului, **o copie completă a textului contractual** ce urmează a fi stipulat, pentru o atentă evaluare a conținutului acestuia. Înmânarea acestei copii nu obligă părțile la încheierea contractului.

Se recomandă fără doar și poate consumatorului exercitarea efectivă și rapidă a acestui drept, deoarece numai având la dispoziție timp pentru a citi clauzele economice și juridice din contract (și din toate anexele acestuia) sau pentru a le da spre lectură unui notar de încredere sau Asociațiilor de Consumatori va putea cere eventuale modificări și corecturi și va putea evita surprize de ultim moment. Contractul va trebui să fie însoțit de un **document de sinteză** având scopul de a furniza clientului, cu mare evidență, un rezumat al celor mai semnificative condiții ale contractului.

În cazul în care se întâmpină dificultăți în înțelegerea acestor documente, precum și în înțelegerea indicațiilor furnizate de funcționarii băncii, clientul se poate adresa **notarului**, care îi va da informațiile și explicațiile legate de cazul în chestiune.

### **Rata dobânzii**

Rata dobânzii este fără îndoială unul dintre elementele principale de care trebuie să se țină cont la evaluarea unui împrumut bancar.

Rata dobânzii poate fi **fixă**, când este stabilită la aceeași cifră pe întreaga durată a împrumutului bancar, sau poate fi **variabilă**, când este determinată cu referire la parametri schimbători, ce trebuie să fie stabiliți pe baza criteriului obiectivității și al imparțialității.

**Alegerea între o rată a dobânzii fixă sau variabilă este o chestiune de fond**, față de care persoana care solicită împrumutul bancar are discreționabilitate deplină, asumându-și riscul acestei opțiuni cu totală responsabilitate. Rata dobânzii unui împrumut variabil este – în mod normal – mai scăzută decât cea a unui împrumut cu dobândă fixă, dar comportă riscul unei creșteri în timp.

Menținând această împărțire între împrumuturi bancare cu rată a dobânzii fixă și cu rată variabilă, există **diferite tipuri de contracte**, în care criteriile menționate mai sus pot să se combine ori să alterneze: de exemplu, prin termenul de împrumut bancar cu **rată mixtă a dobânzii** se indică ipoteza în care, la alegerea persoanei beneficiare de împrumut bancar și pe baza modalităților stabilite prin contract, rata dobânzii trece de la fix la variabil sau viceversa; se numește împrumut bancar **cu plafon („cap”)** acela cu rata dobânzii variabilă, dar care nu poate depăși niciodată un anumit plafon maxim dinainte stabilit; există apoi împrumuturi bancare cu o rată a dobânzii variabilă, dar cu plăți periodice în sumă fixă, în cadrul cărora eventualele creșteri sau diminuări ale parametrilor de referință se reflectă asupra duratei contractului, prelungind-o ori scurtând-o; mai există și alte cazuri.

Cu scopul de a avea o reprezentare limpede a obligațiilor cărora va trebui a se face față, banca pune la dispoziție **planul de amortizare**. Acest document constă într-un tabel care conține indicația tuturor ratelor ce vor trebui plătite (defalcate pe capital și dobânzi), precum și termenele respective; acest lucru permite o mai strictă planificare a bugetului familiei.

Se numește **preamortizare** perioada de timp – în genere de scurtă durată – pe parcursul căreia cel care beneficiază de împrumutul bancar se angajează să plătească rate compuse doar din dobânzi, nu și din capital.

### **Celelalte cheltuieli accesorii: atenție la surprize**

La costul total al împrumutului bancar contribuie, în afara dobânzilor, și **alte cheltuieli** pe care este necesar să le cunoaștem din timp. Aici pot apărea surprize neplăcute în privința obligațiilor bănești; este oportun, prin urmare, să fie examinate cu atenție și **comparate**, de la bancă la bancă, de pildă, cheltuielile pentru

expertize și pentru întocmirea dosarului, precum și orice alt capitol de costuri. Printre acestea se numără, după cum am menționat deja, pe lângă eventuala mediere financiară, și asigurările – mai mult sau mai puțin obligatorii – prin care se acoperă riscul de incendiu/explozie al imobilului dat în garanție și riscul de invaliditate/deces al persoanei care contractează creditul.

La contractele de asigurări trebuie cu atenție verificate, între altele, durata și modalitatea de plată, eventuala suprapunere cu alte asigurări deja existente, de pildă cele ale asociației de locatari etc.

Aceste cheltuieli grevează asupra costului de ansamblu al împrumutului bancar și fac mai dificilă evaluarea acestuia. Cu scopul de a face lumină, băncile pun la dispoziția clientului – iar clientul are dreptul de a obține această informație înainte de stipularea contractului – așa-numita T.A.E.G. (**Rata anuală efectivă globală**), care furnizează, în termeni procentuali, costul efectiv al împrumutului, reprezentat de o rată ce ia în calcul, pe lângă rata nominală a dobânzilor, și alte obligații bănești ce trebuie suportate pentru a utiliza creditul. Prin intermediul acestui indicator clientul ar trebui să fie în măsură de a compara pe o bază omogenă costul real al împrumuturilor propuse de diferite bănci.

Este oportun ca, pe lângă toate acestea, să ne informăm în prealabil la bancă, la notarul de încredere sau la Asociațiile de consumatori cu privire la **impozitele ce se aplică împrumutului bancar** și la **cheltuielile notariale**. Tratatul fiscal al finanțărilor bancare este reglementat de articolul 15 și următoarele ale D.P.R. 601/1973: în locul impozitelor obișnuite, dacă durata finanțării e stabilită la mai mult de 18 luni, se aplică un impozit substitutiv. Impozitul este egal cu 0,25% din suma împrumutului bancar, excepție făcând finanțările contractate pentru cumpărarea, construirea sau restructurarea de locuințe ce urmează a fi utilizate ca a doua casă (reședință secundară), pentru care impozitul urcă la 2%.

### **Durata perioadei de întocmire a dosarului și de acordare a creditului**

În cazul în care cineva s-a angajat să cumpere o casă până la o dată anumită și trebuie plătite penalități vânzătorului pentru o eventuală întârziere, **durata mare a întocmirii dosarului pentru acordarea de credit ne poate costa scump**. De regulă 60 de zile pot fi mai mult decât suficiente pentru a se obține un împrumut bancar, dar **este nevoie să acționăm, din prudență, cu oarecare anticipație** și să explicăm în mod clar băncii necesitățile noastre, pretinzând să fie respectată perioada de timp prevăzută.

Întârzieri sau neplată: dobânzile moratorii și alte riscuri

Chiar dacă cel care solicită un împrumut bancar nu își imaginează că ar putea ajunge în situația de a nu mai putea plăti cu punctualitate ratele, după cum am mai atras atenția, e necesar să fie atent evaluată această posibilitate pentru a se evita ca împrejurări nefavorabile sau neprevăzute să producă periculoase efecte în lanț. **Prima consecință, automată, a întârzierii în procesul de restituire a împrumutului bancar este dobânda moratorie (de întârziere); rata acestuia este în genere superioară celei ordinare**, scopul fiind de a descuraja întârzierile de la plata ratelor; ea nu poate însă depăși anumite limite stabilite, pentru a nu afecta în mod excesiv persoana care a primit împrumutul.

### **Suma ipotecii**

Ipoteca este garanția pe care banca o dobândește asupra unui imobil, cu scopul de a ușura recuperarea forțată a propriului credit în cazul când debitorul nu plă-



tește. Ipoteca este definită drept „**de gradul întâi**” atunci când nu este precedată de alte ipoteci.

Pentru a se determina valoarea ipoteci, la suma împrumutată (capitalul) trebuie adăugate dobânzile asupra cărora s-a căzut de acord, cele prevăzute pentru eventualele întâzieri la plată, eventualele cheltuieli de judecată etc. Din acest motiv, după cum s-a menționat și mai înainte, ipoteca se va înscrie la **o sumă uneori chiar considerabil mai mare decât suma împrumutului**.

În cazul nerambursării împrumutului, banca are dreptul de a vinde la licitație imobilul care face obiectul ipoteci.

### **Garanțiile suplimentare cerute de bancă**

În cadrul procesului de acordare a unui împrumut banca trebuie să ia în considerare nu numai valoarea imobilului oferit ca garanție, ci și capacitatea economică a debitorului de a plăti ratele împrumutului (un element de evaluare îl constituie declarația de venituri). Pentru acest motiv este cerută uneori **fideiusiunea** din partea unei terțe persoane (de exemplu, din partea unui părinte pentru fiu), care își ia astfel angajamentul de a plăti suma datorată în cazul în care titularul împrumutului nu este în măsură de a-și onora datoria. În ceea ce privește fideiusiunea, trebuie să fie stabilite limite relative la sumă și la durată.

### **Stingerea anticipată a datoriei**

Pentru **contractele de credit funciar** legea prevede **posibilitatea ca debitorul să restituie cu anticipație împrumutul**. Persoana care a contractat împrumutul bancar poate deci să decidă, la un anumit punct al planului de amortizare, să lichideze contractul, restituind capitalul pe care încă îl mai datora, la care, evident, va înceta să mai plătească dobândă.

În situația acestei privări de câștigul scontat, banca poate, **de regulă** și dacă a fost prevăzută în contract, să pretindă plata unei compensații (numită și **comision** sau, uneori, **penalizare**).

Cu toate acestea, conform Legii 40/2007 **astăzi sunt nule de drept** și nu mai pot fi stipulate clauze care să prevadă penalizări, comisioane ori alte prestații în caz de stingere anticipată sau de rambursare parțială anticipată a împrumuturilor contractate sau preluate (în urma unei ieșiri din indiviziune) în următoarele scopuri: „pentru cumpărarea sau restructurarea unor unități imobiliare cu destinația de locuință sau de spațiu pentru desfășurarea propriei activități economice sau profesionale de către persoane fizice”.

### **Renegocierea, „portabilitatea” (sau surogarea) și „schimbul” împrumutului (împrumut de substituție)**

Variațiile în evoluția costului banilor și inovațiile în domeniul ofertei de pe piață pot determina, în unele cazuri, o situație în care „**schimbarea din mers**” a condițiilor unor împrumuturi să devină avantajoasă. Asemenea modificări pot fi efectuate cu ajutorul mai multor instrumente.

**Renegocierea** (uneori mai clar denumită: recontractare) este legată de încheiere unui nou acord între cele două părți (banca și clientul) și ar fi greu să poată face obiectul unor pretenții unilaterale din partea beneficiarului de împrumut.

Legea 40/2007 a prevăzută o nouă modalitate prin care beneficiarii împrumuturilor pot realiza economii: este vorba de „**portabilitate**” (sau „**surogare**”). Beneficiarul poate încheia cu altă bancă un acord pentru a primi un împrumut cu care să-l achi-

te pe cel contractat cu banca inițială, care nu se poate opune acestei acțiuni; noul împrumut va fi garantat prin aceeași ipotecă dată ca garanție pentru împrumutul original, iar costul operațiunii cade în sarcina noii bănci.

Pentru a beneficia de condiții financiare mai favorabile și a obține eventual și lichidități pentru satisfacerea unor nevoi apărute între timp, este posibil și să fie lichidat vechiul împrumut pentru a contracta unul nou, la aceeași ori la altă bancă (împrumut de substituție).

În acest caz, vor trebui luate în calcul atât costurile legate de stingerea anticipată a datoriei, cât și cele care derivă din încheierea unui nou contract de finanțare.

## ÎNFIINȚAREA UNEI ÎNTREPRINDERI ÎN ITALIA

În Italia înființarea unei întreprinderi a devenit, mai ales în ultimii ani, mult mai ușoară și mai rapidă.

Acest lucru este posibil mulțumită procedurilor simple, rapide, reglate și eficiente, care pot fi efectuate de un notar ce acționează ca un ghișeu unic („one stop shop”), realizând toate controalele prevăzute de lege în privința constituirii firmelor și asigurând transmiterea pe cale digitală a tuturor documentelor necesare pentru înscrierea în Registrul Întreprinderilor.

Italia a permis de curând deschiderea unei firme încă și mai ușor și mai rapid, atât prin reducerea capitalului minim, cât și prin simplificarea procedurilor de înregistrare. O societate de capitaluri, care înainte de anul 2000 avea nevoie de un timp estimat la circa 150 de zile, din momentul constituirii sale în fața notarului și până la efectivă operabilitate, poate fi în ziua de azi operațională chiar din ziua încheierii actului notarial, în situații de urgență, iar în cazuri normale după 3-4 zile.

Pe lângă acestea, sistemul integrat permite un ridicat nivel de garanție, ca urmare a controlului prealabil de legalitate efectuat de notar și a siguranței datelor, gestionate printr-o infrastructură foarte eficientă și „high tech”.

În Italia o afacere se poate derula ca întreprindere individuală sau, dacă e de dimensiuni mai mari, ca societate.

Ambele forme sunt reglementate de Codul Civil al Italiei.

### Întreprinzătorul individual

Întreprinderea individuală este forma juridică cea mai simplă și cea mai economică pentru a porni o activitate proprie, comercială sau agricolă.

Întreprinderea individuală se prezintă adecvată pentru cei care au intenția de a efectua activități agricole sau comerciale de dimensiuni modeste și cu un volum de afaceri nu foarte mare.

Întreprinzătorul individual își asumă personal riscul de întreprindere, existând posibilitatea de a da faliment, dar are și libertatea de a lua complet autonom fiecare decizie în privința gestiunii și administrării activității întreprinderii, folosindu-și la maximum propriile capacități antreprenoriale.

Întreprinzătorul are latitudinea de a efectua cu ușurință transferuri de bani de la întreprindere către propria sferă personală.

Întreprinzătorul este acela care desfășoară în mod neocazional o activitate economică prin folosirea de factori productivi (capital, muncă) proprii sau ai altora, necesari acestei activități.



Patrimoniul întreprinderii se compune din toate bunurile organizate de către întreprinzător în vederea exercitării activității și ia numele de „firmă”. Odată ce a fost înființată, firma poate fi vândută de către întreprinzătorul care nu mai intenționează să efectueze respectiva activitate și dorește monetizarea valorii acesteia.

În privința răspunderii, întreprinzătorul este obligat să facă față datoriei întreprinderii prin intermediul întregului său patrimoniu personal.

Întreprinzătorul individual nu poate avea „asociați”, dar se poate folosi de colaboratori ca de veritabili angajați proprii. În cazul în care colaboratorii sunt însă rude ale întreprinzătorului, este vorba de întreprindere familială, reglementată printr-un sistem aparte de facilități.

A înființa o întreprindere individuală e simplu și cere doar îndeplinirea unor formalități limitate.

Este suficient să se procedeze la deschiderea unei „partide IVA” (de TVA) și la înscrierea firmei la Camera de Comerț din circumscripția unde își are sediul.

Ca întreprinderea să funcționeze se mai cere, pe lângă toate acestea, emiterea concesiunilor sau a autorizațiilor administrative necesare, în funcție de tipul de activitate. Înființarea întreprinderii nu impune un capital minim. Capitalul destinat de către întreprinzător desfășurării activității va fi vărsat într-un cont bancar dedicat special afacerilor firmei.

O altă opțiune ar putea fi cumpărarea unei firme deja existente. Este posibil, de exemplu, ca obiectul achiziției să fie în mod direct o întreprindere sau un sector al acesteia, adică un complex de bunuri (bunuri mobile și imobile, utilaje, mărci, brevete etc.) funcționale pentru desfășurarea activității întreprinderii. Conform legii, achiziționarea întreprinderii poate fi încheiată numai de către notar, prin act public sau act privat autentificat.

### **Constituirea unei societăți**

Italia oferă o vastă gamă de alegeri între forme juridice pentru crearea de întreprinderi.

Ca atare, trebuie identificată, inclusiv cu ajutorul notarului, tipul cel mai adecvat de societate, din punct de vedere organizatoric, dar și din punctul de vedere al obiectivelor urmărite, al capitalului monetar ce urmează a fi angajat, al nivelului de răspundere prevăzut de fiecare tipologie legală, al diferitelor implicații fiscale și, în sfârșit, al complexității contabilității și conformității organizării.

Se face distincție între societățile de persoane și societățile de capital.

### **Societățile de capital – generalități**

Societățile de capital sunt organizări de persoane și mijloace pentru exercitarea în comun a unei activități productive dotate cu deplină autonomie patrimonială. Ceea ce înseamnă că de obligațiile sociale răspunde numai societatea, cu patrimoniul propriu.

Societățile de capital sunt dotate cu personalitate juridică, adică sunt subiecte capabile de a-și asuma pe cont propriu drepturile și obligațiile ce derivă din activitatea economică desfășurată și se bucură de o perfectă autonomie patrimonială, ceea ce înseamnă că patrimoniul lor este total autonom în raport cu cel al partenerilor, iar față de creditorii răspunde numai societatea, cu propriul ei patrimoniu.

Există:

- Societăți pe acțiuni (S.p.A)
- Societăți în comandită pe acțiuni (S.a.p.a.)

- Societăți cu răspundere limitată (S.r.l.)
- Societăți cu răspundere limitată simplificată (S.r.l.s.)

### **Societatea cu răspundere limitată (S.r.l.)**

S.r.l. este fără doar și poate tipul de societate cel mai uzitat în Italia. Principalul motiv îl constituie combinația dintre marea flexibilitate organizatorică și răspunderea limitată. Chiar dacă în trecut era o formă destinată întreprinderilor de dimensiuni modeste, actualmente este folosită și pentru întreprinderi de dimensiuni importante, dat fiind că se caracterizează printr-o mai mare ductilitate organizatorică și poate avea și un profil personal.

Partenerii nu sunt răspunzători personal de obligațiile sociale, chiar dacă au acționat în numele și în contul societății.

Pentru a folosi cât mai bine caracteristicile de flexibilitate ale societăților cu răspundere limitată, și deci pentru a îngădui partenerilor să modeleze societatea în scopul atingerii propriilor obiective specifice, este important să se acorde mare atenție, cu ajutorul constant al notarului, întocmirii actului de constituire și statutului societății.

În societatea cu răspundere limitată actul constitutiv trebuie să fie încheiat de notar, care se va ocupa și de depunerea acestuia la Registrul întreprinderilor: abia în urma înscrierii în cadrul respectivului Registru, societatea cu răspundere limitată poate fi considerată înființată efectiv.

Extremă flexibilitatea există și în privința stabilirii modalității de administrare: pot exista un administrator unic, un consiliu de administrație sau forme de Administrație Conjunctă (în cadrul cărora administratorii trebuie să acționeze împreună) sau de Administrație Disjunctă (în care fiecare administrator poate acționa singur) sau forme de Administrație mixtă – conjunctă pentru anumite tipuri de acte și/sau categorii de acțiuni și disjunctă pentru restul (pe schema societăților de persoane). Un instrument foarte util este acela al așa-ziselor drepturi particularizate, prin care este posibil să fie atribuite unora dintre indivizii asociați drepturi specifice în privința administrării societății și distribuirii beneficiilor.

Capitalul minim al unei societăți cu răspundere limitată este de 1 euro. În cadrul unor S.r.l. cu capital egal cu sau mai mare de 10.000 de euro, la semnarea actului constitutiv trebuie să se verse cel puțin 25% din cota de participare în bani (restul capitalului va putea fi vărsat ulterior), precum și totalul aportului în natură.

În cazul în care totalul capitalului este însă stabilit la o sumă sub 10.000 de euro, dar egală cu cel puțin 1 euro, cotele de participare pot fi exclusiv în bani și trebuie să fie vărsate integral la semnarea actului.

Și în cazul când societatea este înființată cu un unic partener trebuie să fie vărsată întreaga sumă a capitalului social.

Societatea cu răspundere limitată simplificată are capital sub 10.000 de euro, iar conținutul actului de constituire este stabilit prin lege, în mod inderogabil: nu permite, deci, nici o flexibilitate a regulilor societare.

### **Societatea pe acțiuni (S.p.A)**

Societatea pe acțiuni este în mod cert prototipul societăților de capital și constituie principalul tip de societate comercială corespunzătoare marilor investiții.

Cele două caracteristici fundamentale ale ei sunt: răspunderea limitată a tuturor partenerilor și împărțirea capitalului în acțiuni.

Societatea pe acțiuni este, în mod necesar, supusă controlului comitetului sindic (de cenzori): acestuia îi este încredințată sarcina de a controla administrarea so-

cietății și de a supraveghea aplicarea legii și a prevederilor din actul constitutiv. Societatea pe acțiuni ia ființă printr-un act public semnat în prezența notarului care urmează a înregistra actul și a înscrie societatea în registrul corespunzător al întreprinderilor (cel din zona unde e stabilit sediul social).

Capitalul este împărțit în acțiuni, care pot fi chiar și în sumă minimă de 1 euro („valoare nominală”). Acțiunile sunt cote de participație liber transferabile. Pentru constituirea societății este cerut un capital minim de 50.000,00 de euro, din care cel puțin 25% din capitalul social – ca atare un minim de 12.500,00 de euro – iar acest aspect trebuie menționat în actul constitutiv. În cazul în care societatea se înființează cu un unic partener trebuie vărsată întreaga sumă a capitalului social.

### **Societatea în comandită pe acțiuni (S.a.p.a.)**

Societatea în comandită pe acțiuni este o societate în care coexistă două grupuri diferite de acționari: partenerii comandați, excluși de la administrare și răspunzători doar în limita aportului propriu de capital și partenerii comanditari, administratori de drept, cu răspundere personală nelimitată.

Ca și în cadrul societăților pe acțiuni, cotele de participație sunt reprezentate de acțiuni, în timp ce, la fel ca și în cadrul societăților în comandită simplă, puterea de gestiune revine administratorilor cu răspundere nelimitată, chiar dacă subsidiară, față de obligațiile sociale.

### **Societățile de persoane**

Societățile de persoane nu au personalitate juridică: de obligațiile societății răspund și membrii ei; așadar, datoriile societății sunt plătite și de către asociați (cu anumite excepții, prevăzute de lege). Există:

- **Societatea simplă (S. s.)**

Societatea simplă poate avea drept obiect exclusiv exercitarea unei activități economice necomerciale și, deci, mai ales activitatea agricolă. Pentru constituirea sa este necesară forma scrisă. Nu este prevăzută existența unui capital minim, iar partenerii sunt răspunzători nelimitat pentru obligațiile sociale, în afară de cazul când există un acord contrar. Societatea simplă nu este supusă falimentului. Administrarea și reprezentarea societății revin în general fiecărui asociat, independent de ceilalți, în afară de cazul că au fost stabilite alte înțelegeri.

- **Societatea în nume colectiv (S.n.c.)**

Actul de constituire a societății în nume colectiv trebuie să fie redactat prin act public sau prin înscris privat autentificat de către un notar și trebuie să fie înscris în Registrul întreprinderilor. Numele societății (definiția socială) trebuie să conțină cel puțin numele unuia dintre asociați și indicația că e vorba de o S.n.c. Nu este prevăzută existența unui capital minim. Asociații sunt răspunzători nelimitat și solidar pentru obligațiile sociale și nu se poate încheia un acord diferit. În orice caz creditorul societății nu se poate îndrepta direct împotriva unui asociat, ci trebuie să se îndrepte mai întâi împotriva patrimoniului societății. Societatea în nume colectiv poate fi supusă falimentului, care determină și falimentul tuturor asociaților. Administrarea și reprezentarea revin, în genere, fiecărui asociat în parte, separat de ceilalți. Sunt admise totuși acorduri contrare și este posibilă rezervarea administrării numai pentru unii dintre asociați.

- **Societatea în comandită simplă (S.a.s.) b**

Societatea în comandită simplă este caracterizată de prezența a două categorii de asociați:

- comanditarii, cărora le revine în mod exclusiv administrarea și gestiunea societății și care au o răspundere nelimitată și solidară în privința îndeplinirii obligațiilor sociale;
- comanditații, cărora nu le revine administrarea și care răspund pentru obligațiile sociale în limita cotei consemnate, cu anumite excepții reglementate de lege.

Numele societății (definiția socială) trebuie să conțină cel puțin numele unuia dintre asociații comanditari și indicația că e vorba de o S. a. s. Dacă asociatul comanditat este de acord ca numele său să fie inclus în definiția socială, el va răspunde față de terți în mod nelimitat și solidar cu partenerii comanditari în privința obligațiilor sociale.

Partenerii comanditați nu pot îndeplini acte administrative și nici nu pot să trateze sau să încheie afaceri în numele societății, decât dacă sunt împuterniciți prin procură specială pentru anumite afaceri. Asociatul comanditat care încalcă această interdicție devine răspunzător nelimitat și solidar față de terți pentru toate obligațiile sociale și poate fi exclus din societate.

### **Regimul patrimonial în România**

Regimul patrimonial legal este cel al comunității bunurilor dobândite (*Regimul comunității legale. Art. 339 – Bunurile comune – Bunurile dobândite în timpul comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților*), în vreme ce constituie bunuri personale, cuprinse într-o listă foarte asemănătoare cu cea de la articolul 179 din Codul nostru penal și, ca atare, neincluse în regimul legal, cele provenite din succesiuni ori donații, cu excepția cazului în care dispunătorul le-a destinat în mod expres regimului de comunitate, cele de uz strict personal, cele destinate exercițiului profesiei sau unei întreprinderi ce nu face parte din bunurile comune, sumele din asigurări și despăgubiri, bunurile dobândite prin utilizarea bunurilor personale și veniturilor de pe urma bunurilor proprii (*Art. 340 – Bunurile proprii NU sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecăruia dintre soți:a) bunurile dobândite prin moștenire legală sau donație, cu excepția cazului în care dispunătorul a prevăzut, în mod expres, că ele vor fi comune; b) bunurile de uz personal; c) bunurile destinate exercitării profesiei unuia dintre soți, dacă nu sunt elemente ale unui fond de comerț care face parte din comunitatea de bunuri; d) drepturile patrimoniale de proprietate intelectuală asupra creațiilor sale și asupra semnelor distinctive pe care le-a înregistrat; e) bunurile dobândite cu titlu de premiu sau recompensă, manuscrisele științifice sau literare, schițele și proiectele artistice, proiectele de invenții sau alte asemenea bunuri; f) indemnizația de asigurare și despăgubirile pentru orice prejudiciu moral sau material adus unuia dintre soți; g) bunurile, sumele de bani sau orice valori care înlocuiesc un bun propriu, precum și bunul dobândit în schimbul acestora, h) fructele bunurilor proprii.*)

Pentru a se determina legea aplicabilă trebuie să se plece de la art.30 din Legea nr.218 din 31 mai 1995, care prevede că raporturile patrimoniale dintre soți sunt reglementate de legea aplicabilă raporturilor personale ale soților; aceasta va fi, potrivit art.29, legea națională comună sau, dacă soții au cetățenii diferite ori mai multe cetățenii comune, legea Statului în care este localizată în mod precumpănitor viața lor matrimonială.

Soții mai au posibilitatea de a conveni în scris ca raporturile lor matrimoniale să fie reglementate pe baza legii Statului al cărui cetățean este cel puțin unul dintre ei, iar acordul în privința legii aplicabile este valabil dacă este considerat astfel de legea pentru care s-a optat sau de legea din locul unde a fost stipulat acordul.

Atunci când, ca efect al criteriilor de legătură stabilite de art. 29 și 30 din Legea 218/1995, ar urma să fie aplicată legea străină – ca lege națională comună ambilor soți, ori întrucât, deși aceștia dețin alte cetățenii, își au rezidența obișnuită (sau viața lor comună e în mod precumpănitor localizată) într-un alt Stat – trebuie luate în considerare înainte de toate normele de conflict din legislația străină.

În această privință, reglementarea română de conflict se află conținută în Codul civil care, la art. 2590, prevede că raporturile patrimoniale dintre soți sunt reglementate de legea aleasă de cei doi soți dintre următoarele: a) legea Statului de reședință a unuia dintre soți; b) legea națională comună; c) legea Statului în care soții și-au stabilit reședința comună după căsătorie (*Art. 2590 – Legea aplicabilă regimului matrimonial (1) Legea aplicabilă regimului matrimonial este legea aleasă de soți. (2) Ei pot alege: a) legea statului pe teritoriul căruia unul dintre ei își are reședința obișnuită la data alegerii; b) legea statului a căruia cetățenie o are oricare dintre ei la data alegerii; c) legea statului unde își stabilesc prima reședință obișnuită comună după celebrarea căsătoriei*). În lipsa unei alegeri a legii aplicabile (prevăzută la art. 2591), art. 2592 prevede că se va aplica legea care reglementează în general efectele căsătoriei (*Art. 2592 – Determinarea obiectivă a legii aplicabile regimului matrimonial. Dacă soții nu au ales legea aplicabilă regimului lor matrimonial, acesta este supus legii aplicabile efectelor generale ale căsătoriei*).

Aceasta din urmă este stabilită prin art. 2589 ca fiind legea de rezidență comună sau, în absența ei, legea națională comună sau legea Statului în care a fost celebrată căsătoria. Cu precizarea că legea aplicabilă, stabilită în acest fel, contemplă inderogabil atât raporturile personale, cât și aspectele patrimoniale, indiferent de regimul patrimonial ales în prealabil. (*Art. 2589 – Legea aplicabilă efectelor generale ale căsătoriei - (1) Efectele generale ale căsătoriei sunt supuse legii reședinței obișnuite comune a soților, iar în lipsă, legii cetățeniei comune a soților. În lipsa cetățeniei comune, se aplică legea statului pe teritoriul căruia căsătoria a fost celebrată. (2) Legea determinată potrivit alin. (1) se aplică atât efectelor personale, cât și efectelor patrimoniale ale căsătoriei pe care această lege le reglementează și de la care soții nu pot deroga, indiferent de regimul matrimonial ales de aceștia. (3) Prin excepție de la alin. (2), drepturile soților asupra locuinței familiei, precum și regimul unor acte juridice asupra acestei locuințe, sunt supuse legii locului unde aceasta este situată*).

Aceasta din urmă este determinată de art. 2589 în cadrul legii de reședință comună, sau, în lipsă, în cea națională comună, sau, încă, în aceea a Statului în care a fost celebrată căsătoria; cu precizarea că legea aplicabilă, astfel determinată privește fără deosebire atât relațiile personale cât și aspectele patrimoniale, fără a ține seama de regimul patrimonial ales (*Art. 2589 - Legea aplicabilă efectelor generale ale căsătoriei - (1) Efectele generale ale căsătoriei sunt supuse legii reședinței obișnuite comune a soților, iar în lipsă, legii cetățeniei comune a soților. În lipsa cetățeniei comune, se aplică legea statului pe teritoriul căruia căsătoria a fost celebrată. (2) Legea determinată potrivit alin. (1) se aplică atât efectelor personale, cât și efectelor patrimoniale ale căsătoriei pe care această lege le reglementează și de la care soții nu pot deroga, indiferent de regimul matrimonial ales de aceștia. (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), drepturile soților asupra locuinței familiei, precum și regimul unor acte juridice asupra acestei locuințe sunt supuse legii locului unde aceasta este situată*).



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Versione romena

