

A LOCUI ȘI A ÎNFIINȚA O SOCIETATE ÎN ITALIA.

Ghid al Notariatului italian



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Se mulțumește pentru colaborare
ABI, Asociația bancară italiană

CINE ESTE NOTARUL?

Notarul este un ofițer public căruia Statul italian i-a atribuit competența de a primi toate actele persoanelor în viață și a ultimelor voințe ale acestora și a atribui acestor acte dovadă publică. În afara relațiilor în cadrul familial, despre care notarul este între cei mai mari experți, și ale succesiunilor, notarul este angajat în multe contexte printre care: circulația bunurilor imobile (cumpărare/vânzare de case, oficii, terenuri, hangare, laboratoare, donații, diviziuni, împrumuturi bancare ipotecare etc.); aspectele cele mai relevante ale societăților, atât sub formă individuală cât și sub formă de parteneriat (înființare și desființare, modificări ale statutului societăților vânzări și închirieri de întreprinderi, etc.). Notarul italian este supus la controale foarte stricte din partea Statului, aspect care contribuie către o ulterioară mărire a securității intervențiilor sale față de cetățeni. Toate actele notariale, tocmai din acest motiv, sunt supuse la controlul periodic al Agenției de Intrări (la fiecare 4 luni) și al Ministerului Justiției (la fiecare 2 ani), pentru a verifica taxarea corectă a actelor și conformitatea acestora în fața legii.

Consiliile Notariale Districțuale, pe de altă parte, supraveghează comportamentul notarului. În caz de prezență de acțiuni nereglementare notarul este supus unei proceduri disciplinare care generează sancțiuni încredințate Comisiilor de disciplină regionale independente, conduse de către un magistrat în deplina sa funcțiune. Acest aspect garantează absoluta imparțialitate în cadrul deciziilor. Notarul italian încasează în contul Statului impozitele ce privesc toate actele (impozite de registru, de ipotecă, de cadastru, etc.) vărsând în fiecare an, prin intermediul propriei rețele informatice, câteva miliarde de euro de impozite indirecte și asupra plusvalențelor fără nici un beneficiu pentru Stat, chiar dacă nu au fost percepute de către client.

Actul public notarial

Notarul atribuie dovadă publică, adică valoarea de probă legală, actelor pe care le stipulează. Drept consecință toți – inclusiv judecătorul – trebuie să presupună adevărat ceea ce este de către acesta dovedit, în afara cazului în care a fost dovedită vina de falsitate.

Pentru acest motiv notarul trebuie să se asigure personal care este voința persoanelor care i se adresează și care este scopul de a fi obținut, pentru finalitatea de a pregăti actul, în conformitatea legii, în modul cel mai adecvat și economic. Pentru a atinge acest obiectiv este absolut necesară activitatea de consultare a notarului, înainte de a efectua actul.

Garanțiile actului

În cadrul exercițiului funcțiilor sale notarul trebuie să fie, prin lege, independent și imparțial: trebuie deci să tuteleze interesele tuturor părților în măsură egală, fără a ține seama de cine a dat respectiva însărcinare. Trebuie, deci, să se abțină ori de câte ori se găsește în situație de conflict de interese (de exemplu, în situația în care la întocmirea actului iau parte rude sale proprii). Notarul desfășoară o funcție de control preventiv de legalitate: are datoria de a impune respectul legilor și nu poate și nu trebuie să primească acte care încalcă legea. Înainte de a primi un act, notarul are sarcina de a verifica cine sunt părțile care se adresează lui însuși și trebuie să certifice identitatea lor personală.

Notarul are apoi datoria de a verifica că părțile sunt legitimate pentru întoc-



mirea actului. Cu deosebit referiment la persoanele care nu sunt în stare de a exprima propria voință și la persoanele juridice, notarul va trebui deci să verifice că persoanei fizice care intervine în fața sa să i se fi atribuit în mod legitim puterea de reprezentanță și să existe toate autorizațiile necesare pentru încheierea actului.

Notarul este obligat să verifice conformitatea voințelor lui declarate față de normele ordinamentului juridic și nu numai a celui italian. În cazul în care contextul prezintă elemente de neconformitate, notarul trebuie să individueze legea care poate fi aplicată cazului concret pe baza regulilor de drept internațional privat și să evalueze dacă vointa părților este conformă cu ordinamentul care poate fi aplicat.

Controlul împotriva reciclării (spălarea banilor)

Ținând cont de normativă în cadrul antireciclării, notarul trebuie să ia măsuri către identificarea clientelei, a titularului efectiv al operației și să comunice eventuale operații suspecte prin semnalarea acestora către UIF, Unitatea de Informație Financiară din Banca d'Italia.

Pe baza datelor furnizate de către UIF, Unitatea de Informație Financiară, circa 90% din semnalările de operații suspecte transmise de către profesioniști, provin din partea notarilor. Chiar și acest aspect demonstrează cum notarul se află efectiv la serviciul cetățenilor, dar, în același timp în strânsă legătură cu instituțiile din cadrul controlului de legalitate.

Limbajul actelor notariale

Legea prevede ca actele să fie redactate în limba italiană. În cazul în care părțile declară a nu cunoaște limba italiană, actul notarial va putea să fie scris în limba străină, dacă acea limbă străină este cunoscută de către notar. Textului în limba străină va fi alăturată traducerea în limba italiană. În cazul în care notarul nu cunoaște limba străină cunoscută de către părți, va fi oricum posibil a încheia actul notarial în prezența unui interpret ales de către cele două părți.

În acest ultim caz actul va fi redactat în limba italiană, dar aceluiași act îi va fi anexată traducerea redactată de către interpret în limba străină. În acest fel este asigurată, și pentru străini, posibilitatea de a obține avantajele contractării prin intermediul actului notarial.

Actul notarial și eventuala sa traducere în limba străină va fi expus verbal de către notar, eventual cu ajutorul interpretului către cele două părți. Acestea vor fi astfel în stare de a verifica că notarul a exprimat corect vointa lor în actul public, înainte de a îl subsemna prin semnătura proprie.

Publicația și păstrarea actelor notariale

Succesiv subsemnării actului, notarul va da curs transmisiei către registrele publice imobiliare, ale societăților, ale statului civil sau ale persoanelor juridice. Publicitatea actelor notariale nu este deci în sarcina părților ci este o obligație specifică a notarului. Datorită acestei sarcini încredințată de către lege notarului, registrele publice ale Statului italian sunt complete, de mare încredere și trecute la zi aproape în timp real. Notarul se îngrijește de păstrarea actelor perfecționate de către sine însuși care, drept consecință, nu riscă să fie pierdute. Numai în anumite cazuri prevăzute de către lege, notarul va putea să consemneze actul original părților contractante.

În afară de acestea, notarul are datoria de a emite copii certificate celor care le cer. Acestor copii certificate, legea recunoaște aceeași valoare ca și a celor originale.

Păstrarea actelor notariale este în urmare asigurată și succesiv încetării din funcția proprie a notarului care le a primit. Actele, în mod specific sunt consemnate la Arhiva Notarială, structură a Ministerului Justiției al Statului italian, care are sarcina păstrării și este competentă a emite copii certificate.

RESPONSABILITATEA NOTARULUI

Pentru desfășurarea activității sale, notarul, în calitate de ofițer public, trebuie să țină cont de reguli precise, definite în codul deontologic și de către lege, pentru a garanta printre altele ca:

- Actul notarial să fie în conformitate cu voința părților contractuale;
- Actul notarial să fie valabil și deci în conformitate cu legea;
- Efectele juridice ale actului să nu fie prejudicate de restricții sau de drepturi aparținând altor persoane (ca de exemplu ipotecă, supuneri, prelevări, etc.) despre care notarul nu a informat părțile contractuale.

În cazul în care notarul nu s-a supus datoriei sale profesionale este considerat responsabil prin lege sub diverse aspecte:

- Civil, dacă a determinat părților contractuale daunări pentru neînfăptuirea datoriei sale profesionale, notarul este obligat să răscumpere daunările;
- Penal, dacă nu a respectat legea;
- Disciplinar, dacă violează principiile deontologice ale categoriei profesionale, notarul trebuie să plătească amenzile de caracter pecuniar sau să fie suspendat din exercitiul profesiei sale pentru o determinată perioadă de timp sau, în cazurile cele mai grave este prevăzută destituirea din funcția sa.

În considerația acestor tipologii de responsabilitate, notarii au fost cei dintâi profesioniști din Italia care s-au dotat, începând din 1999, de asigurare obligatorie care prin lege acoperă fiecare notar în caz de responsabilitate civilă cauzată de greșală. Există, pe lângă aceasta, un fond de garanție pentru daunările derivate din ilicite de caracter penal.

Cetățeanul, italian sau străin, care intră în biroul unui notar știe deci că poate să se bazeze pe o tutelare atât în caz de greșeli cât și în caz de vină fără excepții.

DREPTURI ȘI DATORII ALE CLIENTULUI

Care sunt drepturile clientului?

- 1) un document preventivat referitor la cheltuielile actului, cu indicație detaliată ale fiecărei tipologii de cheltuială (taxe, onorariu și TVA);
- 2) a fi primit și ascultat direct de către notar înainte de stipularea actului, pentru a fi putea supune la atenție exigențe specifice sau a fi putea cere clarificări de orice specificitate;
- 3) citirea integrală a actului și explicarea relativă;
- 4) a obține explicarea în termeni simplii și de ușoară înțelegere a tuturor conținuturilor de tip fiscal, inclusiv a celor succesive, ale actului respectiv;
- 5) secret absolut din partea notarului și a personalului biroului notarial asupra actelor încheiate și a informațiilor comunicate.



Există și datorii?

Decît datorii, există mai corect zis „instrucții pentru folosire”:

- 1) a nu cere acte împotriva Legii sau finalizate la ocolirea acesteia;
- 2) a expune toate problemele pe care cazul le prezintă, fără teamă. Forte des situațiile patrimoniale care se rezolvă în fața notarului sunt determinate de către situații familiare și personale despre care este oportun a informa notarul pentru a evita ca actul să nu obțină scopul dorit. A nu avea frică de a expune toate aspectele conexe cu cazul specific;
- 3) a da cea mai mare atenție în cadrul fazei de citire și explicare al actului; în acest fel va fi mai ușor pentru notar a ilustra fiecare aspect și a corecta eventualele imperfecțiuni, chiar și în mod simplu referitoare la datele personale.

Alegerea notarului

Notarul este puțin ca și doctorul: cel dintâi tutează patrimoniul, al doilea tutează sănătatea. Notarul trebuie să fie ales de către cele două părți de comun acord sau, în lipsa acordului, de către partea căreia îi revine plata cheltuielilor respective. Alegerea este personală și nu trebuie să fie impusă de către alți profesioniști.

Este posibil a consulta situl oficial al notariatului (www.notariato.it) pentru a căuta un notar ce se află în împrejurimea propriei locuințe. Se sfătuiește de a alege notarul pe baza unei relații de încredere, ținând cont de timpul pe care notarul îl dedică în mod personal clientului; de capacitatea acestuia de a sfătui și a îndrepta către soluția care să realizeze în modul cel mai eficient interesele celor două părți; de felul în care acesta își desfășoară propria profesie și ține cont de normele legii și de codul deontologic, de corectitudinea sa, de pregătirea profesională cât și de eficiența organizării propriului birou de notariat.

POZIȚIA JURIDICĂ A CETĂȚENILOR STRĂINI ÎN ITALIA

Notarul, când este chemat să desfășoare activitatea sa în relație cu acte publice sau private autentificate la care iau parte una sau mai multe părți care nu sunt cetățeni italieni, aplică o serie de reguli – cunoscute în totalitatea lor sub numele de condiție juridică a cetățeanului străin – care definesc limitele, deja de mare amploare, în cadrul cărora cetățenii străini pot să concludă acte juridice în Italia. Poziția juridică a cetățeanului străin în Italia găsește întâia reglementare fundamentală în cadrul Constituției italiene, care stabilește că aceasta este reglementată de către lege în conformitatea normelor și a tratatelor internaționale.

Cu deosebită privire la sursele de cadru internațional, apartinerea Italiei la Uniunea Europeană face în așa fel ca cetățenii Statelor membre ale Uniunii să beneficieze în Italia de către libertățile fundamentale prevăzute de ordinamentul european, adică se referă la libera circulație a capitalului, la libera circulație a mărfurilor, la libertatea de a stabili activități economice în Italia și la desfășurarea de servicii în Italia și circulația liberă a lucrătorilor. Pe baza libertăților indicate, garantate de către cetățenia europeană, cetățenii Statelor membre ale Uniunii pot desăvârși în Italia, la aceleași condiții la care sunt supuși cetățenii italieni, toate actele juridice între care, de exemplu, cumpărarea unei locuințe sau a unei întreprinderi, încheierea unui contract de finanțare sau înființarea unei societăți.

Cetățenii Statelor care nu fac parte din Uniunea europeană – și excluzând ceea ce se va specifica peste puțin pentru cetățenii ne-europeani cu reședință regulată pe teritoriul italian – pot să concludă acte juridice cu efecte de valabilitate în Italia numai în cazul în care se verifică condiția de reciprocitate, mai bine zis doar în cadrul limitelor în care ar fi consimțit unui cetățean italian să desfășoare aceleași determinate acte juridice în Statul cetățeanului străin care intenționează să acționeze în Italia. Condiția de reciprocitate poate să fie satisfăcută chiar și prin intermediul uneia dintre numeroasele convenții internaționale semnate de către Italia cu multe State străine pentru protecția reciprocă a investițiilor din partea cetățenilor Statelor contractante. Verificarea satisfacerii, sau mai bine zis, a condiției de reciprocitate în relație cu acte pentru care este necesară intervenția notarului este încredințată notarului însuși și implică o analiză care trebuie să fie obligatoriu desfășurată pentru fiecare caz a parte – eventual chiar cu sprijinul Ministerului Afacerilor Externe italian – considerat că rezultatul acesteia depinde atât de tipologia concretă de act juridic care se intenționează a fi încheiat, cât și de legea națională a cetățeanului care are intenția de a îl efectua.

În afara nivelului de satisfacere mai mult sau mai puțin în relație cu condiția de reciprocitate, cetățenii Statelor care nu sunt membrii ale Uniunii Europene dar care au reședință regulată în Italia pot să încheie acte juridice în cazul în care permanența pe teritoriul italian este legitimă în relație cu ordinamentul național. Această condiție este dovedită de posedarea permisului de reședință („permesso di soggiorno”), în curs de valabilitate, sau de posedarea permisului de reședință („permesso di soggiorno”) pentru persoane care locuiesc pe timp de lungă perioadă; documentele menționate vor trebui să fie depuse notarului înainte de încheierea actului pentru care a fost cerută intervenția acestuia.

Verificată posibilitatea, condițiilor sus menționate, pentru cetățenii străini de a efectua determinate acte juridice în Italia, este oportun a evidenția faptul că nu în mod implicit, actul în obiect, deși emanat sau autentificat de către notarul italian, va fi reglementat de către legea italiană. Sistemul de drept privat internațional italian – adică sistemul de norme care permite de a individua jurisdicția și legea aplicabilă pentru determinate tipologii juridice care prezintă caracter de transnaționalitate – este, tocmai, puternic orientat înspre deschiderea către ordinamentele juridice străine cu care aceste tipologii prezintă conexiuni. Legea italiană și anumite Regulamente Europene care reglementează în mod uniform anumite tipologii de drept internațional privat individuează tocmai, pe baza ipotezelor, o serie de criterii de colegament în așa fel încât, din caz în caz, va putea fi aplicabilă legea italiană sau aceea a ordinamentului străin individuat de către criteriul de colegament aplicabil sau, în anumite cazuri, aceea aleasă de către părțile actului juridic.

Ca titlu exemplificativ, cu privire la tematicile de majoră relevanță, se poate evidenția că, pe baza legii italiene:

- relațiile personale între persoane căsătorite sunt reglementate de către legea națională comună a căsătoriților sau, în lipsa acesteia, de legea statului în care viața căsătoriților se desfășoară în mod prevalent;
- relațiile patrimoniale între căsătoriți sunt reglementate de către legea care reglementează relațiile lor personale (în afara cazului în care persoanele căsătorite hotărâsc prin act scris a reglementa relațiile lor patrimoniale pe baza legii Statului în care cel puțin unul dintre ei este cetățean sau a Statului în care unul dintre ei cel puțin are reședință);
- obligațiile contractuale sunt în orice caz reglementate în acord cu ceea ce



dispune Convenția din Roma din 1980 care, în afara faptului de a prevedea o serie de criterii de colegament pe baza diverselor tipologii prevăzute din caz în caz, permite – în afară de ipoteze limitate – celor două părți ale contractului de a alege în mod 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 lipsită de natură asociativă, sunt disciplinate – de regulă – de către legea Statului pe teritoriul căruia a fost perfecționat procedimentul de constituție.

Cu privire la persoane străine căsătorite, eventual de naționalitate diferită, este oportun a verifica în mod concret cu notarul însuși soluția de majoră satisfacție pentru cei doi căsătoriți ținând cont și de viitoarea lor succesiune în caz de moarte sau în relație cu exigențele fiilor acestora.

CARACTERISTICILE DOCUMENTELOR PROVENIENTE DIN STRĂINĂTATE ȘI ÎNDREPTATE CĂTRE STRĂINĂTATE.

În mod general, pentru a avea valoare legală în Italia documentele proveniente dintr-un Stat străin este necesar, în conformitate cu ceea ce este în vigoare în majoritatea ordinamentelor, ca acestea să fie supuse unei proceduri de recunoaștere și convalidare din partea reprezentanțelor diplomatice-consulare italiene în străinătate denumită „legalizare”, prin intermediul căreia sus citatele autorități declară că documentul în obiect a fost efectuat în mod legitim în Statul de origine și că acesta este capabil de a da dovadă ceea ce el însuși asermează.

Considerat că legalizarea este o procedură care prevede o pierdere de timp și de resurse incompatibile cu exigențele traficului comercial al secolului contemporan, marea majoritate a Statelor lumii – între care Italia – au semnat Convenția din L'Aja din 5 octombrie 1961 cu privire la încetarea legalizării actelor publice străine. Prin convenția menționată Statele contractante au permis ca legalizarea să fie substituită, cu privire la documentele proveniente din partea unui alt Stat contractant, cu așa denumire „Apostille” pe documentul ce trebuie a fi valabil în Statul străin. „Apostille” consistă în atestarea, redactată după un model standard prevăzut de către Convenția din L'Aja, calificării legale al ofițerului public (sau funcționar) care a semnat actul și autentificarea sigiliului acestuia sau a respectivului timbru.

Specificitatea acestei proceduri consistă în faptul că cetățeanul străin care este în posesul documentului de a fi recunoscut ca valabilitate în Italia se poate adresa autorității naționale a Statului în cadrul căruia a fost emanat documentul care este desemnată de fiecare Stat contractant – și indicată pentru fiecare Stat în cadrul actului de adeziune la Convenție – pentru a obține depunerea de „Apostille” asupra documentului și a efectua astfel recunoașterea documentului în Italia sub orice efect de lege.

Autoritatea națională desemnată de către Italia pentru depunerea de Apostille

asupra documentelor italiene care să aibă valoare în străinătate este Procuratura Republicii pentru actele notariale, pentru actele judiciare și pentru acelea ale statului civil, în timp ce în ceea ce privește actele administrative competența este a Prefecturii (Oficiul Teritorial de Guvern) locului în care actul a fost emanat.

CUMPĂRAREA UNUI IMOBIL ÎN ITALIA

Cumpărarea sau vânzarea unui imobil (casă de locuință, oficiu, magazin, laborator, teren, etc.) reprezintă unul din momentele cele mai semnificative în cadrul vieții unei persoane, atât în cazul în care acesta este destinat unei investiții cât și, mai ales dacă imobilul este destinat locuinței propriului nucleu familial.

Pentru a tutela cât mai mult și mai bine cetățenii, italieni sau străini, Statul italian pretinde ca contractul să fie stipulat de către un funcționar (ofițer) public imparțial și specializat în cadrul materiei specifice: notarul.

Notarul, tocmai din acest motiv, intervine prin lege în poziție de terțietate și independență față de vânzător și cumpărător, garantând ca achiziția imobilului să se îndeplinească prin respectarea tuturor normelor de lege, în respectul intereselor comune ale celor două părți și cu deosebită atenție față de cumpărător.

Rolul notarului, în acest caz, este relevant în toată importanța sa, fie pentru gradul de complexitate al operației, fie pentru exigența de tutelare a celor două părți, pornind de la momentul inițial în care acestea încheie acordul cu privire la concluzia afacerii: pentru acest motiv se sfătuiește cumpărătorului (aproape întotdeauna partea mai slabă în cadrul contractului de vânzare-cumpărare) de a se adresa notarului de încredere din momentul inițial al tratativelor, înainte chiar de a semna propuneri de cumpărare sau contracte preliminare, care prezintă deja aspecte de angajament și însărcinare, astfel precum a fi în stare de a putea considera împreună cu notarul fiecare aspect al operației de a fi îndeplinită. Ca atare nu trebuie a avea nici un fel de teamă de a se adresa notarului.

Alegerea notarului este absolut liberă (nu poate fi impusă de către agenția imobiliară sau de către banca căreia i s-a prezentat cerere de împrumut și nici de către vânzător) și este în datoria cumpărătorului, fiind acesta din urmă obligat de plățirea onorariului, în afară de un acord diferit cu vânzătorul.

Alegerea notarului, prin urmare, trebuie să fie orientată pe baza relației de încredere a clientului față de acesta, și pe baza timpului dedicat și a consulentei efectuată pentru a garanta o achiziționare sigură. În cazul în care nu se are la dispoziție un notar de încredere, se poate adresa notarului mai apropiat din punct de vedere logistic.

Este extrem de important a controla ca totul să fie în regulă înainte de a semna orice fel de document vincolant și sfaturile cerute notarului, chiar și înainte de încheierea vânzării, nu prezintă un adaos de plată. Părțile au dreptul de a se adresa notarului în mod personal și de a îi cere toate clarificațiile și explicațiile utile pentru a înțelege consecințele și efectele juridice ale actului.

Numeroase sunt activitățile desfășurate de către notar pentru pregătirea întregii documentații necesare pentru dezvoltarea dosarului. Notarul, înainte de toate, analizează voința părților pentru a individua tipologia de act cât mai potrivit pentru realizarea scopului dorit de către client, în respectul legii. Drept consecință notarul trebuie să ceară părților toate acele informații care să îi permită a



înțelege, în mod deplin, rezultatul pe care acestea vor să îl obțină. Ca atare se întâmplă deseori ca, consultând notarul, întrebarea să se încheie chiar și cu o schimbare a ceea ce era ideea inițială, pentru că, de exemplu, se găsește o soluție mai potrivită sau mai corectă din punct de vedere fiscal.

Este suficient a se gândi la cazul în care prețul nu este plătit integral în momentul încheierii actului de vânzare cumpărare, și că o parte din acesta va fi dilatăționată în timp. În acest caz este important a cere notarului sfaturi asupra formelor de garanție care pot să fie impuse vânzătorului și a cunoaște relativul cost de plată. Există efectiv diferite forme de tutelare: pornind de la predispușerea de polițe la înscrierea de ipotecă legală, la vânzarea cu rezervă de proprietate, tipologie în cadrul căreia transferimentul de proprietate al bunului imobil se efectuează numai prin plata ultimei rate din preț. În fine, criza economică recentă a determinat crearea a unor ulterioare figuri contractuale ca de exemplu „rent to buy”, în cadrul cărora achiziționarea este precedută de o fază de folosire a imobilului compensată de plata unui preț canonic, parte din care va fi inclus în prețul vânzării.

O dată ce a fost definit actul necesar a fi predispus, notarul trebuie să desfășoare conform legii o serie de controale de legalitate preventivă, îndreptate înspre a garanta un contract valabil și neatacabil pe parcursul timpului.

Casa poate fi cumpărată de către un privat, de către o societate sau de către o societate de construcții.

În oricare din aceste cazuri, notarul se va asigura ca:

- **Vânzătorul să fie adevăratul proprietar și să aibă titularitatea de a vinde imobilul.**

Notarul tocmai verifică identitatea personală a părților care participă la respectivul act și capacitatea lor de a îl înfăptui prin intermediul verificării regimului patrimonial între cetățeni căsătoriți, legitimația acestora de a participa. Controlul notarului asupra identității părților este necesar pentru a exclude riscul de furt de identitate, foarte mult difuzat în cadrul ordinamentelor juridice în care nu există notariatul de tip latin.

- **Casa nu este agravată de ipotecă:**

Notarul tocmai verifică conform legii inexistența de ipoteci precedente sau restricții sau confiscări în cadrul Oficiului teritorial al Agenției Întrărilor. Notarul trebuie să verifice, pe lângă aceasta, că imobilul ce constituie obiect de vânzare să nu fie supus la discipline pecuniare de exemplu în temă de construcție rezidențială publică (existența de specificități subiective ce revin cumpărătorului, sau impoziții de preț), sau cu drept de prelație în favoarea unor determinate persoane sau dacă este vorba de bunuri de interes istoric, artistic, arheologic.

- **Precedentul proprietar să fi plătit toate cheltuielile în cadrul condominial:**

La momentul consemnării va fi cât mai oportun ca administratorul condominiului să predisună o declarație cu privire la regularitatea plăților cheltuielilor condominiale de către vânzător, considerat că cumpărătorul răspunde de eventuala plată omisă a cheltuielilor condominiale referitoare la anul precedent.

- **Planimetria de cadastru să fie conformă statului actual real al locuinței:**

Notarul, efectiv, va trebui să verifice că planimetria de cadastru există și va trebui să o supună atenției părților; vânzătorul va trebui să declare și să garanteze conformitatea datelor de cadastru și cele ale planimetriei însuși cu statul actual efectiv al imobilului.

- **Au fost efectuate la statul actual controale adecvate pentru a verifica**

că imobilul este regulat din punct de vedere al regimului de construcție/urbanistic:

- **A fost verificat de către părți regimul fiscal corect:**

Notarul individuează regimul fiscal cu privire la cazul concret și îl propune părților, verifică, ținând cont și de indicațiile părților, existența de factori pentru eventuale beneficii fiscale (de exemplu înlesnire pentru cumpărarea primei case, sau creditul de impozit sau absența de impozit în caz de transferimente în executare de 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 în respectul legii.

Notarul este obligat să rețină de la cumpărător sumele necesare pentru plata taxelor și a impozitelor și în sediu de înregistrare a actului va efectua vărsarea acestora la Agenția Întrărilor.

- **Să fie verificate respectarea normelor gândite în mod special pentru tutela celor care cumpără un imobil pe parcurs de construcție (exemplu: emiteri de fidejusiune drept garanție a acțiunilor vărsate)**

- **Pregătirea energetică a imobilelor să fie certificată pe baza normelor naționale și regionale în cadrul materiei:**

Pentru vânzarea edificiilor dotate de instalații este obligatorie dotarea și foarte des și anexarea certificatului de categorie energetică (APE), efectuat de către un profesionist certificant înscris într-o anumită categorie profesională care atestază specific clasa energetică de consum atât a imobilului cât și a sistemului de încălzire.

- **Să se fi supus verificării și controlului normelor în materie de antireciclaj (spălarea banilor), urmărirea căilor plăților și asupra compensațiilor corespunzătoare cu figura de intermediar și a eventualelor agenții imobiliare.**

Toate controalele notarului se încheie cu actul notarial.

În mod reglementar, în momentul semnării actului de vânzare se efectuează și consemnarea bunului.

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

- **O consemnare anticipată, ținând cont de faptul că vânzătorul rămâne în continuare proprietarul imobilului și drept consecință, responsabil de acesta cu privire la toate efectele de lege;**

- **O consemnare posticipată, din cauza exigențelor vânzătorului, incluzând între acordurile contractuale ale vânzării un termen până în care consemnarea va trebui să se efectueze, cu previziunea eventuală a unei penalități în caz de ulterioară întârziere.**

Pentru tutelarea cetățenilor, legea prevede reguli minuțioase pentru efectuarea actului juridic final, în deosebite:

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 menomării senzoriale), verificând că acestea au înțeles conținutul și efectele juridice. În cazul în care acest aspect nu este îndeplinit, notarul este responsabil penal pentru vină 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 în fine trebuie să fie semnat de către notar însuși;

c) Ceea ce notarul atestază în actul juridic final constituie prin lege probă

deplină în toate efectele – chiar și în fața judecătorului – în afara cazului în care s-a verificat vina de fals în acte publice.

Fazele unei vânzări sunt multe 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, mai ales reglementarea și transcrierea.

Contractul preliminar (sau cunoscut ca compromisie)

Este primul contract pe care vânzătorul și cumpărătorul trebuie să îl semneze. Uneori însă, compromisia este precedată de o propunere de cumpărare. Prin compromisie 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 în anticip (depozit/accont) care este vărsată în acel moment celui care vinde.

Din acest acord preliminar (chiar dacă este încheiat în mod privat) sunt terminate angajări valabile din punct de vedere juridic, care fixează restricții atât pentru vânzător cât și pentru cumpărător: dacă succesiv în urma vărsării depozitului cumpărătorul hotărăște de a nu mai cumpăra casa, vânzătorul poate să rețină depozitul vărsat de către acesta; dacă în schimb vânzătorul hotărăște să nu mai vândă, cumpărătorul are dreptul să primească înapoi o sumă egală cu dublarea sumei vărsate ca depozit.

Este important a ști, în afară de acestea, că dacă stipularea contractului preliminar este efectuată prin act notarial se poate proceda la transcrierea contractului însuși în registre: în acest mod cumpărătorul este tutelat față de orice problemă care se poate naște în perioada de timp cuprinsă între compromisie și actul juridic final de vânzare/cumpărare, ca de exemplu ipotecă, confiscări sau stat falimentar 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 sfătuită care îl tutează cel mai bine pe cumpărător.

Activitățile succesive încheierii actului juridic

Chiar și după semnarea actului juridic notarul este obligat prin lege să efectueze o serie de îndepliniri, în scurt timp, îndreptate către a garanta pe de o parte Statului plata impozitelor, pe de alta publicitatea către subiecte terțe și securitatea operației în avantajul tuturor cetățenilor.

Notarul este obligat a efectua, în timp scurt:

- a) Înregistrarea actului la Agenția de Intrări și plata relativelor impozite care se cuvin clientului respectiv;
- b) Depozitarea actului – pentru garanția cumpărătorului și a întregii colectivități – în Registrele Publice pentru a îl face să fie cunoscut și eficace în fața tuturor (în mod tehnic definiți subiecte terțe). Depozitarea actului în conservăria registrelor imobiliare competente este prevăzută de către lege pentru a permite tuturor de a cunoaște cine este proprietarul imobilului și dacă acesta din urmă este supus la ipotecări sau la alte restricții;
- c) Reglementarea la Cadastru, în așa fel de a trece la zii și Cadastrul.

Cât costă notarul?

Nu există tarife impuse sau predeterminate. Compensația notarului este ca atare lăsată la libera contractație între cumpărător și notar. Notarul este obligat a efectua, dacă îi este cerut, un document preventiv scris cu descrierea detaliată a

activităților sale și a taxelor și a impozitelor de a fi plătite. Ca titlu pur indicativ plățile efectuate pentru cumpărarea unui imobil de valoarea de 200.000,00 de euro nu depășeste procentuala de 1%.

Care sunt celelalte costuri de plată legate de cumpărarea unui imobil?

În cazul în care intervine un mediator imobiliar (așa zisă agenție imobiliară) cumpărătorul va trebui să plătească respectiva sumă de bani. Ca titlu pur indicativ suma de cheltuit pentru cumpărarea unui imobil de valoarea sus indicată este în mod normal de 3%.

Cumpărarea unei locuințe: aspecte fiscale

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 este plătită direct la societatea vânzătoare.

Procentuala TVA de a fi aplicată asupra prețului de vânzare va fi :

Egală cu 10% în absență de agevolații întâia casă;

Egală cu 4% în cazul în care sunt cerute agevolații întâia casă.

Același tratament tributar este aplicat la consemnarea de case partenerilor de cooperativă de construcții de locuințe.

În caz de cumpărare supus la TVA, vor fi în plus corespunse notarului, care le va vărsa succesiv Agenției Intrărilor, următoarele impozite:

Impozit de registru: euro 200;

Impozit ipotecar: euro 200;

Impozit de cadastru: euro 200;

Procentualele se aplică asupra prețului vânzării declarat în actul juridic.

Cumpărarea de la vânzători particulari

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

În absența de agevolații

Impozit de registru: 9%;

Impozit ipotecar: euro 50;

Impozit de cadastru: euro 50.

Agevolații pentru cumpărarea primei case de locuință

Impozit de registru: 2%;

Impozit ipotecar: euro 50;

Impozit de cadastru: euro 50.

În caz de transferiment de imobile cu folosire de locuință către persoane fizice cumpărătorul poate cere lichidația impozitului de registru asupra „valorii de cadastru” (preț-valoare) al imobilului (adică valoarea rezultantă din multiplicarea sumei de cadastru înmulțită cu coeficientul de lege egal cu 115,5), independent de suma prețului efectiv al vânzării, chiar dacă superioară acestei valori.

Impozitul minim este oricum de euro 1.000.

DESCHIDEREA UNUI ÎMPRUMUT BANCAR ÎN ITALIA

Împrumutul ipotecar este tipicul contract de financiere prevăzut de ordinamentul nostru și aproape întotdeauna una dintre părțile contractuale este constituită de către o bancă.

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

Persoana care cere un împrumut bancar ipotecar și are nevoie de clarificări se poate adresa, în afară de bancă, și la Asociațiile de consumatori și la notarul de încredere; intervenția notarului poate fi folosită cât mai bine posibil pentru a avea întreaga consulență și toate informațiile necesare cu privire la această operație în totalitatea sa.

Nu este necesar, în schimb, a se folosi de un intermediar financiar (ex. mediatorul de credit sau agentul în activitatea financiară): în cazul în care acest aspect se verifică, costul operației este destinat a crește în raport cu compensația de a fi recunoscută intermediarului însuși, fixată uneori într-o procentuală față de suma de bani de a fi obținută prin împrumutul bancar.

Este necesar a avea bun sens și prudență în ceea ce privește cererea deschiderii unui împrumut bancar sau în orice caz a unei financieri în genere.

Folosirea creditului este deja frecventă chiar și pentru cumpărarea autovehiculelor sau a bunurilor nedurabile, chiar a celor de plăcere și de lux. În afară de aceasta folosirea instrumentelor de plată electronice foarte des nu permit de a evalua în mod deplin, diminuarea periculoasă a propriilor economii.

Este necesar deci a fi deplin conștienți de faptul că a acumula rateizări ponderate în mod inadecvat în momentul în care se însușește respectiva însărcinare, poate determina imposibilitatea susținerii ratelor periodice față de efectivele câștiguri familiare, ajungând a cauza dificultăți în așa măsură de a determina, în unele cazuri, adevărate eșecuri financiare cu consecințe imprevizibile.

Uneori este mai înțelept a renunța, a limita sau a amâna o achiziție. Un sfat bun, un schimb de opinii cu o persoană expertă poate ajuta a nu pierde seninătatea pentru viitor.

În cadrul operațiilor de împrumut bancar ipotecar este central rolul notarului. Intervenția sa este prevăzută de către lege pentru că ipoteca este înscrisă în registrele imobiliare.

Notarul, în afară de a controla valabilitatea contractului și a își însuși către bancă responsabilitatea cu privire la proprietate și la libertatea ipotecar a imobilului cedat în garanție, verifică existența de eventuale restricții dăunătoare pentru client, împiedică a se efectua infracțiuni dăunătoare pentru bancă și pentru clienți și prin experiența și pregătirea sa profesională poate sfătui clientul beneficiar de împrumutul bancar, sugerând soluțiile cele mai adecvate, evidențiind aspectele care pot genera o dezechilibrare contractuală.

Obiceiul de a se adresa din timp notarului este într-adevăr determinantă, considerând că notarul are posibilități minore de acțiune dacă problemele sunt arătate în iminența expirării termenului contractual când cumpărătorul imobilului, pentru a face față însărcinărilor însușite are absolută necesitate de a ajunge în oricare mod și fără întârzieri la erogarea financiei. Este cazul de a aminti, pe lângă acestea, că intervenția preventivă a notarului în cadrul contractelor de acest gen constituie o oportunitate efectivă de a obține asistență legală inclusă în mod normal și complexiv în costul actului notarial.

Împrumutul bancar ipotecar, în mod normal, este corelat cu cumpărarea unui imobil (împrumut așa zis „fondiar” atunci când importul nu este superior cu 80% față de valoarea de piață a imobilului ipotecat), dat că este foarte frecvent ca în fața notarului să se încheie contextual actul de vânzare și, tocmai, cel de împrumut bancar; și în acest caz este util a contacta notarul cu o anumită anticipare, astfel încât a putea avea toate informațiile necesare pentru procedurile de a fi urmate cu banca, cu deosebită atenție către modalitatea de erogație a banilor, care nu este întotdeauna contextuală cu stipularea actului de împrumut bancar.

Dreptul de a fi informați

Consumatorii, pe baza Codului de consum (Decret de lege 206/2005), au un adevărat și propriu drept către o informație exemplară - clară și pe înțelesul tuturor - asupra contractului de împrumut bancar, principiu care, deja pornind din 1 octombrie 2003, pe baza unei deliberări al C.I.C.R. (Comitatul interministerial pentru Datorie și Economie), este conținut în noua disciplină națională cu privire la Transparența operațiilor și a serviciilor bancare, emanată cu specifice Dispozițiuni de către Banca Italiei. Drept consecință a acestei ultime normative, băncile pun la dispoziția clienților în localele deschise publicului un depliant informativ care conține, între altele, condițiile economice ale operațiilor și principalele clauze contractuale cu privire la acestea.

Clientul este astfel în stare de a evalua în mod mai ușor și mai ales de a compara condițiile de împrumut bancar propuse de diferitele bănci și de a alege oferta cea mai convenientă.

Pe baza acestor Dispoziții clientul (persoana care cere împrumutul bancar), o dată aleasa banca care finanziază, are succesiv dreptul de a primi din partea acesteia, înainte de încheierea contractului, o copie a textului contractual conform pentru stipulație (schemă a contractului) pentru o atentă evaluare a conținutului acestuia. Consemnarea acestei copii de text nu obligă părțile la încheierea contractului.

Fără doar și poate este recomandabil consumatorului o efectivă și rapidă exercitare a acestui drept, în așa fel încât Clientul, în urma consultației cu notarul de încredere sau Asociațiile consumatorilor, poate cere a se efectua eventuale modificări și schimbări adecvate la specificul său caz concret.

Alături de contract trebuie să fie atașat un document de sinteză având scopul de a furniza clientului, cu mare evidență, un rezumat ale celor mai semnificative condiții ale contractului.

În cazul în care se întâlnesc dificultăți în înțelegerea acestor documente Banca și notarul vor da informațiile și explicațiile cazului specific.

Rata dobânzii

Rata dobânzii este absolut unul dintre elementele principale de care trebuie ținut cont în cadrul evaluării unui împrumut bancar.

Rata dobânzii poate fi fixă, când este stabilită în aceeași măsură pe întreaga durată a împrumutului bancar, sau poate fi variabilă, când este determinată cu referință la parametri schimbători care trebuie să fie stabiliți prin criteriu de obiectivitate și ale terțe părți.

Alegerea între rata dobânzii fixă și variabilă este o chestiune de merit, față de care persoana care cere împrumut bancar are discreționalitate deplină, însușindu-și riscul cu totală responsabilitate. Rata dobânzii unui împrumut bancar variabil este - de obicei - mai scăzută decât aceea a unui împrumut bancar cu rata dobânzii fixă, dar prevede riscul ca rata dobânzii să crească pe parcursul timpului.

Ținând cont de divizia principală între împrumuturi bancare cu rata dobânzii fixe și cea variabilă, există diferite tipologii de contracte în care criteriile mai sus menționate pot să se îndeplinească sau să se alterneze: de exemplu, prin termenul de împrumut bancar cu rata dobânzii mixtă se indică ipoteza în care, prin alegerea persoanei beneficiare de împrumut bancar, și pe baza modalităților stabilite în contract, rata dobânzii trece de la fix la variabil sau viceversa; se numește împrumut bancar cu „cap” acela cu rata dobânzii variabilă dar care nu poate depăși niciodată un anumit plafon maxim predefinit; există, apoi, împrumuturi bancare cu rata dobânzii variabilă dar cu rata fixă, în cadrul cărora eventualele creșteri sau diminuiri al parametrului de referință se reflectă asupra duratei contractului, prelungindu-l sau scurtându-l; există și alte cazuri în afară de acestea.

Cu scopul de a avea o clară reprezentare a obligațiilor cărora va trebui a se face față, Banca pune la dispoziție planul de amortizare. Acest document consistă într-o tabelă conținând indicația tuturor ratelor de a trebui să fie plătite (împărțite între capital și interese) și relativele date de expirare: acest aspect permite o planificare mai clară a bilanțului familial.

Se numește preamortizare perioada de timp - în mod general de durată scurtă - în cadrul căreia persoana ce beneficiază de împrumut bancar este angajată să restituie rate compuse doar de interese și nu de capital.

Cheltuieli accesorii

La costul complexiv al împrumutului bancar contribuie, în afara intereselor, și alte cheltuieli pe care este necesar a le cunoaște din timp, între care de exemplu, cheltuielile de evaluare și de instructorie și orice altă voce de cost, sau de asigurare prin care suntem garantați împotriva riscului de incendiu/explozie a imobilului concedat în garanție.

Aceste cheltuieli agravează costul complexiv al împrumutului bancar. Cu scopul de a clarifica mai bine, băncile pun la dispoziția clientului - și clientul are dreptul de a obține înainte de stipularea contractului - T.A.E.G. (Rata Anuala Efectivă Globală), care furnizează în termeni percentuali costul efectiv al împrumutului bancar, reprezentat adică de o rată care ține cont, în afara ratei nominale de interese, și de celelalte obligații de a fi susținute pentru a folosi creditul. Prin intermediul acestui indicator clientul ar trebui să fie în stare de a confrunța pe bază omogenă costul real al împrumuturilor propuse de diferite bănci.

Este oportun a se informa în mod preventiv față de bancă, notarul de încredere sau Asociațiile de consumatori, cu privire la impozitele care agravează împrumutul bancar și cheltuielile notariale. Tratatamentul fiscal al financiarilor bancare este reglementat de articolul 15 și următoarele ale D.P.R. 601/1973: în locul impozitelor ordinare, oricum în cazul în care durata finanțamentului este stabilită în mai mult de 18 luni, se aplică un impozit substitutiv. Impozitul este egal cu 0,25% din totalul împrumutului bancar, făcând excepție pentru finanțările contractate pentru cumpărarea, construirea sau restructurarea de locuințe de fi utilizate ca a doua, pentru care impozitul se mărește la 2%.

Durata de timp a perioadei de instructorie și de erogare

În cazul în care s-a angajat a cumpara o casă până la o dată stabilită și trebuie plătită o amendă vânzătorului pentru o eventuală întârziere, este oportun a se asigura de perioada de timp necesară instructoriei.

În mod obișnuit 60 de zile pot fi suficiente pentru a obține un împrumut bancar ipotecar, dar este necesar a începe cu un anticip de timp prudent și a explica în

mod clar băncii propriile necesități, pretinzând a fi respectată perioada de timp prevăzută.

Întârzieri sau lipsită plată: rata de amendă și alte riscuri

Chiar dacă cine cere un împrumut bancar nu imaginează a se găsi în situația de a nu putea plăti în mod punctual respectivele rate, cum deja s-a semnalat, este necesar a evalua atent această eventualitate pentru a evita ca circumstanțe nefavorabile sau neprevăzute să producă periculoase efecte în lanț.

Cea dintâi, automatică, consecință a întârzierii în procesul de restituire a împrumutului bancar este aceea care determină dobânda de întârziere; rata de întârziere este de obicei superioară a celei ordinare, având scopul de a înlătura întârzierea în cadrul ratelor plății; și acesta, însă, nu poate depăși determinate limite îngreunând în mod excesiv persoana care a cerut împrumutul bancar.

Suma ipotecii

Ipoteca este garanția pe care banca o achiziționează asupra unui imobil, cu scopul de a ușura recuperarea forțată a propriului credit în cazul în care persoana care a obținut împrumutul bancar nu plătește. Aceasta este definită de gradul întâi când nu este precedată de alte ipoteci.

Pentru a determina valoarea ipotecii, la suma de împrumut bancar (capital) trebuie a fi adăugate dobânzile concordate, acelea prevăzute pentru eventuale întârzieri în procesul de plată, eventualele cheltuieli judiciare, etc. Pentru acest motiv, cum s-a precizat în precedință, ipoteca este înscrisă pentru o sumă chiar mult superioară a celei a împrumutului bancar propriu zis.

În caz de lipsa de plată al împrumutului bancar, banca are dreptul de a pune în vânzare la licitație imobilul care constituie obiectul ipotecii.

Garanțiile suplimentare cerute de către bancă

În cadrul procesului de concesiune al unui împrumut bancar, banca trebuie să considere nu numai valoarea imobilului oferit în garanție, dar și capacitatea economică a persoanei datoare de a plăti ratele împrumutului bancar (un element de evaluare este constituit de către declarația redditului). Pentru acest motiv, uneori, este cerută fidejusiunea din partea unei persoane terțe (de exemplu din partea unui părinte pentru fiu), care își însușește astfel angajamentul de a plăti suma datorată de către persoana care a cerut împrumutul bancar în cazul în care cel din urmă nu este în stare a onora datoria. În ceea ce privește fidejusiunea trebuie să fie determinate limitele de import și de durată.

Extinderea anticipată

În cadrul contractelor de credit fondiar legea prevede posibilitatea de a restitui împrumutul bancar în mod anticipat pentru persoana care a cerut împrumutul bancar. Persoana care a cerut împrumutul bancar poate deci decide, la un anumit punct al planului de amortizare, de a încheia contractul, restituind capitalul pe care încă îl datorează, asupra căruia, în mod evident, încetează să plătească dobânzile.

Față de acest lipsit câștig banca poate, în linie generală, și dacă este prevăzut în contract, să ceară o sumă de plată (numită comisiune și uneori, amendă penală). Nu sunt prevăzute comisioane nici alte amenzi pentru cazul de încheiere anticipată, sau de rambursare parțială anticipată, a împrumuturilor bancare încheiate (sau preluate în urmă de fracționare) pentru următoarele finalități: „pentru cumpărarea sau pentru restructurarea de unități imobiliare finalizate ca locuință sau de asemeni ca loc pentru desfășurarea propriei activități economice sau profesionale de către persoane fizice”.

Renegocierea, „portabilitatea” (sau surogarea), și „schimbul” de împrumut bancar (împrumut bancar de înlocuire)

Variațiile în oscilarea costului de bani și inovațiile în ofertele pe piață, pot a determina, în anumite cazuri, conveniența de a „schimba din mers” condițiile împrumuturilor bancare: aceste modificări se pot efectua cu diferite instrumente. Renegocierea (uneori mai bine zis: recontractarea) este legată de un nou accord al amândouă părților (bancă – client), și în mod dificil poate fi obiect de o pre-tindere unilaterală din partea persoanei care a cerut împrumutul bancar.

Articolul 120 quater al Textului Unic Bancar prevede o nouă modalitate pentru a permite persoanelor cu împrumut bancar de a obține economii: este vorba despre „portabilitate” (sau surogare). Persoana cu împrumut bancar se poate acorda cu o nouă bancă pentru a avea un alt împrumut bancar de entitate egală cu cel precedent, prin care să poată închide pe cel cu banca originală care nu se poate opune; noul împrumut va fi garantat de către aceeași ipotecă concesionată drept garanție a împrumutului bancar original. Costul operației este în sarcina noii bănci.

Cu scopul de a beneficia de condiții financiare mai favorabile și eventual de a obține și lichiditate pentru a satisface noi necesități financiare, este în plus posibil de a închide vechiul împrumut bancar pentru a încheia unul nou la aceeași sau la altă bancă (împrumut bancar de înlocuire).

În acest caz, va fi necesar a ține cont de costurile de plată determinate de stipularea unui nou contract de finanțare.

DESCHIDEREA UNEI ÎNTEPRINDERI ÎN ITALIA

În Italia, mai ales în ultimii ani, a devenit mult mai ușor și mai rapid a deschide o societate.

Acest lucru este posibil mulțumită procedurilor simple, rapide, regulate și eficiente care pot fi completate de către un notar care acționează ca un „one-stop-shop”, care furnizează toate controlurile de lege pentru constituirea societăților și efectuează transmisia digitală a tuturor documentelor necesare pentru Registrul Întreprinderilor.

Italia a permis de curând deschiderea unei întreprinderi încă și mai ușor și rapid, atât prin reducerea sumei patrimoniale minime cât și ușurând procedurile de înregistrare. O societate de capitaluri, care până în 2000 avea nevoie de un timp estimat în jur de 150 de zile din momentul constituției sale în fața notarului până la efectivă operaționalitate, în ziua de astăzi poate fi operațională în aceeași zi al actului notarial dacă este urgent și, în cazuri normale, până în 3-4 zile.

Pe lângă acestea, sistemul complexiv permite un ridicat nivel de garanție, în urma controlului preventiv notarial de legalitate și a consecvenței siguranțe a datelor, gestionate printr-o infrastructură foarte eficientă și de înaltă tehnologie („high-tech”). În Italia un business poate fi condus ca întreprindere individuală sau, dacă este de dimensiuni mai mari, ca societate.

Amândouă instituțiile sunt disciplinate de către codul civil italian.

Întreprinzătorul individual

Întreprinderea individuală este forma juridică cea mai simplă și economică pen-

tru a deschide o activitate proprie, comercială sau agricolă.

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

Întreprinzătorul individual își însușește în prima persoană riscul de întreprindere cu posibilitatea de a risca falimentul, dar are și libertatea de a însuși în autonomie completă fiecare decizie de gestiune și de administrație ale activității întreprinderii, folosind la maximum propriile sale capacități de întreprinzător. Întreprinzătorul are posibilitatea de a desfășura cu ușurință transferimente de bani de la întreprindere către propria sferă personală.

Întreprinzătorul este acela care desfășoară în mod neocazional o activitate economică prin intermediul folosirii de factori productivi (capital, muncă), proprii sau al altora, necesari pentru scopul prefixat.

Patrimoniul întreprinderii se compune de către toate bunurile organizate de către întreprinzător pentru exercitarea activității și însușește numele de societate. Societatea, o dată ce a fost înființată, poate fi vândută de către întreprinzătorul care nu are intenția de a mai continua exercitarea activității și vrea să monetarizeze valoarea acesteia.

Sub profilul responsabilității, întreprinzătorul este obligat să facă față datoriilor întreprinderii prin intermediul întregului său patrimoniu personal.

Întreprinzătorul individual nu poate avea „parteneri”, dar poate a se folosi de colaboratori în calitate de adevărați și proprii lucrători subordonați. În cazul în care colaboratorii sunt în schimb rudele familiare ale întreprinzătorului este vorba de întreprindere familiară supusă la o deosebită disciplină agevolată.

A înființa o întreprindere individuală este simplu și cere desfășurarea de formalități limitate.

Este tocmai suficient a proceda cu deschiderea unei TVA și înscrierea întreprinderii la Camera de Comerț în cadrul circumscripției în care se află sediul acesteia.

Activitatea întreprinderii cere, pe lângă acestea, emiterea concesiunilor sau a autorizațiilor administrative necesare, pe baza tipului de activități.

Înființarea întreprinderii nu impune un capital minim. Capitalul destinat de către întreprinzător desfășurării activității va fi vărsat într-un cont bancar dedicat special afacerilor întreprinderii.

O diferită opțiune poate fi reprezentată de cumpărarea unei întreprinderi deja existente. Este posibil, de exemplu, ca obiectul activității de achiziționare să fie în mod direct o întreprindere sau un sector al acesteia adică o complexitate de bunuri (mobile și imobile, aparatură, mărci, brevete, etc.) destinate în mod funcțional către desfășurarea activității întreprinderii. Prin lege achiziționarea întreprinderii poate fi încheiată numai de către notar prin act public sau act privat autentificat.

Constituirea unei societăți

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

Ca atare, trebuie a fi identificată, și prin ajutorul notarului, tipologia de societate mai adecvată dintr-un punct de vedere organizativ, cât și din punct de vedere al obiectivelor de a fi urmărite, capitalul monetar de a fi angajat, nivelul de responsabilitate prevăzut de fiecare tipologie legală, diferitele implicații fiscale și, în sfârșit, complexitatea contabilității și conformitatea organizativă.



Se diferențiază societățile de persoane și societățile de capital.

Societățile de capital în general

Societățile de capital consistă în organizații de persoane și mijloace pentru exercitarea în comun a activității productive, dotate de deplină autonomie patrimonială. Ceea ce înseamnă că de obligațiile sociale răspunde numai societatea prin patrimoniul său.

Societățile de capital sunt dotate de personalitate juridică, adică sunt subiecte în stare de a își însuși în propriu drepturile și obligațiile derivante din activitatea economică desfășurată și se bucură de autonomie patrimonială perfectă, adică patrimoniul lor este total autonom față de cel al partenerilor și cu privire la creditori răspunde numai societatea cu propriul său patrimoniu.

Există:

- societăți pe acțiuni (S.p.A.);
- societăți pe comandită prin acțiuni (S.a.p.a.);
- societăți pe responsabilitate limitată (S.r.l.);
- societăți pe responsabilitate limitată simplificată (S.r.l.s.).

Societatea pe responsabilitate limitată (S.r.l.)

Srl este fără doar și poate tipologia de societate cea mai folosită în Italia. Principalul motiv este combinația între înalta flexibilitate organizativă și responsabilitate limitată. Chiar dacă în trecut era destinată întreprinderilor de dimensiuni conținute, este actual deja utilizată și pentru întreprinderi de dimensiuni importante, considerat că este caracterizată de o majoră ductilitate organizativă și poate fi și caracterizată de un profil personalistic.

Partenerii nu sunt responsabili personal pentru obligațiile sociale, chiar dacă au acționat în numele și pe contul societății.

Pentru a utiliza cât mai bine caracteristicile de flexibilitate ale societăților pe responsabilitate limitată, și deci pentru a consimți partenerilor de a modela societatea pentru atingerea propriilor specifice obiective, este important a da mare atenție la predispoziția, cu ajutorul constant al notarului, a actului constitutiv și al statutului.

În societatea pe răspundere limitată actul constitutiv trebuie să fie încheiat de către notar care va prevedea depozitarea acestuia la Registrul întreprinderilor: doar în urma înscrierii în cadrul competentului Registru al întreprinderilor, societatea pe responsabilitate limitată se poate considera efectiv existentă.

Extrema flexibilitate există și în disciplina administrației: se poate avea un administrator unic, un consiliu de administrație, sau și forme de Administrație Conjunctivă (în cadrul căreia administratorii trebuie să acționeze, tocmai în virtute de aceasta, în mod colectiv) sau Disjunctivă (în cadrul căreia fiecare administrator poate acționa pe cont propriu) sau forme de Administrație mixtă Conjunctivă pentru anumite tipologii de acte și/sau categorii de acte și Disjunctivă pentru restul (pe schema societăților de persoane).

Un instrument foarte util este acela al așa ziselor particulare drepturi prin care este posibil a atribui partenerilor individuali drepturi specifice cu privire la administrația societății și a distribuirii profiturilor.

Capitalul social minim al societăților pe răspundere limitată este de 1 euro. În cadrul s.r.l. cu capital egal sau superior de 10.000 de euro, la semnarea actului constitutiv trebuie să fie vărsat cel puțin 25% din conferirea în bani (restul capitalului va putea fi vărsat în moment succesiv) și întregul total al celor în natură.

În cazul în care totalul capitalului este, în schimb, determinat în măsură inferioară de 10.000 de euro, dar egală cu cel puțin 1 euro, conferirile pot fi făcute exclusiv în bani și trebuie să fie vărsate în întregime contextual cu actul de subsemnare.

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

Societatea pe răspundere limitată simplificată are capital inferior de 10.000 de euro și conținutul actului constitutiv este fixat prin lege în mod inderogabil: nu permite, deci, nici o flexibilitate a regulilor sociale.

Societățile pe acțiuni (S.p.A.)

Societatea pe acțiuni este fără doar și poate prototipul societăților de capital și constituie principalul tip de societate comercială mai potrivită marilor investiții. Cele două caracteristici fundamentale sunt responsabilitatea limitată a tuturor partenerilor și împărțirea capitalului în acțiuni.

Societatea pe acțiuni este în mod necesar supusă controlului colegiului sindical: acestuia îi este încredințată sarcina de a controla administrarea societății și de a supraveghea în ce privește aplicarea legii și a actului constitutiv. Societatea Spa este constituită printr-un act public în fața notarului, care urmează a înregistra actul și a înscrie societatea în Registrul Întreprinderilor competente (acela în care este stabilit sediul social).

Capitalul este împărțit în acțiuni care pot fi chiar și de un import minim de 1 euro („valoare nominală”). Acțiunile sunt cote de participare liber transferabile. Pentru constituirea sa este necesar un capital minim de 50.000,00 de euro, din care cel puțin 25% (douăzeci și cinci la sută) din capitalul social și ca atare suma de 12.500,00 de euro trebuie să fie vărsată în mâinile administratorilor și despre acest aspect trebuie dat cont în actul constitutiv. În cazul în care societatea se înființează cu un unic partener trebuie vărsată întreaga sumă a capitalului social.

Societățile pe comandită prin acțiuni (S.a.p.a.)

Societatea pe comandită prin acțiuni este o societate în cadrul căreia coexistă două diverse grupuri de acționiști: partenerii comandați, excluși din administrație și responsabili limitați la propria conferire, și partenerii comanditari, administratori de drept, responsabili personali și fără limite.

Ca și în cadrul societăților prin acțiuni cotele de participare sunt reprezentate de acțiuni, în timp ce, ca și în cadrul societăților pe comandită simplă, puterea de gestiune revine la administratorii cu responsabilitate nelimitată, chiar dacă subsidiară pentru obligațiile sociale.

Societățile de persoane

Societățile de persoane nu au personalitate juridică: de către obligațiile societății răspund și partenerii; deci datoriile societății sunt plătite și de către parteneri (cu anumite excepții prevăzute de lege).

Există:

• Societatea simplă (S.s.)

Societatea simplă poate avea ca obiectiv exclusiv exercitarea unei activități economice necomerciale și, deci, în mod deosebit exercitarea de activitate agricolă. Pentru constituirea sa este necesară forma scrisă. Nu este prevăzută existența unui capital minim și partenerii sunt responsabili fără limitări pentru obligațiile sociale, în afară de acord contrar. Societatea simplă nu este supusa

falimentului. Administrarea și reprezentanța societății sunt în general în grija fiecărui partener în mod separat de către ceilalți, în afară de acord contrar ai partenerilor.

• **Societatea în nume colectiv (S.n.c.);**

Actul de înființare al societății în nume colectiv trebuie să fie redactat prin act public sau prin act privat autentificat de către un notar și trebuie să fie înscris la Registrul Întreprinderilor. Numele societății (definiția socială) trebuie să conțină numele cel puțin al unuia dintre parteneri și indicația că este vorba de o S.n.c. Nu este prevăzută existența unui capital minim. Partenerii sunt fără limită și în mod solidar responsabili pentru obligațiile sociale și nu poate exista un accord contrariu. În orice caz creditorul societății nu poate cere plata datoriei societății în mod direct partenerului, dar trebuie întâi a examina patrimoniul societății. Societatea în nume colectiv poate fi supusă falimentului care determină și falimentul tuturor partenerilor. Administrația și reprezentanța sunt în general în grija fiecărui partener în mod separat de ceilalți. Sunt admise în orice caz acorduri contrarii și există și posibilitatea de a rezerva administrarea numai unora dintre parteneri.

• **Societatea în comandită simplă (S.a.s.)**

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

- Comanditarii, cărora li se cuvine în mod exclusiv administrația și gestiunea societății și care au o responsabilitate nelimitată și solidară pentru îndeplinirea obligațiilor sociale;
- Comanditații, cărora nu li se cuvine administrația, care răspund pentru obligațiile sociale în limitele cotei consemnate, în afară de anumite excepții indicate de lege.

Numele societății (definiția socială) trebuie să conțină numele cel puțin al unuia dintre partenerii comanditari și indicația că este vorba de o S.a.s. Dacă partenerul comanditat este de accord ca numele său să fie inclus în definiția socială, răspunde în fața persoanelor terțe în mod nelimitat și solidar cu partenerii comanditari pentru obligațiile sociale.

Partenerii comanditați nu pot îndeplini acte de administrație, nici a trata sau a încheia afaceri în numele societății, decât doar dacă împuterniciți de procură specială pentru specifice afaceri. Partenerul comanditat care încalcă această regulă însușește responsabilitate nelimitată și solidară față de persoane terțe pentru toate obligațiile sociale și poate fi exclus din societate.

Regimul patrimonial România

Regimul patrimonial legal este acela al comuniunii achiziționărilor (*Regimul comunității legale*) (Art. 339 - *Bunurile dobândite în timpul regimului comunității legale de oricare dintre soți sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmășie ale soților*), în timp ce sunt bunuri personale, cu o exemplificare foarte asemănătoare a celei al articolului nostru 179, c.c., și ca atare substrași regimului legal acelea pervenute prin succesiune sau donație, cu excepția ca cine le posedă să le fi destinat comuniunii în mod specific, acelea de folosire strict personală, acelea destinate pentru exercitarea profesiei sau ale unei întreprinderi care să nu facă însuși parte din comuniune, drepturile de proprietate intelectuală, bunurile cumpărate ca titlu de corispectiv pentru opere de inventar, de artă, etc, indemnitațiile de asigurație și de despăgubire, bunurile cumpărate prin folosirea celor personale și câștigurile din bunurile proprii (Art. 340 - *Bunurile proprii Nu sunt bunuri comune, ci bunuri proprii ale fiecărui soț: a) bunurile dobândite prin moștenire legală, legat 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 și alte asemenea bunuri; f) indemnizația de asigurare și despăgubirile pentru orice prejudiciu material sau moral 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 determina legea aplicabilă este necesar a porni de la art. 30 al legii 31 mai 1995, n.218, care prevede că relațiile patrimoniale între persoanele căsătorite sunt reglementate de legea aplicabilă relațiilor lor personale care, pe baza art. 29 este legea lor națională comună sau, dacă au diferite cetățenii sau mai multe cetățenii comune, aceea a Statului în care viața lor de căsătorie este localizată în mod prevalent.

Persoanele căsătorite pot, în fine, a hotărî în scris ca relațiile lor patrimoniale să fie reglementate de către legea Statului al căruia cel puțin unul dintre ei este cetățean sau în care cel puțin unul din ei are reședința și acordul cu privire la legea aplicabilă este valabil dacă este considerat astfel de către legea aleasă sau de către aceea a locului în care acordul a fost încheiat.

Când, pentru efectul criteriilor de legătură stabilite de articolele 29 și 30 ale legii 218/1995, s-ar întâmpla să găsească aplicatie legea străină – pentru că legea națională comună a amândorilor căsătoriți sau pentru că deși având amândoi diferite cetățenii, au reședința (sau oricum viața lor este localizată în mod prevalent) într-un Stat străin – este necesar a lua în considerație înainte de toate normele de conflict ale ordinamentului străin.

Cu acest scop, disciplina de conflict româna este conținută în codul civil, care, la art. 2590, prevede ca în ceea ce privește relațiile patrimoniale între căsătoriti sunt reglementate de către legea aleasă de către căsătoriti între următoarele: a) legea Statului de reședință obișnuită a unuia dintre ei; b) legea națională comună; c) legea Statului în care căsătoriti au stabilit reședința comună în urma căsătoriei (*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 cărui cetățenie o are oricare dintre ei la data alegerii; c) legea statului unde își stabilesc prima reședință obișnuită comună după celebrarea căsătoriei*).

În lipsa alegerii legii aplicabile (reglementată de art. 2591), art. 2592 prevede aplicarea legii 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 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

