

Romania, su immobili e terreni non passa lo straniero?

di **Alex Gilardini** Studio legale Ottolenghi Catalano Gilardini, Torino
ed **Emanuele Guglielmo Bagnasco** B&B Consulting, Bucarest (*)

Quantomeno tortuoso il percorso normativo che, nel più generale processo di liberalizzazione economica del paese, riguarda la proprietà di beni immobili da parte delle società estere. Dopo una (cauta) apertura legislativa alla possibilità di conferimenti al capitale sociale, nella quale edifici e terreni subiscono sorti diverse, una pronuncia della Corte Suprema di Giustizia ne riduce l'operatività. Lasciando alcuni dubbi interpretativi.

Il regime della proprietà immobiliare, in Romania, ha subito modificazioni che interessano più da vicino gli **imprenditori stranieri** che penetrano il mercato romeno tramite la costituzione in loco di **società commerciali**. Per essi, e per tutti gli altri addetti al settore, naturalmente, il punto cardine su cui decidere o consigliare investimenti immobiliari si basa sulla attenta analisi di disposti legislativi stratificati, risultato di una proliferazione di leggi ed ordinanze governative che hanno contribuito a creare una **nuova normativa** in merito all'oggetto di specie ed anche, talvolta, una notevole confusione.

Ancora «rischioso» l'acquisto di terreni

L'acquisizione della proprietà di **terreni** in Romania è ancora un'operazione ad alto rischio commerciale: non è possibile avere la certezza assoluta della completa disponibilità del diritto di proprietà. Invece, l'acquisizione della proprietà degli **altri immobili**, per esempio magazzini od uffici, potrebbe comportare problemi soltanto nel caso essi siano oggetto specifico del conferimento di capitale sociale da parte del partner romeno.

Le tematiche e le norme qui sommariamente accennate, ovviamente esulano dal normale rischio di impresa cui ogni operatore è avvezzo - nel cui ambito crediamo di potere riportarvi l'acquisto *a non domino*, che talvolta si verifica - ma riguardano esclusivamente approcci ed interpretazioni del sistema giuridico romeno che, se scorretti, finiscono col disorientare l'imprenditore estero, magari procurandogli evitabili perdite di danaro.

Riferendoci solo al fatto che il sistema romeno co-

nosce l'istituto della **proprietà sotto condizione** oppure **a termine**, crediamo che una prudenza particolare debba venire impiegata da tutti coloro che non conoscono a fondo questo particolare istituto.

Partecipazione al capitale con un immobile «a termine»

Nel caso di specie l'avvertenza sta nel fatto che l'eventuale **socio romeno** potrebbe effettuare, **a titolo di versamento del capitale sociale**, un conferimento di proprietà immobiliare - qualsiasi sia la specie - **condizionandolo alla durata della società**. Ciò comporta certamente dei limiti di disponibilità del bene medesimo da parte della società che si vedrebbe quindi porre restrizioni alla titolarità del diritto reale stesso: posto che anche in Romania vale il principio che «*nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*», la società proprietaria a termine non potrebbe alienare l'immobile acquisito, appunto perché **titolare a termine** del diritto in oggetto.

Ancora, **nel caso in cui il socio deceda** dopo avere conferito a capitale il bene in regime di proprietà a termine, la società avrebbe come alternativa:

- accettare come nuovi soci gli eredi del *de cuius*;
- acquistare (se possibile) da costoro la proprietà dell'immobile;

e non certo quella di svincolarsi tramite la semplice liquidazione del valore monetario dell'immobile stesso, ai soggetti menzionati.

(*) La presente ricerca è stata svolta presso le Università di Boston e di Bucarest. Gli autori ringraziano altresì per la preziosa collaborazione il Consolato e l'Ufficio Commerciale Romeno di Milano e la Camera di Commercio Italo-Romena di Milano.

Quanto appena esposto, di seguito analiticamente specificato per i terreni, venne genericamente ribadito dal legislatore con la **legge 35/91**.

Allo stato attuale pertanto, a nostro avviso, una attenzione particolare merita di venire impiegata da parte di quegli imprenditori stranieri che costi-

Il sistema romeno conosce l'istituto della proprietà sotto condizione oppure a termine. È dunque necessaria una prudenza particolare per chi acquista beni immobili nel paese.

tuendo società commerciali in Romania, nell'elaborazione del *business plan*, prevedono come conferimenti di capitale effettuabili da parte dei soci romeni non solo valuta bensì, pure, beni immobili in genere.

Nulla muta, poi, nel caso in cui la società romena partecipata dall'imprenditore italiano - sia egli semplice so-

cio, oppure socio unico, di capitale estero - decida di **acquistare dei terreni successivamente**, a costituzione avvenuta.

Stesse difficoltà anche con la filiale

Precisiamo inoltre che, per l'argomento trattato, nulla cambia neppure nel caso la penetrazione del mercato romeno avvenga tramite l'insediare in loco una filiale di società estera: essa avrà comunque personalità giuridica autonoma, staccata dalla unità principale dalla quale dipende. Ciò significa che la **filiale romena di società estera** assume la configurazione di **società/persona giuridica romena**. Anche qui rimane aperta la possibilità di associazione con un partner romeno od essere unici soci di capitale.

Per ogni fattispecie sopra menzionata ben possono, dunque, insorgere difficoltà in capo all'operatore economico straniero.

Società straniere e immobili, un rapporto controverso

Procediamo con l'elencare per sommi capi la sequela di norme sull'argomento.

Nel 1991, anno in cui venne promulgata la prima legge «postcomunista» sugli investimenti esteri, ci si cominciò a chiedere se le società commerciali romene partecipate da capitale estero potessero o meno acquistare il diritto di proprietà sui terreni proprio per il fatto che la proprietà immobiliare, costituente parte del capitale sociale, in esse doveva venire conferita a termine dal socio romeno.

In effetti, con la **legge 35/91**, si statuì per la prima volta la possibilità per le persone giuridiche costituite tramite associazione di capitali esteri e nazio-

nali di effettuare **conferimenti di capitale aventi ad oggetto terreni**: essi sarebbero stati di proprietà della società commerciale stessa. In questo caso però, la società - per espressa previsione di legge - poteva risultare - ed ancora lo può attualmente - titolare del diritto di proprietà **solo per il corso della sua esistenza**.

Cosa sarebbe accaduto in seguito? Gli interrogativi circa la sorte dell'immobile o, per lo meno del valore da attribuirgli, in caso di liquidazione furono e rimangono molti. Ciò che ci interessa rilevare è che si trattava - ed essendo ancor oggi ammesso, si tratta - dal punto visuale di un operatore per esempio italiano di un regime *sui generis* della proprietà.

Un dato è certo: non stabilendo altrimenti per statuto, **giunta a termine la società, il terreno ritorna al socio romeno** non potendo venire assegnato *lege lata* a società o persone fisiche estere. Ancora oggi esso dovrà venire acquistato o riacquisito da società o persone fisiche romene.

«Proibiti» solo i terreni

La sensazione che si prova immediatamente è quella descritta: si possono verificare «incongruenze» nella ripartizione del capitale sociale. È un dato da sottolineare che quanto sino ad ora riferito circa i terreni ad oggi **non vale più per gli altri immobili**, tranne il caso in cui - ripetiamolo - siano espressamente fatti oggetto di conferimento di capitale con la formula della proprietà a termine.

Alla legge sopra menzionata il legislatore fece seguire la **legge 68/97** e l'**ordinanza governativa di urgenza 31/97** sugli investimenti esteri. Quest'ultima stabilì per le società commerciali con capitale parzialmente od integralmente estero - se persone giuridiche romene - la possibilità di vantare, per il tempo della loro intera durata, il diritto di proprietà su terreni e qualsiasi altro diritto reale necessario alla realizzazione e sviluppo del proprio oggetto di attività. In questo caso, dunque, la legge menzionata si limitò ad evitare ogni riferimento al titolo (l'esclusiva acquisizione per conferimento di capitale) attraverso il quale la società commerciale avrebbe potuto acquisire il diritto di proprietà sui terreni siti in territorio nazionale. Di sicuro non possiamo dire che si sia trattato di una norma abrogatrice della precedente, semmai le si può attribuire una portata estensiva e modificatrice nel limite dell'espressa abilitazione delle società commerciali all'acquisto di terreni, immobili diversi, ecc.

In ultimo, con la più recente - ed attuale - **legge 241/98** inerente l'incentivazione degli investimenti diretti in Romania, il legislatore romeno terminò il proprio *excursus* in materia con lo statuire che una società commerciale, persona giuridica residente o non residente, avrebbe potuto vantare **ogni diritto reale su beni immobili ad eccezione dei terreni**, possibili oggetto di proprietà solo per le persone giuridiche romene.

Dall'esposizione della normativa citata, risulta evidente l'intenzione del legislatore di sottolineare che **le persone giuridiche estere non possono** - e mai avrebbero potuto - **acquisire la proprietà di terreni** siti in Romania. Ciò concorda con il disposto dell'art. 42 della Costituzione romena - che estende il divieto in oggetto pure alle persone fisiche straniere.

In primo luogo con la legge ultima citata si è abbandonata definitivamente l'ipotesi dell'unica possibilità di acquisizione del diritto reale in oggetto quale mero conferimento a capitale (legge 35/91), possibilità che si deduceva comunque dai dispositivi del 1997. In secondo luogo in essa non si è neppure richiamato - e questo è l'unico elemento di novità - il disposto per il quale il diritto di proprietà verrebbe limitato alla durata della società, sciogliendo - *prima facie* - i dubbi interpretativi circa la possibilità di ripartizione del capitale sociale e, se non espressamente contemplata in statuto, della proprietà a termine prevista in quel sistema. Infatti, la **legge 241/98** vieta solo alle società estere il diritto di proprietà su terreni. In effetti appare chiaro come il disposto sia vuoto di contenuto e non innovi rispetto ai precedenti, neppure tentando di interpretarlo estensivamente. Infatti se non può acquisire la proprietà di terreni nazionali altri che non un soggetto romeno, è evidente che la norma **non dice nulla di nuovo**. Con la cessazione dell'attività, a qualsiasi titolo possa derivare la proprietà del terreno, la società in liquidazione è obbligata a cederlo in patrimonio ad un soggetto - persona giuridica o no - romeno.

Il teorema giurisprudenziale della doppia nazionalità

A questo punto ogni dubbio verrebbe sciolto se non fosse per il fatto che **la Corte Suprema di Giustizia** romena, chiamata a risolvere fattispecie concrete, **ha argomentato in modo alquanto differente** da quanto avrebbe dovuto seguendo alla lettera la normativa di settore. Essa ha stabilito un impor-

ante principio che, per il suo contenuto interpretativo, non esistendo nel sistema romeno la regola dello «*stare decisis*» (il precedente giurisprudenziale vincolante), ci auguriamo non venga più ripetuto.

Abbiamo preso in esame una decisione unica, fino ad ora, nel suo genere. Pur essendo datata, **la decisione n. 831/94** segna un importante tappa nel diritto societario romeno ed internazionale privatistico, se non altro per il fatto che essa **contraddice il disposto delle leggi n. 35/91**, menzionata, e n. 31/90 ove viene stabilito espressamente il principio secondo cui «Le società commerciali con sede in Romania sono persone giuridiche romene». In essa la Corte Suprema di Giustizia affermò che «pur essendo una persona giuridica romena, la società costituita da cittadini stranieri e con capitale interamente estero ha uno statuto di investitore estero». In un altro punto della medesima decisione venne stabilito poi che, pur essendo «la società in oggetto una persona giuridica romena, essa non possiede la medesima nazionalità».

Società straniera a titolarità giuridica «ristretta»

Il teorema della **doppia nazionalità**, abbracciato in questa decisione ma già riproposto in dottrina in seguito alla legge 35/91, non ha riscosso successi. Ad ogni modo l'idea dell'impossibilità per le società romene a capitale interamente estero di divenire proprietarie di terreni ha trovato vieppiù spazio in **dottrina** che indica per esse una «**capacità di uso**» **ristretta**. Per chiarezza espositiva precisiamo che nella disciplina delle società commerciali romene, infatti, si deve fare riferimento ad una capacità «*de folosinta*» (che traduciamo con «capacità di uso») corrispondente alla capacità di essere titolari di diritti ed obblighi, e di una «*capacitatea de exercitiu*» («capacità di esercizio») corrispondente alla capacità di disposizione ed idoneità a porre in essere operazioni ed atti traslativi o, comunque fondanti, diritti ed obblighi in capo alla società.

Posto, cosa non completamente vera, che la legge del 1998 abbia realmente e concretamente superato quella del 1991 per ampiezza e carattere prelettivo, con la pronuncia della Suprema Corte si è

Una società commerciale non residente può detenere diritti reali su beni immobili ad eccezione dei terreni, possibili oggetto di proprietà solo per le persone giuridiche romene.

La Corte Suprema di Giustizia ha affermato che pur essendo una persona giuridica romena la società costituita da cittadini stranieri e con capitale interamente estero ha uno statuto di investitore estero.

venuto a creare un **precedente assai pericoloso** - pur non equivalendo nella portata alla decisione di una corte di *Common Law* - basato su di un principio parzialmente confortato solo da certi trattati bilaterali (ci riferiamo a quello intercorso tra Romania e Stati Uniti), da nessuna norma positiva interna. In essa si palesa infatti il principio che società romene interamente a capitale straniero hanno statuto organico estero.

mente con uno di quelli da esso previsti ed accettati risulterebbe quanto mai preoccupante. Un collasso nel sistema normativo romeno? Noi semplicemente interpretiamo la pronuncia di un tale principio da parte della Suprema Corte come un **eccesso di tutela dell'interesse nazionale** a tutto discapito dei capitali esteri investiti. Un dato di fatto, che pensiamo sia importante sottolineare al termine di questo breve scritto, è che la dottrina romena tiene a sottolineare sempre la diversità che passa tra un soggetto giuridico romeno *tout court* ed un soggetto giuridico romeno che abbia in se un qualche «elemento di estraneità»: il riferimento va alle **filiali**.

Interesse nazionale versus capitali stranieri?

Può ben essere, e ce lo auguriamo, che mai più la Corte pronunci decisioni del tenore di quella esposta, ma timore e presupposti sussistono. In un sistema in cui per attribuire la appartenenza o meno ad un ordinamento giuridico di una società commerciale si deve abbracciare, *lege lata*, il **criterio della sede dell'amministrazione** (legge 105/92) e non quello del controllo - come per esempio negli Stati Uniti - continuare a negare la piena capacità ad un ente che coincide formal-

Nota:

Per approfondimenti sul tema si vedano:

- Carpenaru S. D., *Drept comercial roman*, 2ª ed., Bucuresti, All educational, 1998, passim.
- Consiliul Legislativ, *Repertoriul legislatiei romaniei*, Evidenta oficiala, 2000, passim.
- Hamangiu C., Rosetti Balanescu I. e Baicoianu Al., *Tratat de drept civil roman*, a cura di D. Radescu, Voll. III, Bucuresti, Bic All, 1998, passim.
- I.P. Filipescu, *Drept international privat*, Voll. II, Bucuresti, Editura Actami, 1997, passim.
- *Monitorul Oficial al Romaniei*, 1991-2001.

NOVITA'

LE AGEVOLAZIONI FINANZIARIE PER LE PMI

La riforma degli incentivi e i nuovi strumenti 2000/2006 nei diversi settori d'intervento

di Gianni Della Casa

IPSOA Editore, 2001, L. 52000 (€ 26,86)

La maggior parte delle leggi agevolative e dei programmi comunitari di finanziamento alle imprese indicano quale beneficiario preferenziale la piccola e media impresa. Le possibilità a disposizione delle PMI di ottenere finanziamenti a tasso agevolato o a fondo perduto, sono quindi veramente moltissime. Spesso, tuttavia, gli ingenti fondi disponibili restano inutilizzati perché non se ne conosce l'esistenza o perché si ritiene troppo complesso o poco probabile l'ottenimento. Il volume, aggiornato con tutte le ultime novità normative, presenta una raccolta completa degli strumenti di finanziamento

agevolato proponendosi quindi come un'indispensabile guida alla conoscenza e alla selezione delle opportunità più interessanti e funzionali ai propri fabbisogni finanziari.

Per informazioni o per l'acquisto

Redazione: tel. 02 82476087 - fax 02 82476800

E - mail: finmisonline@ipsoa.it

Ufficio vendite: tel. 02 82476464 - fax 02 82476404

Agente Ipsosa di zona: recapito sul sito Internet

www.ipsoa.it