

L'Organismo Congressuale Forense, in relazione alla disciplina introdotta con il D.Lgs. 14/2019, all'art. 388, entrata in vigore il 16 marzo 2019, con riferimento alla stipula di un contratto preliminare e di ogni altro contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, secondo cui detti contratti *"devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata"* formula, preliminarmente, le seguenti

osservazioni:

A. La trascrizione effettuata dagli avvocati secondo le attuali norme dei codici civile e di procedura civile.

Le attuali norme codicistiche già consentono all'avvocato – agendo nell'interesse del proprio cliente – di trascrivere determinati atti, quali domande giudiziali e atti di pignoramento che abbiano per oggetto immobili.

È quindi incontrovertibile che l'avvocato sia oggi legittimato a richiedere la trascrizione di determinati atti e che tale attività faccia parte della sua quotidiana attività professionale.

B. La conservazione degli atti soggetti a trascrizione

Taluni sostengono che non sia corretto estendere agli avvocati la possibilità di richiedere la trascrizione di contratti o altri negozi concernenti diritti reali immobiliari poiché non vi sarebbe l'obbligo per loro di conservarne gli originali.

Orbene, le norme attuali prevedono che, qualora il titolo non sia conservato in un pubblico archivio o negli atti di un notaio, chi richiede la trascrizione debba presentarne l'originale al conservatore dei registri immobiliari affinché questi possa procedere alla trascrizione (art. 2658 c.c.). Ciò non ha mai generato in passato effetti distorsivi nella circolazione degli immobili o di altri diritti immobiliari, grazie appunto all'obbligo, esteso a tutti, del deposito in originale del titolo presso l'ufficio dei registri immobiliari.

C. L'articolo 2645 bis del codice civile - la trascrizione dei contratti preliminari

L'art. 2645 bis c.c. consente di trascrivere i contratti preliminari con cui si costituiscono o trasferiscono diritti immobiliari, ma ciò solo se tali contratti siano stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

Attualmente è, quindi, appannaggio dei soli notai la possibilità di richiedere la trascrizione dei contratti preliminari; ciò non è supportato da alcuna valida ragione e comporterebbe solamente una mera duplicazione di costi per le parti assistite da un avvocato - redattore del contratto.

Si ravvisa, inoltre, anche una disparità di trattamento dal punto di vista concorrenziale tra il notaio e l'avvocato, in quanto, sebbene entrambe le figure professionali possano già oggi assistere le parti e redigere i contratti preliminari, crea un privilegio del tutto immotivato a favore del notaio.

Il preliminare, come è noto, obbliga le parti solo a concludere il negozio promesso; qualora ciò non avvenisse, l'unico rimedio possibile, sia che il preliminare rivesta la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata ovvero quella di mera scrittura privata, rimane la domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre ex articolo 2932 del codice civile.

D. Il decreto legge c.d. di "degiurisdizionalizzazione"

Il decreto legge 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni dalla legge 10 novembre 2014 n.162, nel disciplinare la procedura di negoziazione assistita conferisce espressamente agli avvocati poteri di certificazione e di attestazione di conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico degli accordi, conclusi in tale procedura, con effetti costitutivi (articoli 5 e 6).

In particolare:

- l'articolo 5, comma 1, prevede che *"l'accordo che compone la controversia, sottoscritto dalle parti e dagli avvocati che le assistono, costituisce titolo esecutivo e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale";*
- il successivo articolo 6 consente agli avvocati di attuare pubblicità incisive sullo *status* delle persone mediante la pubblicità nei registri dello stato civile degli accordi raggiunti con la loro mediazione.

Anche l'Agenzia delle Entrate con circolare 16 luglio 2015, preso atto del dato normativo di cui all'articolo 6, comma 3, del decreto 132/2014 - che equipara l'accordo concluso secondo le prescritte modalità ai

provvedimenti giudiziari che decidono le cause di separazione e divorzio – lo parifica anche ai fini fiscali ai provvedimenti giurisdizionali, estendendovi l'esenzione prevista dall'articolo 19 della legge 6 marzo 1987 n. 74, che così recita: *“Tutti gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi al procedimento di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del matrimonio nonché ai procedimenti anche esecutivi e cautelari diretti ad ottenere la corresponsione o la revisione degli assegni di cui agli articoli 5 e 6 della legge 1° dicembre 1970, n. 898, sono esenti dall'imposta di bollo, di registro e da ogni altra tassa.”*.

Quindi le disposizioni patrimoniali contenute nell'accordo di negoziazione assistita, funzionali e indispensabili ai fini della risoluzione delle crisi coniugali, sono trattate alla stregua di quelle contenute nei medesimi accordi stipulati in ambito giudiziario.

Tuttavia il suddetto decreto legge, pur prevedendo al primo comma dell'articolo 5 che *“ l'accordo che compone la controversia sottoscritto dalle parti e dagli avvocati che li assistono costituisce titolo esecutivo e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale”*, contraddittoriamente, al successivo terzo comma del medesimo articolo, esclude che tale accordo possa essere senz'altro oggetto di trascrizione, disponendo che *“per procedere alla trascrizione dello stesso la sottoscrizione del processo verbale di accordo deve essere autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”*; richiedendo quindi - ai soli fini dell'autenticazione delle sottoscrizioni – l'intervento di un ulteriore professionista a ciò autorizzato, in palese contrasto con quanto previsto dal terzo comma, primo periodo, del successivo articolo 6.

Ciò, nonostante il ruolo essenziale riconosciuto all'avvocato o agli avvocati assistenti la negoziazione, che si proietta anche oltre l'ambito dell'accordo privato, investendo aspetti pubblici.

Si sottolinea ancora una volta che il terzo periodo del terzo comma del ridetto art. 6 prevede che l'accordo raggiunto, autenticato dall'avvocato con le certificazioni di cui all'art. 5, sia titolo idoneo per la trasmissione all'ufficiale dello stato civile del Comune per le iscrizioni/trascrizioni aventi effetto costitutivo sullo *status* delle parti.

Risulta pertanto incomprensibile come, nell'attuale ordinamento, sia lasciata la facoltà all'avvocato di autenticare sottoscrizioni apposte a convenzioni che divengono titolo idoneo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale e per la trascrizione/iscrizione di provvedimenti che incidono sullo *status* dei coniugi, mentre lo stesso non sia consentito per la stipula e/o trascrizione di un mero contratto preliminare dal quale, va ricordato, deriva per i contraenti il solo obbligo di prestare il consenso per la conclusione di un successivo contratto, i cui effetti tipici verranno in essere solo se e quando tale contratto definitivo sarà stipulato: è noto infatti che, non essendoci una vicenda traslativa immediata, la pubblicità ha, in questo caso, un'efficacia meramente prenotativa.

E. La legge 3 novembre 2017, n. 165 (legge elettorale c.d. “Rosatellum”)

Va, infine, ricordato che il legislatore, con l'introduzione nel nostro ordinamento dell'art. 6, comma 7 della legge 3 novembre 2017, n. 165, ha esteso agli **“avvocati abilitati al patrocinio presso le giurisdizioni superiori”** la possibilità di autenticare le sottoscrizioni nel procedimento elettorale, estendendo pertanto agli avvocati la possibilità di autenticare sottoscrizioni in un ambito completamente estraneo al processo e al diritto privato.

Sulla base di dette osservazioni, si chiede che venga attuata la seguente modifica legislativa:

Semplificazioni relative alla trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili o diritti reali immobiliari, nonché alla loro trascrizione e voltura catastale

1. Gli avvocati abilitati al patrocinio davanti alle giurisdizioni superiori, muniti di copertura assicurativa per un importo pari almeno al valore del bene dichiarato nell'atto, possono effettuare l'autenticazione delle sottoscrizioni apposte ai contratti preliminari di cui all'articolo 2645 *bis* del codice civile ed all'art. 6 del decreto legislativo 20/6/2005, n. 122, così come integrato dall'art. 388 del decreto legislativo 12/1/2019, n. 14. La scrittura privata autenticata dagli avvocati abilitati al patrocinio davanti alle giurisdizioni superiori costituisce titolo per la trascrizione, ai sensi dell'articolo 2657 del codice civile.

2. Le visure ipotecarie e catastali per la redazione degli atti e delle dichiarazioni di cui al comma 1, nonché le comunicazioni dell'avvenuta sottoscrizione degli stessi agli uffici competenti sono posti a carico della parte promittente acquirente.

3. Gli avvocati abilitati al patrocinio davanti alle giurisdizioni superiori che autenticano gli atti e le dichiarazioni di cui al comma 1 sono obbligati a richiedere la registrazione, a presentare le note di trascrizione e di iscrizione e le domande di annotazione e di voltura catastale relative ai medesimi atti e dichiarazioni nonché alla liquidazione e al pagamento delle relative imposte utilizzando le modalità telematiche. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di bollo, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, si applicano le disposizioni previste per i corrispondenti atti rogati, ricevuti o autenticati dai notai o da altri pubblici ufficiali.

4. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sono stabiliti i termini e le modalità di esecuzione, per via telematica, degli adempimenti di cui al comma 3.