

TRASFERIMENTO DI IMMOBILI – NOTAI CONTRO LE SEZIONI UNITE

Consiglio Nazionale del Notariato – Studio n. 198-2021/C pubblicato il 05/04/2022

Segnaliamo questa presa di posizione del Consiglio Nazionale del Notariato che si esprime, in totale contrasto con la giurisprudenza delle Sezioni Unite, sulla validità, ai fini della trascrizione, dell'accordo di separazione o divorzio contenente il trasferimento di immobili.

“Il verbale d'udienza che contiene l'accordo di divorzio a domanda congiunta o di separazione consensuale e che comporti il trasferimento del diritto di proprietà di un bene immobile, non è un titolo idoneo per la trascrizione nei Registri Immobiliari, in quanto, per ottenere la pubblicità immobiliare, occorre che il trasferimento sia rivestito di forma notarile.”

Lo afferma il Consiglio Nazionale del Notariato nello Studio 198-2021/C, pubblicato il 5 aprile, che si pone pertanto in dissenso verso la sentenza delle Sezioni Unite n. 2176/2021 la quale, viceversa, ha stabilito che:

“sono valide le clausole dell'accordo di divorzio a domanda congiunta, o di separazione consensuale, che riconoscano ad uno o ad entrambi i coniugi la proprietà esclusiva di beni mobili o immobili, o di altri diritti reali, ovvero ne operino il trasferimento a favore di uno di essi, o dei figli, al fine di assicurarne il mantenimento; il suddetto accordo di divorzio o di separazione, in quanto inserito nel verbale d'udienza, redatto da un ausiliario del giudice e destinato a far fede di ciò che in esso è attestato, assume forma di atto pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art. 2699 c.c. e, ove implichi il trasferimento di diritti reali immobiliari in relazione alle pattuizioni aventi ad oggetto le condizioni inerenti alla prole e ai rapporti economici, ha valore di pronuncia dichiarativa, ovvero dopo l'omologazione che lo rende efficace, valido titolo per la trascrizione a norma dell'art. 2657 c.c.; la validità dei trasferimenti immobiliari presuppone l'attestazione, da parte del cancelliere, che le parti abbiano prodotto gli atti e rese le dichiarazioni di cui alla L. n. 52/1985; non produce nullità del trasferimento, il mancato compimento, da parte dell'ausiliario, dell'ulteriore verifica circa l'intestataro catastale dei beni trasferiti e la sua conformità con le risultanze dei registri immobiliari”.

Il documento del notariato sottolinea che, nel nostro ordinamento, non solo vige il principio della competenza “generale” del notaio in ordine alla confezione di atti pubblici aventi contenuto negoziale (eccezionale la competenza degli altri pubblici ufficiali), ma anche il principio per il quale la pubblicità immobiliare, potendo essere effettuata solo a fronte della presentazione di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata, presuppone che l'autore dell'atto destinato alla pubblicità, sia un soggetto che svolga (e abbia la competenza per svolgere) un adeguato controllo di legalità, capacità e legittimazione delle parti contraenti.

Si tratta – secondo il notariato – di caratteristiche che non ricorrono per il verbale d'udienza del cancelliere, il quale, svolgendo un ruolo di ausiliario del giudice, redige il verbale d'udienza sotto la direzione del giudice stesso (e, anzi, sotto la sua “dettatura”). Insomma, un ruolo completamente diverso da quello del notaio, un professionista che, sotto sua personale responsabilità, con un dovere di rigorosa equidistanza, ha il compito di offrire la sua capacità consulenziale ai contraenti al fine di trovare la soluzione più adatta per raggiungere l'obiettivo voluto. Questo ruolo del notaio si manifesta in particolare quando, ad esempio, si tratti di offrire aiuto ai contraenti in materia urbanistica e catastale, ambiti nei quali si spazia da aspetti consulenziali (per gestire situazioni che necessitano di regolarizzazione) ad aspetti meramente redazionali dell'atto traslativo: l'accertamento dell'antieriorità della costruzione al settembre 1967, l'analisi dei titoli edilizi rilasciati od ottenuti, lo studio delle istanze di sanatoria assentite o ancora in itinere, l'approvvigionamento del certificato di destinazione urbanistica o delle planimetrie catastali rasterizzate. Tutte materie, insomma, con le quali un cancelliere non ha preparazione né dimestichezza.