

# MEMORANDUM

## **La trascrizione effettuata dagli avvocati secondo le attuali norme del codice civile ed in quello di procedura civile**

Il codice civile ed il codice di procedura civile, prevedono la possibilità per l'avvocato di trascrivere determinati atti come, ad esempio, le sentenze dalle quali risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione un diritto reale immobiliare (art. 2651 c.c.) ovvero nel caso in cui si debba trascrivere un atto di pignoramento immobiliare (art. 555 c.p.c.).

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.

## **La conservazione degli atti soggetti a trascrizione**

Taluni sostengono che non sia corretto estendere agli avvocati la possibilità di richiedere la trascrizione di contratti contenenti disposizioni in materia di diritti reali immobiliari in quanto non vi è l'obbligo per questi professionisti di conservare l'originale del contratto sottoscritto dalle parti.

Tale motivazione risulta essere assai labile poiché il codice attuale prevede che, salvo che si tratti di titolo che si trovi in un pubblico archivio o negli atti di un notaio, la parte che richiede la trascrizione di un atto debba presentare al conservatore dei registri immobiliari l'originale dello stesso o una sua copia autenticata (in caso di sentenze) affinché questi possa procedere alla sua trascrizione (art. 2658 c.c.). Si rammenta inoltre che anche per altri pubblici ufficiali, quali i giudici e i segretari comunali, quando trasferiscono un bene immobile o altro diritto immobiliare, non vi è l'obbligo di conservazione dell'originale o una sua copia e questa modalità non mai in passato generato effetti distorsivi nella circolazione di beni immobili o di altro tipo di diritto immobiliare, grazie appunto all'obbligo, esteso a tutti, del deposito del titolo presso l'ufficio dei registri immobiliari.

## **L'articolo 2645 bis del codice civile - la trascrizione dei contratti preliminari**

Con la novella legislativa del 1997 (legge 28 febbraio 1997, n. 30) è stata introdotta la trascrivibilità dei contratti preliminari avente ad oggetto la costituzione od il trasferimento di un diritto immobiliare quando tale contratto venga stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Attualmente è quindi appannaggio dei soli notai la possibilità di richiedere la trascrizione di detti contratti preliminari. Questo limite, va sottolineato, comporta solamente **una mera duplicazione di costi** per le parti che volessero farsi assistere da un avvocato per la redazione del contratto in quanto oltre alla

parcella dell'avvocato, debbono obbligatoriamente pagare quella del notaio al solo fine di perfezionarne poi la trascrizione.

Si ravvisa inoltre anche una disparità di trattamento dal punto di vista concorrenziale tra il notaio e l'avvocato in quanto, sebbene entrambi i professionisti possano già oggi assistere le parti nella redazione di tali contratti, è solo il primo a poterne poi chiedere la sua trascrizione e questo crea una posizione privilegiata e del tutto immotivata del notaio rispetto all'avvocato.

Si rammenta infine che il contratto preliminare, come è noto, obbliga solamente le parti a concludere in futuro il negozio giuridico promesso e che qualora ciò non avvenisse, sia che il preliminare rivesta la forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, sia che esso rivesta quella di mera scrittura privata, l'unico rimedio possibile in caso di inadempimento, resta la richiesta al giudice ex articolo 2932 c.c. di una sentenza di trasferimento o di costituzione del diritto reale immobiliare oggetto del contratto.

### **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 all'articolo 5 e all' articolo 6 poteri di certificazione e di attestazione di conformità alle norme imperative e all'ordine pubblico degli accordi di negoziazione assistita con effetti costitutivi in ambito familiare sullo *status* delle persone mediante l'invio all'Ufficiale dello stato civile degli accordi direttamente autenticati dagli avvocati con diretta iscrizione o trascrizione degli stessi nei registri dello stato civile delle parti – che la stessa Agenzia Entrate con circolare in data 16/07/2015, 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 concludono i procedimenti di separazione e divorzio, parifica anche ai fini fiscali detto accordo ai provvedimenti giurisdizionali, estendendo agli stessi l'esenzione di cui all'articolo 19 della l.74/87 alle disposizioni patrimoniali contenute nell' accordo di negoziazione assistita, funzionali e indispensabili ai fini della risoluzione delle crisi coniugali alla stregua dei medesimi accordi stipulati in ambito giudiziario – che il decreto 132/14 pur prevedendo all'art. 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 giudiziaria”*, contraddittoriamente, al successivo comma III, esclude che tale accordo possa essere oggetto di trascrizione, quando le parti contestualmente concludano contratti o atti soggetti a trascrizione, richiedendo un'ulteriore autentica di altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, in contrasto logico-giuridico con quanto invece previsto al successivo art. 6 comma III, come modificato dalla legge di conversione, ove si prevede che l'accordo raggiunto, autenticato dall'avvocato con le certificazioni di cui all'art. 5, è addirittura titolo idoneo per la trasmissione all'ufficiale dello stato civile del Comune per le iscrizioni/trascrizioni aventi effetto costitutivo sullo *status* delle parti.

Appare pertanto francamente discriminatorio nonché contraddittorio che ove venga normativamente parificato il contenuto dell'accordo di negoziazione assistita in ambito di famiglia ai provvedimenti giurisdizionali ex articolo 6 comma III del d.l. 132/14 - come doverosamente prende atto la stessa Agenzia delle Entrate parificandoli in termini fiscali, quando contengano atti di trasferimento immobiliare a quelli presi in sede giurisdizionale - non venga altresì coerentemente prevista l'immediata trascrivibilità dell'accordo redatto con l'assistenza degli avvocati in sede di negoziazione assistita - con il prescritto intervento del pubblico ministero - ed assolte le formalità certificative attribuite espressamente dalla legge agli avvocati stessi con funzione parificata a quella di pubblico ufficiale con effetti anche costitutivi sullo *status* ben più incisivi della mera pubblicità-notizia della trascrizione.

### **Per queste ragioni**

si propone all'Assemblea del Congresso Nazionale Forense di approvare le seguenti modifiche legislative da richiedere in tempi brevi al Parlamento italiano:

*(Semplificazioni relative alla trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili o diritti reali immobiliari, nonché la trascrizione e la voltura catastale delle convenzioni di negoziazione assistita aventi medesimo contenuto).*

1. Gli avvocati abilitati al patrocinio, muniti di copertura assicurativa per 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 o alle convenzioni di negoziazione assistita da uno o più avvocati come previste dagli articoli 2 e 6 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni nella legge 10 novembre 2014 n. 162. La scrittura privata autenticata dagli avvocati abilitati al patrocinio 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, ovvero a carico di entrambe le parti in via solidale tra loro, qualora i trasferimenti di immobili o la costituzione di diritti reali sia contenuta in una convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati ai sensi degli articoli 2 e 6 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni nella legge 10 novembre 2014 n. 162.

3. Gli avvocati 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, ai 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.

5. All'articolo 5, comma 3 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni nella legge 10 novembre 2014 n. 162 dopo la parola: «autorizzato» sono aggiunte le parole: «ovvero dagli avvocati che le assistono».