

Civile

NEGOZIAZIONE ASSISTITA

Negoziazione assistita e separazione: per la cessione di immobile occorre il notaio

mercoledì 21 giugno 2017

di **Finocchiaro Giuseppe** Professore associato di diritto processuale civile nell'Università degli Studi di Brescia

Per poter trascrivere l'atto di trasferimento immobiliare (eventualmente) contenuto in un accordo di negoziazione assistita in materia di famiglia, ex art. 6, D.L. n. 132/2014, è necessaria l'ulteriore autenticazione delle sottoscrizioni da parte di un pubblico ufficiale a ciò autorizzato, richiesta dal terzo comma del precedente art. 5.

Corte d'Appello di Trieste, sez. I, ordinanza 6 giugno 2017, n. 207

Enunciando questo principio di diritto, con l'ordinanza in commento, la Corte triestina ha riformato il [decreto del Tribunale di Pordenone del 17 marzo 2017](#), aderendo in modo pressoché integrale alla tesi avanzata in sede di commento di questa decisione.

Non si può, pertanto, non plaudire alla conclusione fatta propria dai giudici del reclamo, che si fonda principalmente sulla considerazione di ordine sistematico, secondo cui l'art. 6, D.L. n. 132/2014 è **norma «speciale»**, non applicabile, ex art. 14 disp. prel., oltre i casi in essa specificamente considerati e, in particolare, per risolvere la questione «generale» dei requisiti che deve rivestire l'accordo stipulato all'esito della negoziazione assistita per poter essere trascritta nei registri immobiliari (o, come nella specie, tavolari): questi, infatti, sono stabiliti dalla disposizione «di portata generale» di cui agli art. 5, comma 3, D.L. n. 132/2014, e 2657 c.c.

Questa decisione è altresì rafforzata da una serie di altri argomenti invocati dal giudice triestino:

- innanzi tutto, che «l'unico tentativo legislativo» volto a introdurre **deroghe alla regola generale della necessità dell'autentica delle scritture private ai fini della trascrizione nei registri immobiliari**, «contenuto nell'art. 29 [*rectius*, 28] [D.D.L. sulla concorrenza del 2015 \[id est A.C. 3012\]](#), secondo cui «in tutti i casi nei quali per gli atti e le dichiarazioni aventi ad oggetto la cessione o la donazione di beni immobili adibiti ad uso non abitativo, come individuati dall'articolo 812 del codice civile, di valore catastale non superiore a 100,000 euro, ovvero aventi ad oggetto la costituzione o la modificazione di diritti sui medesimi beni, è necessaria l'autenticazione della relativa sottoscrizione, essa può essere effettuata dagli avvocati abilitati al patrocinio, muniti di polizza assicurativa pari almeno al valore del bene dichiarato nell'atto», non è mai stato approvato dal Parlamento»;- in secondo luogo, che le **novità introdotte per consentire il funzionamento del processo civile telematico** hanno accresciuto il potere di autenticazione degli atti ad opera degli avvocati, ma sempre esclusivamente in relazione ad ambiti speciali (come, appunto quello del processo telematico, ex art. 16-*bis*, d.l. n. 179/2012) e giammai in via generale;- ulteriormente, che anche la Corte di Giustizia di Lussemburgo ha avuto modo di affermare la conformità al diritto dell'Unione Europea della previsione nazionale «che **riserva ai notai l'autenticazione delle firme apposte in calce ai documenti necessari per la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari** ed esclude, per l'effetto, la possibilità di riconoscere in tale Stato membro una siffatta autenticazione effettuata, secondo il suo diritto nazionale, da un avvocato stabilito in un altro Stato membro» ([CGUE, V sez, 9 marzo 2017, C34215](#)).
Tutte le considerazioni che precedono sono assai interessanti e condivisibili.

Unico argomento speso dalla Corte territoriale dal quale pare doversi prendere le distanze è quello ulteriore secondo cui «*La necessità di un controllo pubblico è principio essenziale e cardine del sistema della pubblicità immobiliare che non può consentire a soggetti privati, pur qualificati, ma certamente legati dal rapporto professionale alle parti che assistono e quindi privi del requisito della terzietà, di certificare con la propria sottoscrizione atti che poi devono trovare ingresso nel complesso sistema delle trascrizioni e delle intavolazioni diretto a garantire la certezza dei diritti*».

A questo specifico riguardo, infatti, da un lato, deve tenersi presente, che anche il notaio, al pari dell'avvocato, è legato alle parti da un «rapporto professionale» e, correlativamente, dall'altro lato, non può dimenticarsi che, ai sensi dell'art. 5, comma 2, D.L. n. 132/2014, in sede di conclusione degli accordi raggiunti all'esito della negoziazione assistita, «Gli avvocati certificano l'autografia delle firme e la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico», evidentemente nell'interesse sia delle parti in lite, sia dell'intero ordinamento giuridico.

Riferimenti normativi:

Art. 14, Disp. prel.

Art. 2657 c.c.

Art. 16-*bis*, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221

Art. 2, D.L. 1 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162

Art. 5, D.L. 1 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162

Art. 6, D.L. 1 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla L. 10 novembre 2014, n. 162

Copyright © - Riproduzione riservata



Copyright Wolters Kluwer Italia
Riproduzione riservata