

Elenco «aperto» di atti nei registri immobiliari

Si possono pubblicare anche i vincoli regionali e comunali

PAGINA A CURA DI

Angelo Busani

Emanuele Lucchini Guastalla

Registri immobiliari con sempre maggiori centralità e funzioni: è questa una prova tangibile che, in un mondo privo di certezze, c'è una costante ricerca di soluzioni sicure per dare certezza alla contrattazione e a chi vi partecipa e per tutelare dal sopruso le posizioni di chi le abbia legittimamente acquisite.

Storicamente, i registri immobiliari sono nati per "registrare" i passaggi di proprietà e l'iscrizione delle ipoteche e per darne una presunzione di conoscenza collettiva, con la conseguenza che non potesse vantare pretese chi avesse diritti da far valere in contrasto con le risultanze dei registri. Di conseguenza, l'elencazione degli atti oggetto di pubblicità era ritenuta rigorosamente tassativa, in base alla convinzione che una efficiente opponibilità ai terzi delle risultanze dei registri immobiliari potesse derivare solo dalla tipicità degli atti pubblicabili.

A questa idea, l'attuale codice civile ha sostituito il più raffinato principio in base al quale l'opponibilità ai terzi di quel che è pubblicato nei registri immobiliari non dipende tanto dalla predisposizione di un elenco categorico degli atti pubblicizzabili, quanto dalla previsione che possono essere oggetto di pubblicità immobiliare tutti gli atti che producano gli effetti previsti dalla legge quale presupposto di trascrizione nei pubblici registri (nella maggior parte dei casi, atti che producono effetti traslativi della proprietà immobiliare o effetti costitutivi, traslativi o estintivi di diritti reali immobiliari).

Imboccata così la strada per l'iscrizione di una categoria "aperta" di atti, la legislazione via via sopravvenuta ha voluto, di conseguenza, "caricare" i registri stessi anche di ulteriori altri compiti. Ad esempio:

a) la pubblicità delle convenzioni coniugali (quali il fondo patrimoniale), introdotta dalla riforma del diritto di famiglia del 1975, finalizzata ad avvertire chiunque sia inte-

ressato dell'esistenza di problematiche patrimoniali derivanti dal matrimonio;

b) la pubblicità dei contratti preliminari di compravendita immobiliare, introdotta dal DL 669/96, finalizzata a garantire il promissario acquirente dalle vicende pregiudizievoli che possano accadere al promittente venditore, specie se si tratti di un'impresa;

c) la pubblicità dei cosiddetti "vincoli di destinazione", introdotta con il DL 273/2005, appunto finalizzata a imprimere sui beni prescelti il vincolo di destinazione che ne condizionerà le sorti;

d) la pubblicità di quell'infinito numero di vincoli di asservimento, disposti sia dalla legislazione statale che dalla normativa regionale e subregionale, volta a rendere visibili e solidi, ad esempio, i legami esistenti tra due beni (un appartamento e la "sua" autorimessa; un fabbricato e la "sua" area) oppure il vincolo di utilizzo di un certo bene per determinate funzioni (ad

EFFETTI POSITIVI

Dalla conoscibilità legata alla trascrizione «allargata» derivano più punti fermi per la prassi professionale

esempio la destinazione ad albergo di un edificio per il quale sia stato erogato un finanziamento specificamente finalizzato a stimolare l'esercizio di attività turistico/ricettive).

È in questo ordine di idee che va inquadrata la recente importantissima sentenza della Corte costituzionale n. 318 del 4 dicembre 2009, che ha ritenuto trascrivibile nei registri immobiliari l'atto con il quale si dispone un vincolo di pertinenzialità tra un posto auto e un appartamento in applicazione di una legge regionale che esonera il costruttore dal pagamento del contributo di costruzione di un parcheggio qualora questi appunto proceda all'asservimento dei posti auto da realizzare alle unità immobiliari a cui servizio essi sono destinati.

È ciò in quanto non sono ravvisabili aspetti di incostituzionalità nella legge regionale che disponga una tale pubblicità, per la ragione che, se è vero che le norme sulla pubblicità immobiliare sono riservate alla competenza legislativa esclusiva dello Stato, è pure vero che, come detto, la legge statale non dispone un elenco tassativo degli atti pubblicabili.

Pertanto, non è censurabile la legge regionale che disponga la pubblicità di un atto i cui "effetti" sono compresi tra quelli che la legge statale ritiene suscettibili di trascrizione nei registri.

Questa decisione si immette sulla scia che la Consulta aveva già tracciato in passato con la sentenza 94/2003, con cui era stata ritenuta la legittimità costituzionale di una norma della legge 31/2001 del Lazio che subordinava l'erogazione di determinati finanziamenti (nell'ambito di una disciplina di valorizzazione dei locali storici) alla trascrizione nei registri di un apposito atto d'obbligo unilaterale.

È così definitivamente spianata la strada alla trascrivibilità (e quindi la conoscibilità agli operatori del mercato immobiliare) "allargata" degli atti, dalla quale derivano più certezze per contraenti e professionisti del mercato immobiliare.

busani@notaio-busani.it
emanuele.lucchini@unibacconi.it

Il codice civile

La trascrizione dei vincoli di destinazione (articolo 2645-ter del Codice civile)

- Sono da trascrivere nei registri immobiliari al fine di renderli opponibili ai terzi gli atti con cui determinati beni immobili o i beni mobili iscritti in pubblici registri (autoveicoli, imbarcazioni, aeromobili, quote di società) sono destinati alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a:
 - persone con disabilità;
 - a pubbliche amministrazioni;oppure:
 - in generale, ad altri enti o persone fisiche;
 - per un periodo di tempo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria.
- L'effetto del vincolo è che i beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione solo per debiti contratti per tale scopo

DA "IL SOLE 24 ORE
DEL 18/01/2010
NORIE E TRIBUTI
PAG. 5