



Struttura di formazione decentrata della Corte di Cassazione

QUESTIONI DI DIRITTO CIVILE ALL'ESAME DELLE SEZIONI UNITE

***Condizioni economiche della crisi coniugale
e trasferimento d'immobili:
il titolo per la trascrizione
e la sicurezza della circolazione immobiliare***

Codice Corso D21014

**Sede e data del corso: Roma, 9 febbraio 2021, ore 14.30
Corte di Cassazione, Aula virtuale Teams**

Responsabili del corso: Giovanni Giacalone, Roberto Giovanni Conti.

Presentazione

Oggetto – Con l'ordinanza n. 3089/2020, le Sezioni Unite della S.C. sono chiamate a verificare se la sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio, pronunciata sul ricorso congiunto delle parti, possa contenere, o meno, una clausola che attui un trasferimento immobiliare, oppure detta clausola debba contenere soltanto l'impegno preliminare alla vendita o all'acquisto. Si dovrà, invero, chiarire, sotto il profilo della questione di massima di particolare importanza, se siano ammissibili clausole degli accordi dei coniugi in occasione delle crisi coniugali, di separazione o di divorzio, che contemplino direttamente il trasferimento di beni immobili, oppure se sia sempre necessaria una previa verifica della conformità ipocatastale dell'immobile oggetto di detta clausola da parte di un notaio.

L'esigenza di tali verifiche si pone espressamente a seguito della norma di cui all'art 19, comma 4, del DL n 78 del 2010, conv con l. n. 122 del 2010, la quale impone, a pena di nullità dell'atto, una serie di precise indicazioni: l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, la dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Siffatte dichiarazioni, rese dalle parti nell'atto sotto la propria responsabilità, possono essere sostituite da un'attestazione di conformità, rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Il notaio, prima della stipula degli atti di trasferimento immobiliare, deve individuare gli intestatari catastali e verificare la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

La particolare importanza della questione deriva dalle evidenti implicazioni pratiche e dal notevole impatto che essa ha sulla disciplina giuridica della circolazione dei beni immobili.

L'interpretazione della richiamata disposizione, peraltro, non è uniforme nella giurisprudenza di merito, come dà atto la stessa ordinanza di rimessione.

In effetti, da un lato, si privilegia la tesi secondo cui il notaio sia l'unico soggetto legittimato a compiere le descritte verifiche e, quindi, ad assicurare la connessa tutela degli interessi pubblici sottesa a detto controllo, che potrebbe estrinsecarsi e realizzarsi correttamente solo attraverso l'atto pubblico notarile. Dall'altro lato, si sottolinea che questa impostazione non rispetterebbe l'autonomia delle parti, volta ad ottenere un trasferimento, da considerarsi, invece, valido, in quanto osserverebbe la forma scritta e anche la forma pubblica, in quanto il cancelliere, che redige il verbale in cui le parti si danno atto del trasferimento, è un pubblico ufficiale con poteri certificativi, dandosi così luogo ad un atto idoneo alla pubblicità, corredato dalle attestazioni di cui si è detto, considerabili idonei succedanei delle formalità di legge imposte per gli atti notarili.

Pertanto, a pronunzie che sostengono l'inderogabilità di una verifica di conformità ipocatastale demandata al notaio (Trib. Milano, Genova e Firenze), se ne contrappongono altre (Trib. Bologna), che ritengono legittimo l'accordo traslativo attuato attraverso il cancelliere, pur subordinandolo a particolari accorgimenti, ma sostanzialmente privilegiando l'esigenza di regolare in modo celere le conseguenze economiche e patrimoniali delle crisi coniugali.

L'ordinanza di rimessione sottolinea anche che lo stesso enunciato della norma si presta a letture contrastanti: i primi due periodi contemplano una serie di requisiti dell'atto a pena di nullità: una dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali, che può essere sostituita da un'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato. L'ultimo periodo, invece, prevede il controllo notarile della conformità dei dati catastali rispetto a quelli contenuti nei registri immobiliari. Quest'ultima previsione non è corredata da sanzioni di nullità, per il caso in cui la verifica non sia compiuta; l'ipotesi di nullità di cui ai commi precedenti deriva unicamente dall'assenza dei requisiti prescritti. Si tratta di una nullità che ha, quindi, carattere oggettivo e prescinde dal soggetto che effettui il controllo, potendo permanere anche dopo l'eventuale intervento notarile. Portando alle estreme conseguenze quest'ultima considerazione, se ne potrebbe desumere che, se la validità dell'atto di trasferimento immobiliare consegue solo alla presenza dei requisiti previsti per legge a pena di nullità, il controllo affidato, sempre per legge, al notaio può essere svolto anche dal giudice o dal cancelliere, specie se supportato dalla relazione di un tecnico abilitato alle rettifiche catastali.

A favore dell'impostazione meno "dirigista", militerebbe anche la legittimità dell'esplicazione dell'autonomia privata in sede di definizione delle condizioni economiche e patrimoniali delle crisi coniugali affermata dalla giurisprudenza di questa SC secondo cui gli atti traslativi tra coniugi ed ex coniugi possono perfezionarsi, non solo in sede giudiziale (nel verbale di separazione redatto nell'udienza ex art 711 CPC, o nella comparizione innanzi al collegio nella procedura di divorzio congiunto ex art 4.6 l. divorzio), ma anche in sede stragiudiziale (Cass. n. 17612 del 2018, ord., in motivazione).

Per contro, la necessità dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio, in relazione a tutti i trasferimenti immobiliari, sembra continuare ad essere un dato di sistema. Oltre che ai fini della trascrizione nei registri immobiliari art 2637 c.c.), il controllo notarile, con le connesse responsabilità, è contemplato dalla legislazione edilizia e urbanistica (DPR 6 giugno 2001 n. 380) ed è stato recentemente ribadito dalla disciplina della mediazione, nel caso di accordi che accertano l'usucapione (art 2643 c.c. n. 12 bis, inserito dall'art. 84 *bis* DL 21 giugno 2013 n. 69, conv. con l. 9 agosto 2013, n. 98).

Viene, così, richiesto alle Sezioni Unite un intervento nomofilattico, che, nel rispetto dell'autonomia dei coniugi separati o divorziati, persegua la tutela degli interessi sottesi alla scelta legislativa di assicurare le verifiche ipocatastali nella circolazione dei diritti reali immobiliari.

Metodologia. Emerge - in vista dell'esame della questione da parte delle Sezioni Unite civili della Corte - l'esigenza di una riflessione, con il metodo della "tavola rotonda", a mezzo del confronto con la dottrina e i pratici, in merito alla concreta definizione delle verifiche necessarie (e dei soggetti di esse responsabili) per i negozi aventi ad oggetto beni immobili e del consequenziale titolo per la trascrizione nei registri immobiliari.

Per favorire la massima circolazione di idee ed in linea con le indicazioni sistematiche esposte nell'ordinanza interlocutoria della Cassazione si è ritenuto necessario coinvolgere esponenti del mondo notarile, della giurisdizione di merito, dell'avvocatura e dell'accademia civilistica.

Destinatari: l'incontro – organizzato d'intesa con la Fondazione Italiana del Notariato, che si ringrazia per il supporto e la diffusione dell'iniziativa - è destinato ai Consiglieri e ai Sostituti Procuratori Generali della Suprema Corte, ai Magistrati addetti all'Ufficio del Massimario e del Ruolo, ai laureati in tirocinio presso la Corte e la Procura Generale, a tutti i magistrati di merito, ai notai, agli avvocati, agli altri professionisti interessati ed è aperto alla partecipazione dei docenti universitari e di ogni altro interessato.

La frequenza dell'incontro è vivamente consigliata ai laureati in tirocinio presso la Corte, la Procura Generale della Corte e gli Uffici Giudiziari romani.

Programma

Presentazione e introduzione dell'incontro

PIETRO CURZIO

PRIMO PRESIDENTE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

GIOVANNI SALVI

PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE CASSAZIONE

ANTONIO ARENIELLO

NOTAIO, PRESIDENTE FONDAZIONE ITALIANA DEL NOTARIATO

GIOVANNI GIACALONE, ROBERTO GIOVANNI CONTI *MAG. REFERENTI FORMAZIONE*

INTERVENGONO:

MARIA ACIERNO

CONSIGLIERE PRIMA SEZIONE CIVILE CORTE DI CASSAZIONE

ALBERTO CARDINO

SOSTITUTO PROCURATORE GENERALE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

SALVATORE PATTI

AVVOCATO, PROF. ORD. DIRITTO PRIVATO UNIVERSITÀ SAPIENZA, ROMA

ALESSANDRA ARCERI

GIUDICE DEL TRIBUNALE DI BOLOGNA

MASSIMO PALAZZO

NOTAIO IN PONTASSIEVE (FIRENZE)

FEDERICO FERINA

AVVOCATO IN PALERMO

Dibattito

conclusioni

MASSIMO DOGLIOTTI

*PROF. DIRITTO DI FAMIGLIA UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA,
GIÀ' CONSIGLIERE PRIMA SEZIONE CIVILE CORTE DI CASSAZIONE*

Report a cura di:

....

Magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di cassazione