

Negoziazione. La Corte d'Appello di Trieste riforma decreto del Tribunale di Pordenone

No ai passaggi di immobili trascritti senza un notaio

Per l'efficacia dell'operazione non basta l'avvocato

Elisabetta Smaniotto

■ Non è trascrivibile nei **Registri immobiliari** l'accordo di **negoziazione assistita** autenticato dall'avvocato che preveda, come patto per la **separazione coniugale**, il trasferimento di diritti reali immobiliari da un coniuge all'altro.

È quanto deciso dalla **Corte d'Appello di Trieste** con ordinanza datata 30 maggio 2017 (numero 57) in riforma del decreto del Tribunale di Pordenone del 16 marzo 2017 (si veda Il Sole 24 Ore del 21 marzo 2017).

Secondo la Corte d'Appello non è convincente l'interpretazione della normativa in materia effettuata dal Tribunale di Pordenone (gli articoli 5 e 6 del decreto legge numero 132/2014), in quanto fondata sul seguente erroneo sillogismo: se, ai sensi dell'articolo 2657 del Codice civile, sono trascrivibili, senza bisogno di autentica, gli atti dell'autorità giudiziaria, allora devono essere trascrivibili anche gli accordi assistiti.

In sostanza, i giudici di se-

condo grado hanno osservato che la trascrivibilità dell'accordo di negoziazione è stata ritenuta legittima dal Tribunale nontanto perchè l'autentica degli avvocati, che ne sono stati garanti, sia stata equiparata a quella dei pubblici ufficiali, ma per l'equiparazione dell'accordo agli altri provvedimenti che concludono l'iter della separazione innanzi all'autorità giurisdizionale, sia essa consensuale o contenziosa.

La Corte d'Appello sottolinea che la certificazione dell'autografia delle firme ha come unico fine la successiva trasmissione dell'accordo di negoziazione all'ufficiale dello Stato civile per i conseguenti adempimenti anagrafici; si deve viceversa escludere che analogo potere certificativo possa essere riconosciuto ai difensori ai fini delle trascrizioni immobiliari.

Proprio la particolarità della materia relativa alla trascrizione, e gli interessi di natura pubblica che ne caratterizzano la disciplina, non può consentire che una previsione

depressa in modo non certo specifico, quale la semplice equiparazione tra l'accordo di negoziazione e i provvedimenti giudiziari che definiscono i procedimenti di separazione, possa essere interpretata come una deroga a un principio codicistico fondamentale del nostro ordinamento.

La legge infatti non conosce deroghe espresse alla regola della previa autentica delle scritture private ai fini della trascrizione a carattere privato.

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 dirette a garantire la certezza dei diritti.

