



RISOLUZIONE N. 5/2004

PROT. n° 92441

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agencia

OGGETTO: Convenzioni di cui al combinato disposto degli articoli 31, comma 46 e seguenti della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (ora art. 18, commi primo, quarto e quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) - Corrette modalità di trascrizione

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

RISOLUZIONI DELL'ENTE MODIFICATE: nessuna

Roma, 1° dicembre 2004

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 3 L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Premessa

La Direzione Regionale dell'Emilia Romagna ha chiesto chiarimenti in ordine alle corrette modalità di trascrizione delle convenzioni urbanistiche disciplinate dalla normativa in oggetto richiamata.

In particolare, la fattispecie oggetto di segnalazione riguarda una convenzione stipulata tra il Comune di Forlì e alcuni proprietari di alloggi di edilizia economica e popolare, per l'eliminazione o l'attenuazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione stipulata tra la stessa amministrazione civica e una cooperativa edilizia, ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La trascrizione della predetta convenzione è stata eseguita dall'Ufficio Provinciale di Forlì su presentazione di un unico modello di nota così impostato:

- quadro "B" (oggetto): terreno di sedime dei fabbricati realizzati dalla cooperativa edilizia sul terreno a suo tempo acquistato dal comune;
- quadro "C" soggetto a "favore": comune interessato;
- quadro "C" soggetti "contro": assegnatari degli alloggi intervenuti in atto, ciascuno per la propria quota millesimale.

Successivamente, alcuni Notai del distretto, interessati alla trascrizione di analoghe convenzioni, hanno chiesto al predetto Ufficio di precisare le corrette modalità di presentazione e compilazione delle note di trascrizione relative alla particolare fattispecie in questione.

Ciò, non solo per esigenze di uniformità comportamentale, ma anche in considerazione del diverso impatto che le soluzioni in astratto ipotizzabili sul piano ipotecario determinano sotto il profilo fiscale.

Sulla questione è intervenuto anche il locale Consiglio Notarile distrettuale, che qualificando l'atto in questione come una nuova ed autonoma convenzione urbanistica, posta in essere da ciascun singolo proprietario di alloggio di edilizia economica e popolare, in sostituzione della originaria convenzione, lo ha ritenuto trascrivibile "a favore" del comune concedente e "contro" ogni singolo proprietario,

mediante presentazione di tante note distinte quanti sono gli assegnatari degli alloggi intervenuti in atto.

Il quadro normativo di riferimento

L'art. 35 della legge 865/71, recante norme per i programmi ed il coordinamento della edilizia residenziale pubblica, nonché per la espropriazione per pubblica utilità, prevede, tra l'altro, che le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, siano cedute in proprietà a cooperative edilizie, od a singoli, previa stipula di una convenzione che disciplini, oltre ad elementi di carattere tecnico relativi a dette costruzioni, anche una serie di vincoli di carattere giuridico, relativi alla utilizzazione o alla vendita degli alloggi da realizzarsi sulle aree medesime.

La citata disposizione precisa, tra l'altro, che i predetti vincoli dovranno gravare non solo sull'area ceduta alla cooperativa con separato atto, ma anche sugli alloggi che ivi saranno realizzati.

L'art. 31, comma 46 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 - recante misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo - ha introdotto la possibilità di sostituire, a determinate condizioni, le convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, con gli atti convenzionali di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ora art. 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allo scopo di modificare i vincoli gravanti sui predetti alloggi, ai sensi del menzionato art. 35 della legge 865/71.

Per quanto attiene i profili connessi alla pubblicità immobiliare, si segnala che l'art. 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52 dispone che "*Ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si richiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione.*".

La convenzione sostitutiva: natura ed effetti

L'esame del negozio in questione evidenzia che trattasi di convenzione sostitutiva di precedente atto convenzionale, i cui effetti modificativi - eliminazione e attenuazione dei vincoli giuridici sorti in seguito alla stipula della convenzione sostituita e tuttora gravanti sugli alloggi realizzati - incidono direttamente sul diritto reale vantato da ogni singolo intestatario dell'alloggio e, quindi, sul relativo godimento (si pensi, ad esempio, alla individuazione di un prezzo massimo di vendita, oppure alla fissazione di un canone massimo annuale di locazione).

Nel particolare caso segnalato, la convenzione sostitutiva sembra incidere sui vincoli giuridici preesistenti in modo parziale, nel senso che gli stessi vengono sì mantenuti in vita, ma con una portata più limitata rispetto a quella derivante dalla convenzione originaria, stipulata ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.

Gli effetti novativi della convenzione sostitutiva di cui trattasi, peraltro, sembrano coinvolgere anche il lato soggettivo: la modificazione dei vincoli preesistenti, infatti, non riguarda più la Cooperativa edilizia, soggetto parte della convenzione originaria, ma i singoli proprietari delle unità immobiliari edificate, subentrati nel rapporto convenzionale in seguito all'acquisto degli alloggi.

La corretta attuazione della pubblicità immobiliare

Tenuti presenti i peculiari aspetti evidenziati, al fine di individuare le corrette modalità di attuazione della pubblicità immobiliare della fattispecie negoziale (convenzionale) in esame, non può non tenersi conto delle seguenti circostanze:

- che l'oggetto della convenzione è rappresentato dai singoli alloggi realizzati dalla Cooperativa, pervenuti in proprietà ai soggetti che hanno stipulato la convenzione (e non più dall'area su cui gli alloggi insistono);
- che, con la stipula della convenzione sostitutiva, la situazione giuridica dei predetti alloggi risulta mutata per effetto della modificazione della portata e del contenuto dei vincoli gravanti su ciascuna unità immobiliare, a seguito della convenzione originaria;
- che la convenzione, dal punto di vista formale, pur palesandosi come atto unico, appare articolata in distinte ed autonome manifestazioni di volontà, tanto da far ritenere che ci si trovi in presenza di una pluralità di negozi giuridici (in senso numerico e non tipologico), prodotti da dichiarazioni diverse quanto ai destinatari ed agli oggetti, aventi ciascuno una propria autonomia.

Sotto tale ultimo specifico profilo, si evidenzia, peraltro, che ciascun assegnatario poteva decidere in piena autonomia se aderire o meno alla convenzione in parola, e che, comunque, la convenzione medesima prevede la possibilità, per ogni assegnatario, di recedere dalla stessa, previo versamento del contributo di cui all'art. 29 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (pubblicata nel B.U. Emilia - Romagna 26 novembre 2002, n. 163).

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto - ed in linea con quanto autorevolmente evidenziato dal Consiglio Notarile di Forlì - si ritiene, pur nel pieno rispetto dell'autonomia decisionale del Conservatore, che la pubblicità immobiliare della convenzione in esame possa essere correttamente attuata utilizzando le seguenti modalità:

- compilazione, ai sensi dell'art. 17 della legge 52/85, di tante note di trascrizione quanti sono i negozi giuridici configurabili all'interno della convenzione di cui trattasi (cfr. Circolare n. 205/T del 27 agosto 1996 del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio);
- identificazione del comune come soggetto "a favore" e dei proprietari degli alloggi, su cui vengono ad incidere i vincoli giuridici oggetto di modificazione, come soggetti "contro".

Si segnala, peraltro, che il Ministero della Giustizia - interpellato da questa Agenzia sull'argomento - con parere n. 2/60/FG/3 (2004) u/11377 del 20/10/2004, nel sottolineare che gli aspetti problematici relativi alla questione segnalata sono stati esaminati e risolti dalla Scrivente "...con un procedimento logico-valutativo che appare coerentemente e adeguatamente motivato...", ha concluso che "...nulla-osta..." all'emanazione dei chiarimenti prospettati in ordine alle modalità di attuazione della pubblicità immobiliare relativa alle convenzioni esaminate.

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sulla corretta applicazione della presente risoluzione.