



## CIRCOLARE N. 5/2006

**PROT. n° 58373**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione dell'Agenzia

**OGGETTO:** Art. 2645-*ter* del codice civile - Trascrivibilità degli atti di destinazione per fini meritevoli di tutela - Modalità di attuazione della pubblicità immobiliare

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

Roma, 7 agosto 2006

N. pagine complessive: 5      L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

### ***Premessa***

L'art. 39-*novies* (*Termine di efficacia e trascrivibilità degli atti di destinazione per fini meritevoli di tutela*) del D.L. 30 dicembre 2005, n. 273, aggiunto dalla legge di conversione 23 febbraio 2006, n. 51, ha inserito, dopo l'art. 2645-*bis* del codice civile, l'art. 2645-*ter*, avente ad oggetto la trascrizione di atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche.

La portata innovativa della citata disposizione - entrata in vigore il 1° marzo 2006 - ha subito innescato un vivace ed articolato dibattito a livello dottrinario, che ha già fatto emergere posizioni non del tutto allineate in ordine alla corretta individuazione della natura giuridica della peculiare fattispecie negoziale correlata all'art. 2645-*ter* c.c., nonché dei suoi possibili profili applicativi.

Poiché, peraltro, alcuni Uffici provinciali hanno già segnalato l'avvenuta presentazione di alcune richieste di trascrizione di atti ai sensi dell'art. 2645-*ter* c.c., con la presente Circolare si ritiene opportuno fornire le prime indicazioni, anche di carattere operativo, in ordine alle relative modalità di attuazione della pubblicità immobiliare, al fine di garantire uniformità e omogeneità di comportamenti in tutto il territorio nazionale.

### ***Caratteri generali degli atti di destinazione di cui all'art. 2645-ter c.c.***

L'art. 2645-*ter* c.c. dispone che *"Gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'articolo 1322,*



*secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione; per la realizzazione di tali interessi può agire, oltre al conferente, qualsiasi interessato anche durante la vita del conferente stesso. I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo”.*

La disposizione in parola, in sostanza, prevede espressamente la possibilità di trascrivere gli atti in forma pubblica con cui un soggetto (di seguito qualificato come “conferente”) costituisce, su beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri, un vincolo di destinazione finalizzato, per un periodo di tempo determinato (non superiore a novanta anni) o per la durata della persona fisica beneficiaria, a realizzare interessi meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 1322, secondo comma, c.c., riferibili ai soggetti individuati, peraltro con ampia formulazione, dalla stessa disposizione (cc.dd. “beneficiari”).

In estrema sintesi, con gli atti di cui trattasi è possibile costituire un vincolo di destinazione su di una massa patrimoniale che, pur restando nella titolarità giuridica del “conferente”, assume, per la durata stabilita, la connotazione di massa patrimoniale “distinta” (separata) rispetto alla restante parte del suo patrimonio, proprio in virtù del vincolo di destinazione impresso e reso opponibile nei confronti dei terzi con l'esecuzione della formalità di trascrizione.

La fattispecie negoziale correlata alla disposizione in parola, se pure assimilabile, quanto agli effetti prodotti (di tipo vincolativo), ad istituti giuridici già presenti nel nostro ordinamento – ad esempio, nell'ambito del diritto di famiglia, il fondo patrimoniale (art. 167 e seguenti c.c.), oppure, nell'ambito del diritto societario, i patrimoni destinati a specifici affari (art. 2447-*bis* c.c.) – sembra caratterizzata da una connotazione del tutto atipica e peculiare; infatti, la norma che prevede la trascrivibilità della fattispecie negoziale stessa (art. 2645-*ter* c.c.) – unica disposizione di riferimento per la fattispecie - in realtà non prevede né una tipizzazione delle possibili finalità cui è preordinato il vincolo di destinazione costituito con gli atti in parola, né specifiche regole preordinate all'amministrazione o alla gestione dei beni oggetto di vincolo.

In effetti, la disposizione in esame contiene un generico riferimento alla compatibilità degli interessi sottesi alla costituzione dei vincoli in parola con l'art. 1322 c.c., che, come è noto, ammette la stipulazione di contratti atipici, purché “...*diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*” .



Il generico riferimento al parametro costituito dagli *"...interessi meritevoli di tutela...ai sensi dell'art. 1322, secondo comma..."* - ad avviso di autorevole dottrina - potrebbe, quindi, rappresentare il vero *punctum dolens* della nuova disposizione, soprattutto in relazione alla ineludibile esigenza di conciliare il parametro della meritevolezza degli interessi cui è preordinata la costituzione del vincolo di destinazione con l'interesse dei creditori del "conferente" all'integrità della garanzia patrimoniale (secondo il principio generale contenuto nell'art. 2740 del codice civile).

La seconda parte della disposizione in esame prevede che i beni conferiti - cioè sottoposti al vincolo di destinazione costituito con gli atti in parola - e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione soltanto per debiti contratti per tale scopo, purché, in conformità al disposto di cui all'art. 2915, comma primo, codice civile, l'atto di disposizione sia stato trascritto anteriormente al pignoramento.

### ***Le modalità di attuazione della pubblicità immobiliare***

#### ***a) Profili generali***

Delineati i connotati essenziali degli atti di destinazione di cui all'art. 2645-ter c.c., occorre ora fornire alcune indicazioni finalizzate a garantire la corretta attuazione della pubblicità immobiliare degli atti medesimi.

La possibilità di trascrivere gli atti di destinazione in parola è espressamente prevista dall'art. 2645-ter c.c. e limitata agli atti di destinazione redatti in forma pubblica (*"Gli atti in forma pubblica...possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione..."*).

La richiamata disposizione, in sostanza, ha introdotto, per gli atti di cui trattasi, un regime di facoltatività della trascrizione, ancorato al requisito minimo di forma normativamente stabilito (nella specie l' *"atto in forma pubblica"*). In relazione a tale ultimo aspetto, quindi, detta previsione normativa porterebbe ad escludere, in deroga a quanto previsto dall'art. 2657 c.c., la trascrivibilità di atti di destinazione redatti con la forma della scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

Quanto ai profili di merito, sembra opportuno ribadire preliminarmente la circostanza che detti atti di destinazione producono soltanto effetti di tipo "vincolativo". Come già in parte accennato, infatti, i beni oggetto degli atti di destinazione, pur venendo "segregati" rispetto alla restante parte del patrimonio del "conferente" - al fine di



garantire la realizzazione degli interessi meritevoli di tutela cui è preordinato il vincolo – restano comunque nella titolarità giuridica del “conferente” medesimo.

Nell’ambito del particolare meccanismo negoziale delineato dall’art. 2645-*ter* c.c., quindi, i “beneficiari”, ricoprendo il ruolo di soggetti di riferimento degli interessi (meritevoli) che il vincolo di destinazione è preordinato a realizzare, non sono destinatari di effetti traslativi o costitutivi di diritti reali.

### ***b) Profili applicativi***

Dal punto di vista prettamente operativo, almeno nella fase di prima applicazione dell’art. 2645-*ter* c.c., si ritiene che la peculiare situazione giuridica generata dagli atti di destinazione in parola possa essere adeguatamente rappresentata, sul piano della pubblicità immobiliare, con l’esecuzione di una formalità di trascrizione redatta sulla base dei seguenti criteri:

- ***Quadro A*** : in attesa di un eventuale adeguamento delle codifiche attualmente disponibili, nel campo “*Dati relativi alla convenzione*”, va indicato il codice generico “100”, utilizzando la seguente descrizione: “*Atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell’art. 2645-ter c.c.*”;
- ***Quadro C - Soggetti*** : va utilizzata la sola parte “contro”, con l’indicazione degli estremi anagrafici o dei dati identificativi del “conferente”, nonché della quota del diritto reale oggetto dell’atto di destinazione;
- ***Quadro D*** : in questo quadro, oltre agli aspetti contenutistici essenziali dell’atto di destinazione (a mero titolo esemplificativo: durata del vincolo, eventuali regole inerenti all’amministrazione e gestione dei beni oggetto di vincolo, cause e modalità di scioglimento del vincolo medesimo), vanno indicati, analiticamente, i beneficiari degli atti medesimi con i relativi estremi anagrafici, o con tutti i dati identificativi (se trattasi di soggetti impersonali o di enti specificamente determinati), ovvero con i criteri di individuazione (se trattasi di soggetti solo determinabili, riguardando una categoria di persone).

Va, peraltro, chiarito, che l’art. 2645-*ter* c.c., pur prevedendo espressamente la trascrivibilità nei pubblici registri immobiliari del vincolo in parola, non fornisce alcuna indicazione in ordine alle modalità da seguire per garantire un’adeguata pubblicità anche alle vicende modificative-estintive del vincolo medesimo.



A tale riguardo, peraltro, va evidenziato che il decorso del periodo vincolativo – con riferimento ad entrambe le ipotesi normativamente disciplinate (decorso del periodo di tempo determinato dal “conferente”, non superiore a novanta anni, o durata della vita della persona fisica beneficiaria) - comporta *ex se* la cessazione degli effetti giuridici del vincolo.

Ciononostante, al fine di realizzare una esaustiva informazione della vicenda estintiva dei vincoli in esame sui registri immobiliari, appare opportuno ipotizzare l'eseguibilità di una formalità di annotazione a margine della trascrizione dell'atto di destinazione costitutivo del vincolo medesimo, da qualificare come annotazione di “inefficacia”.

La predetta annotazione, che determina l'inefficacia della formalità principale (nel caso di specie trascrizione dell'atto di destinazione), sembra infatti preferibile rispetto alla formalità di annotazione di cancellazione che comporterebbe, invece, l'estinzione giuridica della formalità principale. Da ciò consegue che nei certificati ipotecari dovrà essere ricompresa non soltanto la formalità di annotazione di inefficacia, ma anche la formalità principale (trascrizione dell'atto di destinazione); e tale circostanza, considerata la peculiarità dei vincoli in questione, assume senza dubbio positivo rilievo, consentendo, sul piano pratico, la possibilità di garantire la conoscibilità permanente delle fasi evolutive del periodo vincolativo.

In considerazione della delicatezza della materia, nonché della sua portata innovativa e rilevanza generale si è ritenuto opportuno acquisire sull'argomento l'autorevole parere del Ministero della Giustizia che, con nota DAG Prot. n. 79177 del 24/7/2006, nel concordare con le indicazioni fornite con la presente Circolare - sia sotto il profilo generale che più strettamente operativo - ha ravvisato la necessità di apportare alcune integrazioni e modifiche, peraltro totalmente recepite dal presente testo.

Le Direzioni Regionali sono invitate a vigilare sul puntuale adempimento e sulla corretta applicazione della presente Circolare.