

faccio riferimento all'articolo: "Quando serve il Notaio e quando si può farne a meno" comparso nell'ottobre 2003 sulla rivista Club 3.

Mi sono trovato, a mio parere, nelle condizioni ideali per applicare quanto suggerito dall'articolo avendo voluto acquistare due mini porzioni di terreno, senza voler spendere i soldi del Notaio (10 volte superiori al costo del terreno). Grazie alle Vs. istruzioni ho superato le prime difficoltà (autentica firme) ma ho dovuto arrendermi, per insufficienti conoscenze di diritto, di fronte al rifiuto della Conservatoria di accettare la scrittura privata. Volendo andare fino in fondo, Vi chiedo quelle informazioni che mi consentano di poterlo fare.

Espongo di seguito i fatti:

ho acquistato, con regolare atto notarile, la parte 2 (fig. n° 1) di una cascina in campagna con la parte di cortile circondante o antistante detta porzione di fabbricato. Il frazionamento fatto per l'acquisto è risultato essere quello della fig. 1) da cui si evidenzia come non mi siano state attribuite le due strisce di cortile sub 6) e sub 8) di cui alla fig. 2).

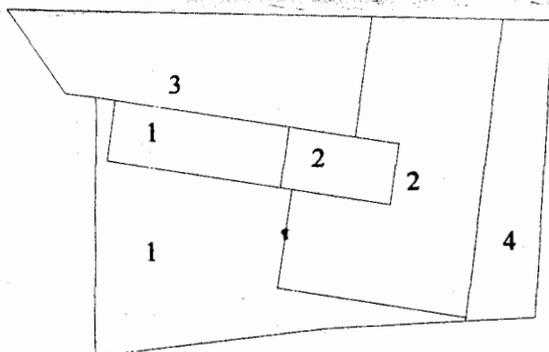


Fig. 1)

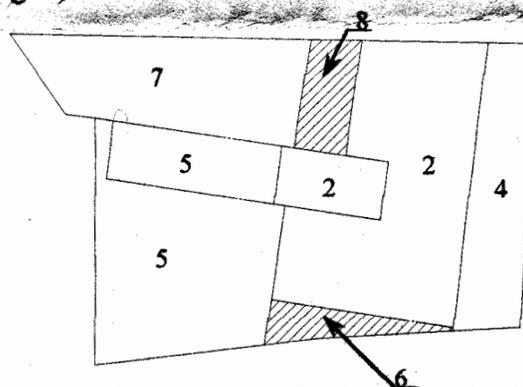


Fig. 2)

Ne ho parlato con il vicino che ha riconosciuto il maldestro lavoro fatto dal Geometra (peraltro in parte giustificato da ragioni che non sto qui a spiegare) e ci siamo accordati per la compravendita delle due strisce di terra (rispettivamente di mq 75 e 45) alla cifra di Euro 165.

Volendo perfezionare l'acquisto ho fatto fare un nuovo frazionamento (costo Euro 650) che risulta aggiornato secondo la fig. 2); il tutto accatastato come da foglio allegato.

Tenuto conto dell'esiguità del costo del terreno e di quanto avevo già pagato per il frazionamento, ho voluto tentare di seguire i suggerimenti dell'articolo in questione per risparmiare almeno i soldi del notaio (circa 1900 Euro) tanto più che, per la stesura dell'atto, non avrei avuto che da trascrivere quanto il notaio aveva scritto in precedenza per la vendita della casa, quindi senza il timore di incorrere in errori o dimenticanze dovute alla mia mancanza di conoscenze di diritto.

Steso l'atto sono riuscito a farmi autenticare le firme presso il Tribunale di Acqui Terme (Al) mentre agli sportelli competenti per autentica firme, del Comune di Acqui Terme e di Cuneo, si sono rifiutati di farlo con la frase "è un atto di compravendita, deve andare dal Notaio".

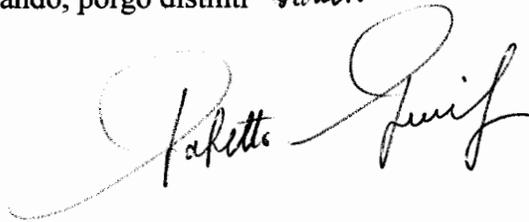
Sono quindi andato alla Conservatoria del Registro dove non hanno accettato il contratto perché le firme non erano autenticate da un Notaio. Ho fatto leggere il Vs. articolo e: "ma i giornali ne dicono tante di cose...." Mi suggerivano, se volevo dare una certa attendibilità all'atto, di farlo registrare all'Ufficio del Registro (168 Euro) per avere almeno una data di quando era stato fatto altrimenti: "Il suo scritto è carta straccia". Ma il tribunale quando ha autenticato le firme ha messo tanto di data.....!!!

Le domande:

- 1) - La scrittura privata, con le firme autenticate, perché abbia valore deve essere registrata all'Ufficio del Registro? Se, invece, è la data che rende valido l'atto non è sufficiente la data apposta dal Tribunale al momento dell'autentica delle firme?
- 2) - L'atto di compravendita validato, secondo la risposta che mi darete alla domanda n° 1), può essere fatto valere in un qualunque momento anche se non è stato trascritto alla Conservatoria del Registro? Per essere più chiari: se il mio vicino vendesse la sua parte ad un altro, che non sono io, posso far valere in quell'occasione il mio acquisto?
- 3) - La Conservatoria deve accettare l'atto anche se le firme non sono necessariamente autenticate dal Notaio? (nel Vs articolo dicevate che il Pubblico Ufficiale della Conservatoria è obbligato ad autenticare le firme) quindi dovrebbe andar bene quanto fatto presso il Tribunale.
- 4) - Se la Conservatoria non accetta il mio atto cosa posso fare? Ho chiesto all'Ufficio Relazioni con il Pubblico ma tutti sono cascati dalle nuvole: non hanno mai sentito parlare di una scrittura privata presentata alla Conservatoria. Loro si attengono alle disposizioni. E allora, Vi chiedo, a quale articolo o a quale disposizione posso appellarmi?.
- 5) - Se, dopo aver tentato tutto, con le informazioni da Voi avute, non ottenessi alcun risultato ci sono gli elementi per fare una denuncia per omissione d'Atti d'Ufficio? In caso affermativo a chi devo farla: ai Carabinieri? Nel qual caso la pratica va avanti d'Ufficio ma chi è l'Autorità che se ne interessa? (Pretura, Tribunale) o posso più semplicemente rivolgermi al Giudice di Pace?

Dalle domande si capisce la mia scarsa dimestichezza relativamente a queste pratiche burocratiche, ma se cortesemente vorrete risponder alle domande di cui sopra avrò tutti gli elementi per decidere se limitarmi a quanto già fatto oppure andare fino in fondo (come sarebbe mio desiderio) ma avendo, in questo caso, il supporto delle valide argomentazioni che Voi mi fornirete.

Ringraziando, porgo distinti saluti



Gabetto Gianfranco  
Via L. Bianco n. 9  
12100 - Cuneo  
(Tel. 0171- 696706)

## Risposta Gabetto 19 marzo 2007

L'articolo pubblicato su Club 3 ad ottobre 2003 riprendeva fedelmente, come del resto riaffermato nel testo, un vademecum dell'Unione nazionale Consumatori, in cui in sostanza si affermava che era possibile la conclusione di contratti immobiliari (compravendite, ipoteche, cancellazioni) tra privati e successiva loro autenticazione presso uffici della pubblica amministrazione (senza l'intervento del notaio).

Condividiamo la preoccupazione che aveva evidentemente mosso i cittadini: quella cioè del sostanziale monopolio di una categoria professionale sugli atti immobiliari, e non solo su questi, in assenza di una corretta concorrenza e in presenza di tariffe rigide che è ancor dubbio che il cosiddetto decreto Bersani sulle liberalizzazioni abbia messo in crisi. Tuttavia, non possiamo purtroppo confermarne il contenuto dell'articolo stesso.

Andiamo con ordine. L'art. 1350 del codice civile dice che: "devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata [...] i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili". Tuttavia l'art. 2567 c.c. prevede come vada fatta la cosiddetta "trascrizione" nei registri immobiliari, disponendo che: "la trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente".

Quindi: è assolutamente vero che è possibile fare una compravendita, anche immobiliare, con un semplice contratto scritto tra privati. Però è anche vero che, senza sentenza, o atto pubblico, o scrittura privata autenticata (dal notaio o accertata in giudizio), non si può "trascrivere" l'acquisto nei registri immobiliari. E se l'acquisto non è trascritto, non si risulta proprietari rispetto a "terzi", che possono tranquillamente acquistare l'immobile da Lei acquistato, salvo il risarcimento danni in capo al venditore. A parte dimostrare che la data dell'atto è certa, versando quei famosi 168 euro a cui Lei accenna nella lettera a titolo di imposta), la registrazione - pur non producendo gli effetti della trascrizione - è comunque necessaria per quest'ultima.

L'Unione Nazionale Consumatori cade in un equivoco, quando afferma che l'autenticazione delle firme del contratto di compravendita immobiliare possano farla i funzionari dello stesso ufficio dei registri immobiliari, ai sensi del Dpr 445/2000, il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. Infatti questo dpr disciplina solo a "formazione, il rilascio, la tenuta e la conservazione, la gestione, la trasmissione di atti e documenti da parte di organi della pubblica amministrazione; e la produzione di atti e documenti agli organi della pubblica amministrazione nonché ai gestori di pubblici servizi nei rapporti tra loro e in quelli con l'utenza, e ai privati che vi consentono" (art. 2). Cioè si applica solo ai documenti amministrativi, ossia a quelli della pubblica amministrazione o utilizzati a fini amministrativi. Non è invece applicabile ai contratti, ossia agli accordi tra persone, società, enti, ecc., diretti a regolare loro rapporti patrimoniali, economici, giuridici, e via elencando. Non a caso più volte la pubblica amministrazione ha ricordato, anche con istruzioni ufficiali, che i funzionari non potevano autenticare documenti che avessero "contenuto negoziale", ma solo quelli ad uso amministrativo. A proposito: il Tribunale ha solo autenticato una copia dell'originale o ha autenticato le firme del venditore e del compratore?

E ancora: il lettore è andato in Conservatoria con la nota di trascrizione, in doppio originale, e con la copia registrata e autenticata dell'atto di vendita?

Uno stratagemma per evitare il notaio ci sarebbe: quello di promuovere una causa tra compratore e venditore, magari "finta", perché il rogito notarile sia sostituito da una sentenza, che il giudice dovrà ordinare di trascrivere nei registri immobiliari. Tuttavia il gioco non vale la candela: si aspetta di più per la trascrizione e nella stragrande maggioranza dei casi si paga anche di più.

Prima di parlare di omissione di atti d'ufficio, occorre attenersi ai disposti di cui all'art. 2674, ultimo comma, c.c. e di cui all'art. 2674 bis chiedendo la trascrizione con riserva e, in mancanza, proponendo reclamo al Tribunale.