

Attualità

E' possibile trascrivere gli atti di destinazione

14 Marzo 2006

Il vincolo non dovrà superare i 90 anni o la durata della vita della persona fisica beneficiaria



La legge n. 51 del 23 febbraio 2006, che ha convertito con modificazioni il decreto legge n. 273 del 30 dicembre 2005, ha introdotto nel codice civile l'articolo 2645-ter, rubricato "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".

Diventa, cioè, possibile trascrivere nei pubblici registri immobiliari gli atti, stipulati per atto pubblico, con cui beni immobili o beni mobili registrati vengono destinati alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela, aventi a oggetto persone con disabilità, pubbliche amministrazioni o altri enti o anche singole persone fisiche.

La principale finalità della trascrizione si ricollega alla possibilità di opporre ai terzi con efficacia reale, ai sensi dell'articolo 2644 c.c., l'acquisto del bene effettuato mediante l'atto stipulato. Infatti, una volta che sia stata eseguita la trascrizione dell'atto, con le modalità di cui al Dpr n. 635/72, nessuna altra trascrizione o iscrizione fatta successivamente anche dal medesimo dante causa potrà produrre i suoi effetti nella sfera giuridica del primo che ha trascritto l'acquisizione del diritto.

Requisito della trascrivibilità ex articolo 2645-ter c.c. è che gli interessi siano riconosciuti meritevoli di tutela a norma dell'articolo 1322 c.c. L'autonomia contrattuale garantita dal nostro ordinamento, infatti, è così ampia da ricomprendere non solo i contratti tipici, regolamentati, ma anche contratti atipici, purché finalizzati a realizzare interessi che il nostro sistema giuridico reputa degni di essere perseguiti. E, tra questi, sicuramente rientra la tutela della disabilità, oggetto di numerosi

interventi legislativi di promozione sociale.

Il periodo massimo di durata della destinazione dei beni a tale scopo è pari a novanta anni o alla vita della persona fisica beneficiaria.

Per concretizzare tali interessi e finalità può agire sia chi ha conferito il bene sia qualsiasi soggetto interessato, anche se il conferente è ancora vivo.

L'articolo 2645-ter c.c., dunque, pone un vincolo significativo ai beni conferiti e ai loro frutti, che possono essere impiegati solo per rendere possibile il fine di destinazione.

La medesima norma specifica che i beni oggetto dell'atto di destinazione trascritto possono essere oggetto di esecuzione forzata, secondo le norme del codice di procedura civile, solo in relazione a debiti contratti per la stessa finalità cui è rivolto l'atto.

Infatti, la regola generale, dettata dall'articolo 2915 c.c., stabilisce che gli atti che comportano vincoli di indisponibilità, e altri atti e domande per la cui efficacia è richiesta la trascrizione, hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenienti sempreché siano stati trascritti prima del pignoramento.

La norma introdotta dalla legge n. 51/2006, in realtà, si ricollega a un dibattito dottrinario che si era concluso con i chiarimenti forniti dall'Agenzia del territorio con la circolare n. 116 del 4 maggio 1998, intitolata "Trascrivibilità di vincoli di destinazione di immobili previsti da norme contenute nella legislazione regionale".

Infatti, alcune leggi regionali, nelle materie riservate alla loro competenza, avevano stabilito la trascrivibilità di atti che ponevano vincoli di destinazione ad alcuni immobili adibiti a strutture socio-assistenziali, ma poiché non rientravano in nessuna fattispecie elencata nell'articolo 2643 c.c., le Conservatorie dei registri immobiliari competenti per territorio non avevano potuto procedere alla trascrizione di tali vincoli.

Era sorta una disputa in merito alla possibilità per le regioni di emanare leggi in settori giusprivatistici, disputa che ha trovato soluzione in due sentenze della Corte costituzionale, la n. 391 del 1989, che ha lasciato uno spiraglio alla legislazione regionale in materia di diritti soggettivi legati alla proprietà, e la n. 35 del 1992, che ha ritenuto che il limite posto alla potestà normativa regionale in tema di "rapporti di diritto privato" si fonda sull'esigenza di assicurare su tutto il territorio nazionale l'uniformità di disciplina e di trattamento dei rapporti legati all'esercizio di libertà garantite dalla Costituzione. Ma, secondo la Consulta, ciò non esclude la previsione da parte di una legge regionale di qualcosa di innovativo, espressione della potestà normativa concorrente e integrativa, specialmente nel senso di adattare le disposizioni a particolari esigenze locali, nel

rispetto dei principi fondamentali che regolano la materia.

A conclusione di ciò, in armonia con le pronunce costituzionali, la menzionata circolare n. 116/T/1998 aveva dato disposizioni alle Conservatorie dei registri immobiliari di procedere alla trascrizione di questi atti di destinazione disciplinati dalla legislazione regionale.

Adesso, invece, con l'introduzione dell'articolo 2645-ter c.c., risultano pacificamente trascrivibili tutti gli atti che pongono vincoli di destinazione a beni, sia mobili, che immobili, purché finalizzati a perseguire interessi meritevoli di tutela per il nostro ordinamento giuridico e con il limite temporale sopra indicato.

di

Annamaria Crisconio

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/e-possibile-trascrivere-atti-destinazione>