

Commissione Protocolli

Regola n. 5 Dell'accertamento dello stato civile e del regime patrimoniale coniugale per persone soggette alla legge italiana

Per gli atti di acquisto, alienazione ed in genere amministrazione e disposizione in particolare di beni immobili il notaio deve accertare lo stato civile ed il regime patrimoniale coniugale delle parti sulla base delle risultanze degli atti dello stato civile ed in particolare:

1) deve accertare lo stato civile, di norma mediante acquisizione del relativo certificato e

2) per le persone coniugate, o già coniugate, deve:

- accertare il regime patrimoniale vigente al momento del perfezionamento dell'atto stesso, anche al fine di verificare l'esattezza della dichiarazione da rendere ai sensi dell'art. 2659 n. 1 c.c. e per assicurare, conseguentemente e per quanto possibile, l'allineamento tra le risultanze dei registri anagrafici, dei registri immobiliari e l'effettivo regime vigente tra i coniugi;
- accertare il regime patrimoniale vigente in altri momenti, se ciò sia necessario per verificare i poteri dispositivi dell'alienante in relazione al negozio da compiere, mediante acquisizione del relativo estratto dell'atto di matrimonio, o di più estratti in caso di pluralità di matrimoni .

L'atto notarile, con riferimento allo stato civile ed al regime patrimoniale coniugale delle parti, dovrà contenere, oltre alle dichiarazioni da rendersi per le finalità di cui al sopracitato art. 2659 n. 1 c.c., tutte le ulteriori indicazioni necessarie affinché dall'atto stesso risultino esplicitati i poteri dispositivi dell'alienante (ad esempio specificando, se alienante è un soggetto in comunione legale dei beni, che dispone di un bene personale in quanto acquistato prima del matrimonio, o prima dell'entrata in vigore della legge n. 151/1975, o per successione o donazione, ecc..).

La documentazione relativa all'accertamento dello stato civile e del regime patrimoniale dovrà essere conservata nel fascicolo di studio.

Qualora l'indicazione nell'atto degli elementi predetti, relativi allo stato civile ed al regime patrimoniale coniugale, avvenga sulla base della mera dichiarazione di parte, se ne dovrà fare menzione nell'atto stesso.

Il sistematico ricorso alla dichiarazione di parte, senza acquisizione di idonea documentazione anagrafica, costituisce comportamento sanzionabile sotto il profilo deontologico.

Il notaio inoltre, qualora una delle parti si sia avvalsa o intenda

avvalersi del meccanismo surrogatorio di cui all'art. 179 lettera f) ed ultimo comma del c.c., dovrà':

- qualora sia l'acquirente a volersi avvalere di tale meccanismo, fornire idonea informazione circa la necessità che il bene impiegato per l'acquisto a titolo personale sia anch'esso personale, ai sensi dell'art. 179 c.c., facendo risultare tale presupposto oggettivo dall'atto mediante menzione espressa del relativo titolo di provenienza;
- all'atto della rivendita, qualora il titolo di acquisto del bene da alienare non appaia idoneo a garantire l'esclusione del bene stesso dalla comunione legale e quindi la relativa personalità in capo all'alienante, consigliare l'intervento del coniuge nell'atto di alienazione. Le stesse regole devono essere rispettate per qualsiasi atto di amministrazione straordinaria o disposizione del bene acquistato avvalendosi della norma suddetta.

Commento :

Quadro normativo di riferimento

Norme che regolano la pubblicità: art. 162, comma ultimo c.c., art. 163, commi terzo e quarto c.c. (art. 2647 c.c.);

Norme di diritto sostanziale: Artt. 177, 178, 179, 180, 184, 168 e 169 c.c.: art. 228, commi primo e secondo, l. 19 maggio 1975 n. 151.

Norme e principi giuridici posti a base della "regola"

Il vigente art. 159 c.c. prevede, quale regime patrimoniale legale dei coniugi, il regime della comunione dei beni regolata dagli articoli dal 177 al 197 del c.c.. Tale regime legale è concepito dal legislatore come derogabile mediante lo strumento della convenzione matrimoniale, o scegliendo il regime della separazione dei beni all'atto di celebrazione del matrimonio ed inoltre si scioglie per le cause previste dall'art. 191 comma 1 c.c..

Un soggetto coniugato pertanto:

- può trovarsi in comunione legale dei beni;
- può trovarsi in separazione dei beni, non solo a seguito di una scelta operata al momento della celebrazione del matrimonio o di una convenzione matrimoniale ma anche per una delle altre cause previste dall'art. 191 comma primo c.c.;
- può trovarsi in un regime di comunione convenzionale;
- può aver costituito un fondo patrimoniale, per sua natura compatibile con uno dei suddetti regimi generali.

Ognuno di questi regimi ha proprie regole circa l'acquisto, l'appartenenza, l'amministrazione e la disposizione dei beni. Quanto alla relativa opponibilità ai terzi, non è prevista pubblicità "in positivo" per il regime legale mentre valgono per gli altri regimi le norme di cui ai sopracitati articoli 162, comma ultimo c.c. e 163 commi terzo e quarto c.c..

Dal sistema normativo vigente in materia di regimi patrimoniali coniugali discende che:

1) le norme dettate per ciascun regime costituiscono le regole di "appartenenza", "amministrazione" e "disposizione" dei beni quando acquirente od alienante sia una persona coniugata;

2) il regime legale (in particolare articolo 177 lettera a) c.c. e comunque articoli 177, 178, 179, 180 e 184 che costituiscono un microsistema normativo di carattere eccezionale retto da esigenze e valori peculiari) prevede un sistema che rappresenta una specifica deroga ai principi generali del codice civile ed in particolare: al principio che l'attività negoziale di un soggetto non produce effetto rispetto ai terzi, al conseguente regime di acquisto della proprietà dei beni, alle conseguenti regole di amministrazione e disposizione da parte del titolare del bene. Con carattere di specialità rispetto a questi principi il regime legale per le persone coniugate prevede:

- un meccanismo di acquisto automatico (art. 177 lettera a) c.c.) in comunione per "quote indistinte" ovvero senza quote;

- regole amministrative che prevedono la necessità del consenso congiunto di entrambi i coniugi per il compimento degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (art. 180 comma 2 c.c.);

- la sanzione dell'annullabilità per gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro, se riguardano beni immobili o beni mobili registrati (art. 184 comma primo c.c.);

3) i regimi convenzionali, in particolare comunione convenzionale e fondo patrimoniale, possono, anch'essi, intervenire imponendo vincoli e regole che incidono sull'appartenenza, e quindi sulla amministrazione e disponibilità dei beni dei coniugi;

4) il sistema normativo per la sua complessità necessita, in particolare nel momento dell'acquisto e della disposizione di beni immobili, di valutazioni operate da un professionista qualificato sulla base di idonei documenti dal professionista stesso acquisiti e valutati. In questo ambito infatti, a causa della evidenziata complessità tecnico-giuridica del sistema (anche con riferimento alle scelte operabili nel periodo transitorio ai sensi dell'art. 228 comma primo e secondo della legge n. 151/1975) le dichiarazioni di parte non sono oggettivamente affidabili e idonee a creare la necessaria certezza giuridica;

5) in base ai sopracitati articoli 162, comma ultimo c.c. e 163 commi terzo e quarto c.c. l'unico strumento per l'opponibilità ai terzi (pubblicità con efficacia dichiarativa) dei regimi patrimoniali coniugali è l'annotazione, o la mancanza di annotazioni in caso di vigenza del regime legale, a margine dell'atto di matrimonio ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. 3 novembre 2000 n. 396 (Regolamento per la revisione e la semplificazione dell'ordinamento dello stato civile);

6) ne consegue che le risultanze dell'atto di matrimonio, in particolare nei contratti dove alienante o comunque disponente sia una persona coniugata, costituiscono indispensabile completamento della pubblicità immobiliare che, in tale ipotesi, risulta di per sé insufficiente a dare certezza circa la valida disposizione del bene. L'acquisizione del predetto documento

anagrafico costituisce pertanto necessario completamento degli accertamenti ipotecari al fine di verificare i poteri dispositivi dell'alienante. L'acquisizione di idonea documentazione anagrafica risulta altresì indispensabile per accertare chi sarà acquirente del bene, dal punto di vista sostanziale oltre che formale, e quindi per procedere alla formazione di un atto notarile "affidabile" anche per la futura circolazione del bene.