

DAL NOTARIATO- 16 APRILE 2021 ORE 06:00

Crisi da sovraindebitamento: caratteristiche e problematiche applicative dell'atto notarile di vendita immobiliare

Stefano Loconte - Professore straordinario di Diritto tributario presso l'Università degli Studi LUM di Casamassima, e Luciana Gargano - Avvocato - Loconte & Partners

Nello Studio n. 57-2020 il Consiglio Nazionale del Notariato mette in luce le caratteristiche dell'atto di vendita immobiliare nell'ambito della composizione delle crisi da sovraindebitamento, evidenziando le notevoli differenze di tale atto rispetto a quello ordinario notarile di compravendita. In particolare, nel documento vengono analizzate alcune problematiche relative all'applicazione della normativa in materia edilizia e di conformità catastale, nonché in tema di certificazioni energetiche e di garanzie. Tra le ulteriori peculiarità dell'atto notarile di vendita viene presa in esame anche la partecipazione del sovraindebitato alla stipula, con conseguente sottoscrizione dell'atto.

Il Notariato mette a fuoco le peculiarità dell'**atto di vendita immobiliare** nell'ambito della **composizione delle crisi da sovraindebitamento**, concentrandosi sulle caratteristiche di tale atto ed evidenziando come lo stesso manifesti notevoli differenze rispetto a quello ordinario notarile di compravendita.

Due le principali questioni affrontate dallo Studio 57-2020 alla luce delle tre distinte procedure introdotte dalla l. n. 3/2012, qualora le stesse conducano, pur nell'ambito delle specificità di ciascuna, alla vendita di beni immobili: da un lato le problematiche connesse all'applicazione della **normativa in materia edilizia** e di **conformità catastale**, nonché in tema di **certificazioni energetiche** e di **garanzie**, dall'altro l'intervento del debitore alla stipula, in uno con il problema della **liberazione dell'immobile** e della **cancellazione delle formalità**.

L'origine del "diverso" atto notarile di vendita

La l. n. 3 del 2012 ha introdotto nel nostro ordinamento **tre nuove procedure** volte a gestire le crisi da sovraindebitamento di quei soggetti che non risultano assoggettabili a fallimento, sulla base di determinati **requisiti oggettivi e soggettivi**: trattasi dell'accordo di ristrutturazione, del piano del consumatore e della liquidazione dei beni.

Pur non essendo - almeno le prime due - necessariamente volte alla liquidazione del patrimonio del soggetto sovraindebitato, e pur nella specificità di ciascuna di esse, le stesse possono in ogni caso condurre a delle vere e proprie **vendite coattive**.

Tratto comune alle tre procedure è tuttavia sicuramente la circostanza per la quale, a fronte del carattere coattivo della vendita, **non sia prevista** l'emissione di un **decreto di trasferimento**, laddove, invece, la formalizzazione del passaggio della proprietà all'agjudicatario avvenga a mezzo di un atto notarile.

Peculiarità, quella appena individuata, che consente di tratteggiare una **particolare tipologia di atto notarile di vendita** che, in quanto tale, riporta diverse e sostanziali differenze rispetto ad un ordinario atto notarile di compravendita.

Menzioni specifiche nell'atto di vendita

L'**intervento del notaio** in un qualsiasi atto pubblico è quello di documentare ciò che accade dinanzi a sé, laddove l'attività di documentazione così espletata conduce alla creazione del "prodotto finale", ovvero il **documento notarile** che, da un lato, fa piena prova di ciò che il notaio attesta avvenuto davanti a sé e, dall'altro, costituisce veicolo delle dichiarazioni negoziali (e non) delle parti, costituisce titolo di proprietà del bene immobile e strumento di futura circolazione della titolarità del bene.

Fermo restando il fatto che l'attività del notaio, come sopra rappresentata, resta tale anche nell'ambito della procedura di composizione della **crisi da sovraindebitamento**, a variare non è già il rito della formalizzazione dell'atto, bensì, appunto, lo scenario nel quale il notaio si trova ad operare: l'atto di trasferimento immobiliare in tale **nuovo contesto** assume il carattere di verbale di documentazione, atteso che lo stesso dovrà dare atto dell'attività procedimentale svolta sino a quel momento, al fine sia di qualificare la fattispecie, sia di fornire adeguato supporto documentale al giudice.

Il notaio, cioè, senza operare alcun controllo nel merito della legittimità degli atti compiuti dagli organi della procedura, dovrà limitarsi a verificare la presenza, nella documentazione a disposizione, di elementi che palesemente contrastino con le risultanze delle dichiarazioni delle parti, ovvero a rendere edotte le parti stesse, delle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o addirittura radicalmente false.

Posto quanto sopra, in ragione della particolare attività svolta, nonché della specifica finalità sottesa alla vendita coattiva, la cui necessità prevale rispetto ad ogni rigore formale richiesto in via ordinaria, il Notariato giunge alla conclusione per la quale **non trovi applicazione la sanzione di nullità per omessa indicazione dei titoli edilizi**, come anche la sanzione di incommerciabilità dei beni affetti da irregolarità urbanistiche anche molto gravi.

Stesso dicasi con riferimento all'inapplicabilità diretta in tema di certificazioni energetiche e di garanzie in genere.

L'intervento del debitore alla stipula

Tra le ulteriori peculiarità dell'atto notarile di vendita in esame, emerge inoltre l'opportunità della partecipazione del sovraindebitato alla stipula, con conseguente sottoscrizione dell'atto.

Tale circostanza deriva dal dovere di cooperazione, sussistente in capo al soggetto interessato dalla procedura, al fine del regolare ed efficace svolgimento della stessa e si collega, dunque, all'**utilità della partecipazione** sia al mero fine del **rilascio dell'immobile** laddove la liberazione debba avvenire dopo la formalizzazione del trasferimento - in tal caso l'intervento del debitore all'atto di trasferimento dovrebbe comportare l'assunzione in capo allo stesso dell'impegno al rilascio del bene immobile, atteso che il debitore, pur avendo perso il potere di disporre del bene, potrebbe in ogni caso impegnarsi con riferimento alla consegna materiale dello stesso - sia nell'ipotesi in cui il giudice abbia autorizzato il debitore a **continuare ad utilizzare il bene immobile**, ed in tal caso l'intervento risulta ancora più importante ed andrebbe previsto sin dall'inizio.