

Esecuzioni immobiliari: i termini per la registrazione del decreto di trasferimento

a cura di: dott. Franco Confalonieri

dott.ssa Francesca Oltolini

www.studiomeli.it

Un aspetto che da sempre preoccupa chi si occupa delle fasi successive all'aggiudicazione del bene è la registrazione del decreto di trasferimento.

Alcuni Tribunali hanno posto questa incombenza a carico del professionista delegato alla vendita, mentre in altri Tribunali continua ad occuparsene il responsabile della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

La questione dei termini per la registrazione del decreto di trasferimento non è di poco conto, anche in considerazione delle pesanti sanzioni previste in caso di ritardo nell'adempimento.

Proviamo allora a seguire la questione cercando di comprendere, da un punto di vista normativo, due questioni:

- 1) Chi è il soggetto obbligato a chiedere la registrazione del decreto di trasferimento ?
- 2) Quali sono i termini per la registrazione del decreto di trasferimento ?

Premettiamo innanzitutto che la normativa, che si è succeduta nel tempo, avrebbe bisogno di definitivo chiarimento da parte dei Ministeri competenti, per non dire di un intervento armonizzatore da parte del legislatore.

1) Chi è il soggetto obbligato a chiedere la registrazione del decreto di trasferimento ?

Dopo che il Giudice dell'Esecuzione ha firmato il decreto di trasferimento, lo stesso passa al Cancelliere per la pubblicazione. Da quel momento il decreto diventa pubblico ed immodificabile, se non con atto successivo.

L'art. 10 – comma 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) prevede:

“Sono obbligati a richiedere la registrazione: ...

c) i cancellieri e i segretari per le sentenze, i decreti e gli altri atti degli organi giurisdizionali alla cui formazione hanno partecipato nell'esercizio delle loro funzioni”.

Parrebbe pertanto che l'obbligo di registrazione del decreto sia stato a posto a carico del Cancelliere.

E' peraltro utile evidenziare che una norma introdotta successivamente, quale modifica al codice di procedura civile, ed in particolare l'articolo 591 bis del c.p.c., introdotto dal D.L. n. 35/2005 (convertito, dalla L. n. 263/2005) con decorrenza dal 1 marzo 2006 ha previsto la possibilità, da parte del Giudice dell'esecuzione, di delegare il compimento delle operazioni di vendita ad alcuni professionisti (notai, avvocati, commercialisti) in possesso di particolari competenze.

Lo stesso articolo 591 bis c.p.c., al terzo comma punto 11) ha previsto:

“Il professionista delegato provvede: ...

11) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ...”

Non esiste dubbio pertanto che il legislatore ha previsto, in capo al professionista delegato alla vendita questi particolari compiti, che il professionista compie in modo autonomo e se ne prende la responsabilità.

Cosa avviene nella realtà: il decreto di trasferimento, predisposto in bozza dal professionista delegato alla vendita e firmato dal Giudice dell'esecuzione, viene pubblicato dalla cancelleria con un numero di cronologico ed un numero di Repertorio. Quindi la Cancelleria ne predispone due copie autentiche e lo trasmette direttamente (o lo consegna al professionista delegato alla vendita per la trasmissione) all'Agenzia delle Entrate per la registrazione, nel termine fisso di 20 giorni decorrenti dalla data in cui lo stesso viene annotato nel relativo repertorio della cancelleria, termine valido fino al 31.12.2015. Come si dirà più oltre, tale termine è stato modificato.

A fronte di questa incertezza, il comportamento dei Tribunali e dell'Agenzia delle Entrate è differente nelle diverse sedi e le prassi che sono state attuate sono spesso il risultato di accordi o di diverbio tra le due parti.

In base all'art. 10 – comma 1 del D.P.R. 131/1986 alcuni Uffici dell'Agenzia delle Entrate hanno posto resistenza ad accettare il modello di richiesta della registrazione del decreto di trasferimento se non è completato di data e firma da parte del Cancelliere responsabile.

D'altra parte il Cancelliere, che ha partecipato all'atto nella sola fase della pubblicazione del decreto di trasferimento firmato dal Giudice, non ritiene suo compito intervenire e prendere la responsabilità della registrazione quando questa è stata delegata al professionista che si è occupato della vendita.

E' importante ricordare che l'art. 2 del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 ha previsto un compenso per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà, in aderenza alla delega ex art. 591 bis c.p.c., mentre in tutti i Tribunali sono state adottate pratiche virtuose per una tempestiva comunicazione ai delegati della data di pubblicazione del decreto di trasferimento.

Da una ricerca in rete si è trovata, nel sito del Tribunale di Cremona, la richiesta effettuata in data 17 maggio 2016 dal Tribunale al Direttore dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona al fine di chiarire *“se del termine di 60 giorni per la registrazione del decreto di trasferimento possano giovare (oltre al cancelliere) anche i professionisti delegati dal giudice alle operazioni di vendita, come sembrerebbe evincersi da una interpretazione di coerenza del “sistema” (“identico termine per identici incumbenti”).*

Non risulta una formale risposta al quesito.

Come si nota, non c'è coerenza tra le due norme e sarebbe pertanto utile un intervento chiarificatore per armonizzare la portata dell'art. 10 – comma 1 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 con le disposizioni dell'art. 591 bis del codice di procedura civile.

Ma passiamo al secondo quesito:

2) Quali sono i termini per la registrazione del decreto di trasferimento ?

Per la registrazione del decreto di trasferimento, una volta che il decreto è stato pubblicato, l'articolo 13 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (*Termini per la richiesta di registrazione*) ha previsto:

1. La registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta, ..., entro venti giorni dalla data dell'atto se formato in Italia, entro sessanta giorni se formato all'estero.”

Il termine di 20 giorni per la registrazione del decreto di trasferimento è un termine molto ristretto, che talvolta ha messo in difficoltà i soggetti coinvolti, specie nel caso di termini di registrazione scadenti nei periodi festivi.

La recente introduzione nel citato art. 13 del comma 1-bis ha costituito una novità positiva da parte dei soggetti responsabili della registrazione, che deve essere però gestita nel principale rispetto degli interessi di tutte le parti coinvolte.

Il nuovo art. 1-bis ha infatti previsto:

“Per i decreti di trasferimento e gli atti da essi ricevuti, i cancellieri devono richiedere la registrazione entro sessanta giorni da quello in cui il provvedimento è stato emanato.”

Il D.Lgs. 24 settembre 2015, n. 158, aveva disposto (con l'art. 32, comma 1) l'entrata in vigore della modifica a decorrere dal 1 gennaio 2017, mentre la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 ha disposto (art. 1 comma 133) l'anticipo dell'applicazione della norma a decorrere dall'1 gennaio 2016.

Il termine per la registrazione all'Agenzia delle Entrate del decreto di trasferimento è pertanto di sessanta giorni da quello in cui il provvedimento è stato emanato.

La nuova formulazione considera pertanto come termine valido quello della firma da parte del Giudice dell'esecuzione, cosa non chiara perché è la pubblicazione che rende l'atto definitivo e pubblico.

Concludiamo con un consiglio personale: i maggiori termini per la registrazione del decreto di trasferimento sono visti con grande sollievo da parte dei soggetti ai quali è attribuita questa responsabilità (e le sanzioni relative), ma la registrazione è solo un momento del processo, al quale segue la predisposizione del progetto di distribuzione (o piano di riparto), con l'obiettivo di distribuire il ricavato della vendita a coloro che ne hanno diritto e chiudere quindi la procedura.

Uno slittamento di 40 giorni nella registrazione del decreto allunga i termini di chiusura della procedura.

Il consiglio è di mantenere, all'interno dei Tribunali, i termini più ridotti sino ad oggi adottati e mantenere il maggior termine concesso come “paracadute” nell'evenienza che si verificano casi particolari, ad esempio termini di registrazione che scadono in periodi festivi.

Dott. Franco Confalonieri

Dott.ssa Francesca Oltolini

www.studiomeli.it