

PROFESSIONISTI

Nuovi codici per le formalità immobiliare utilizzabili dal 30 ottobre

di **Alessandro Bonuzzi**

Alla luce dell'ampliamento degli **atti soggetti a pubblicità immobiliare**, con la [circolare n.24/E di ieri](#) l'Agenzia delle Entrate fornisce un'indicazione sulle principali novità intervenute in materia, provvedendo altresì a pubblicare, in allegato, le **nuove tabelle** con i codici identificativi da utilizzare per le corrispondenti formalità (trascrizione, iscrizione e annotazione) che sostituiscono quelle contenute nella circolare n. 128/T/1995.

In particolare, le nuove tabelle risultano rubricate nel modo seguente:

- “Allegato 1 - Tabella degli atti soggetti a trascrizione”;
- “Allegato 2 – Tabella degli atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni”;
- “Allegato 3 - Tabella dei tipi di annotazione”.

Il documento di prassi in commento precisa che queste tabelle codificano sia **fattispecie sopravvenute**, sia ipotesi già esistenti ma prive di un'apposita codificazione e pertanto fino ad oggi gestite con codici generici. Inoltre, al fine di soddisfare evidenti esigenze anche in sede di ispezione dei registri immobiliari, esse riportano tutti i codici già inclusi nelle tabelle originarie e ciò anche nell'ipotesi in cui gli stessi non siano più attuali o siano stati inibiti nell'utilizzo per sostituzione con altro codice.

Per quanto riguarda le codifiche di nuova costituzione, esse potranno essere adottate per la redazione delle note su supporto informatico predisposte utilizzando il programma “**UNIMOD**” o “**UNIMOD SEMPLIFICATO**”; diversamente, in caso di utilizzo del programma “**NOTA**” non sarà possibile avvalersi dei nuovi codici atto.

A tal fine la circolare informa che, per consentire gli adeguamenti tecnico-informatici delle procedure e dei software in uso, i nuovi codici potranno essere utilizzati solo **a partire dal prossimo 30 ottobre**.

Nello specifico, con riferimento agli **atti soggetti a trascrizione**, le nuove fattispecie soggette a tale formalità sono sostanzialmente riferibili a puntuali previsioni contenute in specifici atti normativi, spesso recanti modifiche al codice civile. Le principali novità riguardano:

- gli **atti tra vivi**, tra cui spiccano: la cessione, costituzione o modifica di diritti edificatori; la destinazione del patrimonio a uno specifico affare; il patto di famiglia; il contratto

preliminare di compravendita; la scissione, la fusione e la trasformazione; gli atti costitutivi di vincoli;

- gli **atti amministrativi** (concessione edilizia prevista da leggi speciali, espropriazione per pubblica utilità, eccetera);
- le **domande giudiziali** (riscatto immobili, separazione giudiziale dei beni, eccetera);
- gli **atti giudiziari** (decreto di acquisto per usucapione speciale per piccola proprietà rurale, ordinanza che estingue diritti reali per prescrizione, sentenza di confisca beni, eccetera);
- gli **atti esecutivi o cautelari** (congelamento beni, pignoramento esattoriale, sequestro preventivo).

Riguardo al **preliminare di compravendita**, posto che l'art. 2645-bis c.c. dispone che i contratti preliminari aventi a oggetto la conclusione di una compravendita o il trasferimento di un altro diritto reale, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata, con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, viene introdotto un **apposito "codice atto"** poiché esso rappresenta l'ipotesi di gran lunga più frequente nella pratica. Inoltre, è previsto un diverso codice per le altre fattispecie di preliminare diverse dalla compravendita; in questi casi, nella nota andrà specificato il negozio che le parti si sono obbligate a concludere (ad esempio, preliminare di permuta).

In merito agli **atti di cui si chiede l'iscrizione**, la circolare chiarisce che i nuovi atti in base ai quali può procedersi a iscrizione ipotecaria sono sostanzialmente riferibili a modifiche normative apportate in ambito processuale oppure a modifiche intervenute in tema di riscossione dei crediti tributari o contributivi. A tal fine sono stati previsti specifici codici per le iscrizioni eseguite nell'ambito delle attività di riscossione dei suddetti crediti, che sono raggruppati sotto la nuova voce "ipoteche della riscossione" (codici 420 e seguenti).

Sul punto, per quanto concerne la materia tributaria, viene ricordato come gli **avvisi di accertamento esecutivo**, introdotti dall'art. 29 del D.L. n. 78/2010, costituiscono titolo per iscrivere l'ipoteca di cui all'art. 77 del d.P.R. n. 602/1973.

Oltre tali atti, le principali novità relative agli atti che con la presente circolare n.24/E vengono inseriti nella "Tabella degli atti in base ai quali sono richieste le iscrizioni" riguardano, tra gli altri:

- l'ordinanza di ingiunzione esecutiva;
- l'accordo di conciliazione e il verbale di conciliazione omologato;
- l'avviso di addebito esecutivo;
- il ruolo;
- la sentenza del giudice tributario, eccetera.

Infine, con riferimento ai **tipi di annotazione**, è resa nota la suddivisione per specie degli atti che il documento in analisi inserisce nella "Tabella dei tipi di annotazione", la quale dovrebbe

sostituire quella contenuta nel paragrafo 10.2.2 della circolare n. 128/T del 1995.

La tabella (Allegato 3) dei tipi di annotazione è suddivisa in queste tre categorie:

- annotazioni alle **trascrizioni** (accollo di mutuo)
- annotazioni alle **iscrizioni** (sequestro, cambiamento domicilio ipotecario, surrogazione)
- annotazioni alle **annotazioni** (cancellazione, annullamento per erronea acquisizione).