

**CONTRATTO: registrazione si/no?**

Esistono due tipi di scritture private: quelle con obbligo di registrazione e quelle libere.

Al di là dei casi in cui la registrazione della scrittura privata è obbligatoria per legge (compromesso, contratto di locazione, comodato di immobile fatto per iscritto, fideiussione di terzo, ecc.), l'efficacia di un contratto o di qualsiasi altro documento non è vincolata alla sua registrazione.

Quando conviene registrare una scrittura privata?

*La registrazione di un documento serve a garantire certezza alla sua esistenza e alla data in cui è stato sottoscritto.*

Partiamo dalla definizione di scrittura privata: qualsiasi tipo di documento firmato da una o più persone in forma privata senza l'intervento di un pubblico ufficiale (es. promessa di pagamento, ordine di merce o servizi, preventivo, ecc.).

In questo modo la scrittura privata non registrata vincola solamente le parti firmatarie, senza nessun effetto nei confronti di altri soggetti.

Perché la scrittura privata possa avere valore nei confronti dei terzi è necessario che, oltre alle firme delle parti, abbia anche una «data certa», cioè sia indiscutibile il momento in cui è stata redatta;

Come si fa a dare a una scrittura privata una data certa?

Si realizza, di solito, con l'autentica delle firme da parte di un pubblico ufficiale (ad esempio il notaio), ma si può dare data certa a una scrittura privata con il timbro postale (a tal fine si spedisce la scrittura privata con raccomandata a.r. a sé stesso attraverso il plico senza busta. Con i mezzi tecnologici e l'e-mail, si può ricorrere anche all'invio di una Pec (posta elettronica certificata) che consente di avere la data certa.

In questo modo il nostro contratto ha valore, ma quando conviene registrare una scrittura privata?

Tutte le volte in cui le parti vogliono dare efficacia al documento anche nei confronti di altre persone, in modo che la scrittura sia opponibile a terzi che non possano mettere in discussione il momento in cui è stata posta la firma.

Significa che «registrare un atto» può essere utile anche quando ciò non è obbligatorio perché la registrazione conferisce a quell'atto data certa.

La normativa che regola la registrazione dei documenti stabilisce che l'imposta di registro si applica agli atti soggetti a registrazione per legge e a quelli volontariamente presentati per la registrazione dalle parti (quindi per loro spontanea volontà).

La registrazione deve essere accompagnata dal pagamento dell'imposta di registro, la cui entità varia a seconda del tipo di contratto.

Esempi dei principali atti che, per legge, devono essere registrati:

- contratto preliminare per la compravendita di un immobile (compromesso);
- il contratto di locazione che, senza la registrazione, si considera inesistente;
- il comodato di immobile fatto per iscritto;
- la fideiussione prestata da un terzo, ecc.