

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1055

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA

(MARTINAZZOLI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELLE FINANZE

(VISENTINI)

E COL MINISTRO DEL TESORO

(GORIA)

Modifiche al libro VI del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari

Presentato il 19 dicembre 1983

ONOREVOLI DEPUTATI! — Le conservatorie dei registri immobiliari da tempo versano in una situazione di grave precarietà funzionale, ed in numerosi uffici si sono accumulati pesanti arretrati nell'espletamento delle formalità di trascrizione ed iscrizione nei registri immobiliari, con il conseguente evidente pregiudizio della certezza giuridica delle relazioni concernenti i beni immobili, e soprattutto il venir meno della funzione propria della pubblicità.

Le cause di tale disagio sono da ricercarsi:

a) in provvedimenti legislativi i quali, mentre da un lato hanno favorito l'esodo dei funzionari dipendenti (legge n. 336

del 1970 e decreto del Presidente della Repubblica n. 748 del 1972), dall'altro per la riduzione organica dei ruoli prevista dalle stesse leggi non hanno consentito, specie a livello direzionale, la copertura dei posti vacanti.

L'anomala situazione giuridica del conservatore e del personale di collaborazione, venutasi a determinare per effetto dell'articolo 15 della legge 15 novembre 1973, n. 734, ha accelerato ulteriormente il processo di disfunzione di questi importanti uffici della Pubblica amministrazione.

b) nella carenza e nella inadeguatezza delle strutture e dei mezzi che allo stato non sono certamente idonei e suffi-

cienti a sopportare il convulso dinamismo contrattuale conseguente al fenomeno della urbanizzazione e industrializzazione della società.

Cosicché, negli anni maggiormente interessati dallo sviluppo economico della società italiana e da incisive riforme sociali (riforma del diritto di famiglia, legge sulla edificabilità dei suoli, decentramento dei poteri alle regioni, eccetera) le quali direttamente o indirettamente hanno investito anche la disciplina della proprietà immobiliare, specialmente delle grosse conservatorie si è accumulato un enorme arretrato nell'espletamento dei servizi.

c) infine in una abnorme proliferazione di richieste di ispezioni e certificazioni ipotecarie determinate oltre che dall'inefficienza del catasto, anche da una macroscopica economicità dei diritti dovuti la cui misura è rimasta quella prevista dal decreto-legge 31 luglio 1954, n. 534, convertito nella legge 26 settembre 1954, n. 470, fino all'emanazione della legge 19 aprile 1982, n. 165 (pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 108 del 21 aprile 1982) la quale ha aggiornato la tariffa delle tasse ipotecarie. Successivamente all'entrata in vigore della nuova tariffa non si posseggono elementi idonei ad indicare se vi sia stata o meno una modificazione di tale situazione.

Pertanto, di concerto con il Ministero delle finanze si è ritenuto di predisporre un piano per l'introduzione di un sistema di elaborazione automatica delle formalità di trascrizione e di iscrizione, in modo da attuare una riforma in senso moderno e funzionale delle conservatorie, liberando il personale delle conservatorie da tutte quelle incombenze di carattere ripetitivo che sono istintivamente rifiutate dall'uomo e che possono per contro essere eseguite dalle macchine.

In particolare, le funzioni generali del nuovo sistema di pubblicità automatizzata sono qualificate dalle seguenti caratteristiche:

la compilazione da parte degli utenti delle richieste di formalità su modelli

informativi che ne consentano l'inserimento nell'elaboratore con facilità e che riducano al minimo la possibilità di errori e di ritardo;

la trascrizione in giornata delle formalità;

l'espletamento delle operazioni di ispezione senza ritardo rispetto alla data di trascrizione;

la possibilità di ispezionare le note con i dati anagrafici dei soggetti e con i dati catastali degli immobili.

Inoltre, sono state definite nuove procedure con l'obiettivo di semplificare il servizio ed eliminare alcune delle cause di arretrato, ed in ispecie:

è stato previsto l'approntamento automatico ad opera dell'elaboratore del registro generale d'ordine, al termine di ogni giornata di lavoro;

l'espletamento automatico delle operazioni di repertoriazione;

la semplificazione complessiva delle operazioni di ispezione e di certificazione.

Per vero, la meccanizzazione potrà trasformare in modo radicale il lavoro degli uffici concentrando l'impegno nella più delicata fase della accettazione della nota di trascrizione o iscrizione ed eliminando appunto le operazioni ripetitive e meno qualificate quali la compilazione manuale delle rubriche, delle tavole e dei repertori. Il registro generale d'ordine, come detto, verrà prodotto direttamente dal calcolatore e le ispezioni e certificazioni saranno effettuate con l'uso dei terminali e con minimo movimento cartaceo.

Certamente, la realizzazione del sistema proposto presenta vantaggi di gran rilievo nella gestione del servizio, ed, altresì, assicurando a tutti gli utenti ed anche quindi ai privati cittadini un accesso semplice e rapido alla pubblicità immobiliare consentirà di fornire un servizio efficiente alla comunità. Per di più, i dati archiviati potranno essere utilizzati e

coordinati con quelli del catasto che pure dovrà essere radicalmente ammodernato e, così per altro verso, costituiranno un prezioso complesso di informazioni per l'anagrafe tributaria.

L'attuazione del piano di automazione delle conservatorie ha determinato l'insorgere di non trascurabili problemi giuridici relativi al necessario conseguente coordinamento della normativa sulla pubblicità immobiliare. In primo luogo, è stata affrontata la questione dell'impostazione della nota di trascrizione o iscrizione che, come accennato, non potrà più essere redatta a forma libera ma in base a schemi predisposti, contenenti l'indicazione tassativa dei dati e delle informazioni necessari per il funzionamento dell'elaboratore, senza i quali il modello informativo non potrà essere accettato dal conservatore e successivamente inserito nell'elaboratore per il compimento della pubblicità. Dal che discende una prima rilevante conseguenza nel senso che le cause di rifiuto delle note da parte del conservatore dovranno essere necessariamente estese oltre gli attuali limiti dell'articolo 2674 del codice civile e comprendere anche i casi di mancanza della nota medesima di indicazioni essenziali.

Pertanto, la progettata meccanizzazione impone la modifica innanzitutto degli articoli del codice civile che riguardano la tenuta dei registri immobiliari e le modalità in genere per l'esecuzione delle trascrizioni ed iscrizioni, allo scopo appunto di renderli conformi al nuovo sistema automatizzato, che richiede evidentemente l'immissione nella macchina di dati compiuti ed esatti rispondenti alle esigenze dell'elaborazione, già predisposta allo scopo, nonché in generale precisione di organizzazione del lavoro e rigidità di schemi di esecuzione.

A tal fine il Ministero di grazia e giustizia, di concerto con il Ministero delle finanze, ha predisposto due disegni di legge, presentati per l'esame delle Camere nella VIII legislatura e contraddistinti coi numeri 2046 e 2047.

Di essi, il primo (n. 2046), contenente modifiche al libro VI del codice civile in

riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari, ed il secondo (n. 2047) relativo alle norme di servizio ipotecario in riferimento alla introduzione di procedure meccanizzate nelle conservatorie.

I due disegni di legge, preso atto della risoluzione in sede legislativa della situazione di grave disagio dei conservatori e del personale delle conservatorie, mediante le modifiche al loro stato giuridico introdotte dalla legge 21 gennaio 1983, n. 22, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 35 del 5 febbraio 1983, intendevano predisporre in modo organico e definitivo gli strumenti legislativi necessari per l'ammodernamento del servizio. I disegni stessi sono stati esaminati dalla Commissione giustizia della Camera dei deputati in sede legislativa la quale, dopo averli unificati in un unico testo ed avervi apportato delle piccole modifiche, lo approvava nella seduta del 27 aprile 1983. Tale nuovo testo, che non ha potuto essere esaminato dal Senato della Repubblica, dove era contraddistinto dal n. 2286, per l'intervenuto scioglimento del Parlamento, viene ora riproposto all'esame delle Camere della IX legislatura.

Esso si divide in due titoli, dei quali il primo ripropone le norme del disegno n. 2046 e il secondo quelle del n. 2047.

Ciò posto, si rileva che con il presente disegno di legge si intende operare l'adeguamento normativo, che è stato deliberatamente limitato ai mutamenti ritenuti strettamente indispensabili giacché i criteri fondamentali del sistema di pubblicità immobiliare non vengono stravolti da questa riforma legislativa, e l'impostazione dei registri rimane quella tradizionale a carattere personale, anche se sarà possibile da parte dell'utente una ricerca, inizialmente solo a titolo sperimentale, mediante il dato reale.

L'articolo 2659 del codice civile, nella formulazione che si propone, menziona gli elementi che debbono essere riportati nella nota di trascrizione e contiene alcuni interessanti aggiornamenti: al n. 1 è stata soppressa l'indicazione del domicilio o residenza delle parti, trattandosi di

elemento non strettamente necessario, e comunque spesso mutevole, per l'identificazione delle persone; mentre, è stata aggiunta l'indicazione del regime patrimoniale delle parti coniugate. Inoltre, per le persone giuridiche e le società di capitali e di persone, viene richiesta la menzione della denominazione o ragione sociale e della sede, con l'indicazione, per le associazioni non riconosciute e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che, secondo l'atto costitutivo, ne hanno la rappresentanza.

In tal modo si è ritenuto, in armonia coi risultati della più recente evoluzione dottrina e giurisprudenziale, che ammette ormai pacificamente la possibilità di acquisti immobiliari da parte delle associazioni non riconosciute, di stabilire legislativamente la trascrivibilità degli acquisti.

Nel primo comma dell'articolo 2664 del codice civile (articolo 3 dello schema), in conformità alle nuove esigenze di semplificazione del sistema imposte dalla meccanizzazione, si è specificato che l'operazione di materiale riproduzione della nota nel registro particolare delle trascrizioni è ora sostituita dal semplice inserimento di uno degli originali della nota nella relativa raccolta che viene così a costituire il registro particolare delle trascrizioni. In tal modo, pur con detti mutamenti, si sono voluti mantenere fermi i principi fondamentali della pubblicità nel momento della sua concreta esecuzione, nel senso che l'annotazione del titolo nel registro generale d'ordine determina l'ordine di precedenza assegnato alle formalità, mentre la trascrizione della nota nel registro particolare concretizza il momento essenziale per l'identificazione del contenuto della pubblicità. D'altro canto, con il prospettato sistema dell'inserimento materiale della nota nell'apposita raccolta, si è preso anche atto dell'attuale prassi instauratasi presso le conservatorie di limitare al minimo la concreta utilizzazione dei registri particolari secondo la nozione originaria, servendosi invece direttamente delle note originali per le ispezioni e certificazioni. In altre parole,

all'originale della nota viene ora attribuita esplicitamente la funzione di documento depositario della pubblicità, mentre i cosiddetti registri particolari conservano una funzione sostanziale nel senso di raccolta numerica progressiva delle formalità, selezionate secondo i diversi tipi — trascrizioni, iscrizioni, annotazioni — e appunto perciò « particolari ».

Speciale attenzione nel disegno di legge è attribuita al momento di presentazione da parte degli utenti delle formalità allo sportello della conservatoria per l'accettazione ad opera del conservatore e successiva esecuzione della pubblicità tramite l'elaboratore (articolo 2678 del codice civile e articolo 10 del disegno di legge). Al riguardo, viene introdotta, oltre al numero d'ordine che contrassegna la precedenza della formalità, l'attribuzione di un numero progressivo di richiesta nell'ambito della giornata: è questa una innovazione correlata alla necessità di consentire il trascorrere di tempi tecnici utili per il compimento del controllo del conservatore circa la sussistenza dei requisiti formali e sostanziali per l'attuazione della formalità medesima, l'immissione dei dati nel calcolatore con la correzione di eventuali errori rinvenuti, e l'assegnazione ad opera dell'elaboratore del numero d'ordine della formalità, con la registrazione di esso sul duplo della nota, che poi deve essere restituito all'utente, ai sensi dell'articolo 2664, secondo comma del codice civile, come prova dell'eseguita pubblicità. È evidente che in detto lasso di tempo le richieste di esecuzione di formalità da parte dei vari interessati possono assommarsi in un numero considerevole, per cui è stata predisposta all'uopo una speciale regolamentazione per consentire di garantire il numero di precedenza in attesa di assegnazione del numero di ordine. In particolare, si prevede che, al momento della consegna di ciascuna pratica all'impiegato addetto, venga attribuito un numero interno d'ufficio di presentazione nella giornata; peraltro, solo dopo che il conservatore abbia ritenuto la richiesta conforme ai requisiti di forma (relativi al titolo e all'annota) e di

sostanza, verrà rilasciata ricevuta attestante l'avvenuta accettazione con l'indicazione del numero di presentazione che garantirà la successiva assegnazione del corrispondente numero d'ordine alla fine della giornata e al momento dell'approntamento automatico del registro generale (vedi articolo 2678 ultimo comma del codice civile).

Qualora, poi, sorgano gravi e fondate perplessità circa l'appartenenza dell'atto di cui si richiede la trascrizione o l'iscrizione alle categorie di atti trascrivibili previste espressamente dagli articoli 2643 e seguenti, il conservatore, su istanza della parte interessata, potrà procedere alla esecuzione della formalità con riserva (articolo 2674 *bis* del codice civile e articolo 7 del disegno di legge). Avverso detto provvedimento, la parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo, nel termine perentorio di trenta giorni, al tribunale nella cui circoscrizione è stabilita la conservatoria, il quale deciderà in Camera di consiglio, secondo le modalità disciplinate dall'articolo 113 *ter* delle disposizioni di attuazione del codice civile (articolo 8 del disegno di legge).

Siffatta nuova normativa è giustificata dalla necessità di introdurre un sistema idoneo a consentire la conservazione del numero d'ordine nel caso di fattispecie, sia pure limitate di numero, di effettiva dubbia ricomprensione tra gli atti trascrivibili o iscrivibili. In tal caso, con la formalità con riserva, eseguita solo su espressa istanza del richiedente informato delle gravi perplessità esistenti sulla trascrivibilità o iscrivibilità dell'atto, si intende evitare che il conservatore adotti delle decisioni, con effetti non mutabili sull'ordine di precedenza assegnato alle formalità, non adeguatamente ponderate su delle questioni giuridiche di particolare delicatezza con pregiudizio delle parti e parimenti si vuole ovviare a possibili ritardi e rallentamenti, per tale causa, nelle operazioni di immissione dei dati informativi nell'elaboratore. Viceversa, l'assenza nella nota e nel titolo dei requisiti e elementi formali prescritti ex arti-

colo 2674 del codice civile con caratteri di tassatività, facilmente riscontrabili, deve dar luogo ad una decisione pressoché immediata di accettazione o rifiuto da parte del conservatore, salvo naturalmente la possibilità per quest'ultimo di invitare il richiedente presente ad integrare contestualmente qualche elemento mancante di facile specificazione.

Se la parte a favore della quale è stata eseguita trascrizione o iscrizione con riserva non propone reclamo ex articolo 2674 *bis* del codice civile, la formalità perde ogni effetto.

Il decreto del tribunale di accoglimento del reclamo è immediatamente esecutivo, e ciò è stato appunto previsto per delineare un procedimento agile ed idoneo a definire con prontezza la questione della trascrivibilità o iscrivibilità sostanziale o meno dell'atto; detto provvedimento va poi annotato a margine della formalità eseguita con riserva conferendole in tal modo definitiva validità.

L'articolo 2674 del codice civile, come accennato, contiene l'elencazione dei casi nei quali il conservatore può ricusare e non ricevere titoli e note: oltre alle ipotesi della non intellegibilità del titolo e della nota e della mancanza nel titolo dei requisiti stabiliti dagli articoli 2557, 2660 primo comma, 2821, 2835 e 2837 del codice civile, è stato aggiunto il caso che il titolo non sia presentato con le modalità di cui all'articolo 2658 del codice civile (copia autenticata di atti pubblici e sentenze; originale delle scritture private e copia autentica dei documenti contenenti le domande giudiziali) ed in particolare che la nota di trascrizione non contenga tutti gli elementi previsti nell'articolo 2659 del codice civile, nell'articolo 2660 del codice civile (concernente la trascrizione degli acquisti a causa di morte, e che è stato modificato dall'articolo 2 del disegno di legge in modo analogo a quanto fatto per l'articolo 2659), e nell'articolo 2839 del codice civile (concernente la nota d'iscrizione, e che pure è stato parimenti aggiornato). Di quest'ultima disposizione è, peraltro, indispensabile per l'accettazione della formalità solo l'indi-

cazione degli elementi di cui ai n. 1 (generalità delle parti, denominazione o ragione sociale delle persone giuridiche e società), n. 3 (titolo, data e nome del pubblico ufficiale ricevente o che l'ha autenticato), n. 4 (importo della somma per la quale l'iscrizione è presa), n. 7 (natura e situazione dei beni gravati).

Si tratta, come già detto in precedenza, di una delle innovazioni più rilevanti e qualificanti del disegno; per vero, l'impostazione necessariamente rigida del sistema di elaborazione automatica impone che, per l'esecuzione della formalità, vengano forniti all'elaboratore un numero tassativo imprescindibile di dati informativi senza i quali la macchina non può funzionare e produrre il risultato atteso e cioè la pubblicità dell'atto richiesto.

Il secondo comma dell'articolo 2674 del codice civile è stato già modificato dall'articolo 1 della legge 21 gennaio 1983, n. 22, recante la nuova disciplina della responsabilità dei conservatori dei registri immobiliari, che ha altresì soppresso gli articoli 2675 e 2682 del codice civile e l'articolo 112 delle relative disposizioni di attuazione.

L'articolo 2680 del codice civile, nella nuova formulazione di cui all'articolo 12 del disegno di legge, limita la vidimazione della autorità giudiziaria al solo registro generale d'ordine, poiché i registri particolari (articoli 2664 e 2679 del codice civile, articoli 3 e 11 del disegno) sono costituiti dalla semplice raccolta delle note medesime. Nel terzo comma è stato disposto che, alla fine di ciascun giorno, il registro generale deve essere chiuso e firmato dal conservatore con l'indicazione del numero dei titoli annotati. Questa ultima disposizione viene introdotta in conseguenza della soppressione dell'articolo 2678, secondo comma del codice civile dell'attuale prescrizione per cui il registro d'ordine deve essere diviso in caselle per l'annotazione delle singole formalità: detta suddivisione in caselle di ciascun foglio del registro non può essere mantenuta per la necessità di consentire l'indicazione per esteso di tutte le parti

interessate nelle formalità con più parti contraenti.

Nell'articolo 2826 del codice civile (articolo 13 del disegno di legge) è stato eliminato l'obbligo di menzionare nella nota i confini dell'immobile, giacché detta indicazione determina allo stato numerose difficoltà pratiche, è fonte di gravi confusioni anche in sede di rilascio di certificazioni e comunque non appare indispensabile per l'individuazione sicura dell'immobile potendo invece determinare imprecisioni di ogni genere. Inoltre l'obbligo di indicare, i dati di identificazione catastale è stato previsto anche per i fabbricati in corso di costruzione.

Nel primo comma dell'articolo 2887 del codice civile (articolo 15 del disegno di legge), al fine di ovviare ad interpretazioni discordi in giurisprudenza, è stato precisato che l'atto di consenso alla cancellazione di ipoteca costituita a garanzia di obbligazione risultante dal titolo all'ordine deve essere dato dal creditore che risulta iscritto nei registri immobiliari.

Il titolo secondo del disegno di legge (che, come è stato detto in principio, originariamente formava uno schema a parte e che è stato unito al primo disegno di legge — formante oggi il titolo I — in sede parlamentare) detta le norme di servizio ipotecario tenuto conto del fatto che il Ministero delle finanze e il Ministero di grazia e giustizia, dopo attento e approfondito esame di tutta la problematica connessa alla introduzione di un sistema meccanizzato nelle conservatorie dei registri immobiliari, hanno individuato nell'elaboratore elettronico lo strumento più idoneo per automatizzare i servizi senza stravolgere i principi della pubblicità immobiliare, così come previsti e disciplinati dal codice civile. Difatti nel sistema a base personale su cui è fondato l'istituto della trascrizione, lo strumento tecnologico più confacente a raggiungere lo scopo è certamente l'elaboratore elettronico, il quale, proprio per le sue specifiche caratteristiche, è in grado di compiere in tempi reali tutte quelle operazioni di carattere ripetitivo istintivamente rifiutate dall'uomo.

Pertanto, con l'articolo 16 si è voluto operare una precisa scelta sul mezzo da adottare demandando, poi, ad un decreto interministeriale il compito di definire tecnicamente il sistema di attuazione delle procedure meccanizzate. Con tale più flessibile strumento normativo sarà possibile adottare tempestivamente gli adeguamenti che si rendessero necessari a seguito delle nuove esperienze.

Con l'articolo 17 si è introdotto l'obbligo dei modelli di Stato per la compilazione delle note di trascrizione, iscrizione e annotazione. L'uso di appositi modelli approvati dall'Amministrazione finanziaria per la formazione delle note è una premessa irrinunciabile per l'attuazione delle nuove procedure meccanizzate; per vero, formulando le note in base a schemi prefissati si viene ad assicurare la indicazione tassativa degli elementi essenziali previsti dagli articoli 2659, 2660 e 2839 del codice civile senza i quali non sarebbe possibile assicurare il completo funzionamento dell'elaboratore. Tali modelli consentono, altresì, la stesura delle note in modo razionale e uniforme, nonché una chiara lettura a chi dovrà provvedere alla rilevazione e alla immissione dei dati nell'elaboratore riducendo al minimo eventuali errori nella fase di conservazione dei dati.

Al fine appunto di ottemperare agli obiettivi del sistema meccanizzato si prevede la registrazione e la elaborazione automatica di tutti gli elementi presenti nella nota, sì da rendere nella maggioranza dei casi superfluo l'accesso alla documentazione cartacea con notevole alleggerimento delle operazioni di « ispezione » e « certificazione ». Analogamente potrà avvantaggiarsi la richiesta delle formalità in termini di rapidità e di controllo per la possibilità offerta dall'elaboratore di restituire, a registrazione avvenuta, il duplo della nota con la riproduzione a stampa di essa a verifica dei dati introdotti.

La nota, dunque, non potrà più essere redatta in forma libera, ma dovrà essere effettuata sulla base di precise e sintetiche definizioni e indicazioni collegate al-

la codificazione dei negozi, dei soggetti, degli oggetti e di eventuali condizioni o patti. Per questi ultimi, in considerazione delle intuitive difficoltà di una compiuta preventiva classificazione, è stato consentito che il relativo contenuto venga sinteticamente riportato nel modello, e la presenza di detti patti, segnalata da un apposito indicatore, verrà automaticamente registrata nell'elaboratore.

Con l'ultimo comma, infine, viene consentita la possibilità di redigere note d'ufficio esclusivamente nel caso di errori materiali, per la verità obiettivamente improbabili, nella immissione dei dati e per le rinnovazioni delle ipoteche da eseguirsi d'ufficio in virtù delle leggi sul credito fondiario. È stata eliminata, in tal modo, la facoltà per le conservatorie di redigere, a richiesta delle parti interessate, le note di trascrizione, iscrizione e annotazione e le domande dei certificati prevista dall'articolo 26 della legge ipotecaria 25 giugno 1943, n. 540, sia perché tale facoltà non è stata di fatto mai esercitata dai conservatori, e quindi ormai priva di concreta attuazione, e sia perché essa si giustificava con la disciplina privatistica della funzione del conservatore il quale per l'opera prestata percepiva un compenso sotto forma di emolumenti. Con la mutata disciplina della responsabilità del conservatore la previsione del citato articolo 26 della legge n. 540 non ha più ragione di esistere. Non va sotto-ciuato, infine, che le note, nelle nuove procedure meccanizzate, richiedono un particolare rigore nella indicazione dei dati per cui l'attività dell'ufficiale rogante o del richiedente che sottoscrive le note diventa determinante ed essenziale.

Con l'articolo 18 si è prevista la possibilità che il conservatore rifiuti le note quando esse non sono conformi alle disposizioni del precedente articolo. Al riguardo, non si è inteso ampliare la sfera dei poteri-doveri del conservatore, che devono essere quelli rigorosamente previsti dagli articoli 2674 e 2674 *bis* del codice civile, ma si è voluto invece inibire la possibilità di presentazione di note redatte su modelli diversi da quelli previsti

dal decreto interministeriale di cui all'articolo 2 o in maniera difforme. La *ratio* di tale norme è intuitiva: essa mira ad assicurare uniformità e omogeneità nella formazione delle note e al tempo stesso, per necessità meccanografiche e per chiarezza della informazione, fare sì che venga compilata una singola nota per ogni negozio giuridico o convenzione da trascrivere o iscrivere, anche quando l'atto ne contenga più di uno.

Certamente, siffatta esigenza potrà comportare una prevedibile proliferazione di note. Tuttavia, tale fenomeno viene largamente compensato in considerazione della obbligatoria sinteticità del contenuto delle note e della automatica rapidità di trascrizione dei dati nell'elaboratore, nonché della altrettanta rapidità di informazione.

Ne consegue che la proliferazione delle note appare essere solo un dato numerico, ma non un elemento di disturbo o di intralcio nello svolgimento delle formalità ipotecarie.

L'auspicata sostituzione dei registri particolari con la semplice raccolta di uno degli originali delle note, ormai avvertita e sollecitata dagli studiosi e dagli operatori delle conservatorie, comporta che le annotazioni marginali debbono essere eseguite in calce alle note originali. Con l'articolo 19, pertanto, è stata chiarita legislativamente tale circostanza.

Gli articoli 20 e 21 disciplinano le modalità di esecuzione delle « ispezioni » e di richiesta delle certificazioni ipotecarie, tenendo conto delle esigenze delle nuove procedure meccanizzate e del fatto che, come già in precedenza osservato, il sistema della pubblicità immobiliare resta sempre a base personale.

Una breve notazione merita la previsione del penultimo comma dell'articolo 20. Con l'automatizzazione del registro generale d'ordine è previsto che, a fine giornata, tutte le note debbano essere memorizzate, cosicché l'eventuale controllo manuale sulle note cartacee dovrebbe essere verosimilmente limitato alle sole formalità presentate nel medesimo giorno di ispezione.

Con l'articolo 22 vengono disciplinate le modalità di rilascio dei certificati ipotecari. In specie viene disposto che il certificato ipotecario debba contenere la copia della domanda di parte, l'estratto cronologico delle formalità rilasciate e, in ottemperanza all'articolo 2673 del codice civile, le copie delle stesse, le quali ultime, poiché tutto il contenuto della nota risulta ora memorizzato nell'elaboratore elettronico, possono essere rilasciate direttamente tramite terminale.

L'articolo 23, ripropone l'obbligo già imposto dall'articolo 31 della vigente legge ipotecaria. È appena il caso di aggiungere che, nel nuovo sistema meccanizzato, secondo il modello 60 completo di tutti i dati anagrafici dei soggetti e delle altre indicazioni atte ad individuare la formalità, la copia inviata quindicinalmente alla Procura della Repubblica, rappresenta un sicuro elemento di controllo e di garanzia per una eventuale ricostruzione dell'archivio della Conservatoria.

In considerazione delle mutate esigenze meccanografiche, le quali prima dell'archiviazione definitiva dei dati richiedono una serie di minuziosi controlli, con l'articolo 24 è stato anticipato di una ora l'orario di chiusura per il pubblico della conservatoria già previsto dall'articolo 5 della legge 25 luglio 1971, n. 545.

Con gli articoli 25 e 26 sono state recepite norme già operanti nella vigente legge ipotecaria. Mentre, con l'articolo 27 è stata introdotta una norma per la disciplina dell'attività degli uffici non ancora meccanizzati, e delle operazioni compiute prima del funzionamento del servizio meccanizzato medesimo. È stata prevista, altresì, la possibilità della scritturazione meccanica dei certificati negativi non consentita in precedenza dall'articolo 3 della legge 23 ottobre 1969, n. 789.

Con l'articolo 28 si è preso atto che in numerose conservatorie, per mancanza di personale e difficoltà tecniche, non è stata data applicazione al disposto di cui all'articolo 1 della legge 23 ottobre 1969 che prevedeva la riproduzione con mac-

chine fotostatiche delle note relative alle formalità di iscrizione, di rinnovazione, di trascrizione, di cancellazione ed altri annotamenti sui registri a fogli sciolti costituenti i registri particolari ex articolo 2679 del codice civile. Quindi, secondo quanto disposto nell'articolo 2664 del codice civile come modificato con l'articolo 3 del presente disegno di legge, si è statuito che anche per un periodo precedente la presente normativa i registri particolari debbono ritenersi essere costituiti semplicemente dalle raccolte delle note tenute nei modi di cui al ripetuto articolo 2664 del codice civile.

Con l'articolo 29 si introduce l'obbligo di designare, negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini, al fine di ovviare ad eventuali inconvenienti cui potrebbe dar luogo la mancanza di suddetto obbligo nella nota di trascrizione o iscrizione così come previsto dal nuovo testo dell'articolo 2826 del codice civile come modificato dall'articolo 13 del presente disegno di legge.

Ed invero tale obbligo, già vigente per gli atti notarili in virtù dell'articolo 51, secondo comma n. 6 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, viene ora esteso anche agli altri atti trascrivibili o iscrivibili.

Con l'articolo 30 del disegno vengono espressamente abrogati, oltre i già citati articoli 163 del codice civile e 112 Disp. Att. c. c., il secondo comma dell'articolo 2669 del codice civile ed il secondo comma dell'articolo 2836 del codice civile, che stabiliscono l'obbligo di presentare al conservatore, nei casi di atti non ancora registrati, e per i quali quindi non sia stata pagata la relativa imposta, una terza copia delle note, da utilizzarsi per il controllo fiscale da parte degli uffici del registro: invero, detta normativa non ha più ragione d'essere poiché già gli ispettori delle tasse e delle imposte indirette sugli affari effettuano opportuni e ricorrenti controlli sui repertori dei notai e degli altri pubblici ufficiali; mentre, l'incombente ora richiesto dagli articoli suindicati comporta un inutile aggravamento di lavoro per gli uffici.

DISEGNO DI LEGGE

TITOLO I

MODIFICHE AL LIBRO VI
DEL CODICE CIVILE
ED ALLE RELATIVE DISPOSIZIONI
DI ATTUAZIONE

ART. 1.

L'articolo 2659 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2659. - (*Nota di trascrizione*). — Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale e la sede delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro V e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;

2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;

3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;

4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare men-

zione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto ».

ART. 2.

Il numero 1 del primo comma dell'articolo 2660 del codice civile è sostituito dal seguente:

« 1) il cognome e il nome, il luogo e la data di nascita dell'erede o legatario e del defunto ».

ART. 3.

Il primo comma dell'articolo 2664 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Il conservatore dei registri immobiliari deve custodire negli archivi, in appositi volumi, i titoli che gli sono consegnati e deve inserire, con numerazione progressiva annuale, nella raccolta delle note costituente il registro particolare delle trascrizioni uno degli originali della nota, indicandovi il giorno della consegna del titolo e il numero d'ordine assegnato nel registro generale ».

ART. 4.

Il secondo comma dell'articolo 2673 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Deve, altresì, permettere l'ispezione dei suoi registri nei modi e nelle ore fissati dalla legge ».

ART. 5.

Il primo comma dell'articolo 2674 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Il conservatore può ricusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelleggibile, e non può rice-

verli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1, 3, 4 e 7 ».

ART. 6.

Dopo l'articolo 113 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è inserito il seguente:

« Art. 113-*bis*. — Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile.

Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.

Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata ».

ART. 7.

Dopo l'articolo 2674 del codice civile è inserito il seguente:

« Art. 2674-*bis*. - (*Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione*). — Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.

La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria ».

ART. 8.

Dopo l'articolo 113-*bis* delle disposizioni per l'attuazione del codice civile è inserito il seguente:

« Art. 113-ter. — Il reclamo previsto nell'articolo 2674-bis del codice si propone con ricorso, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla esecuzione della formalità, davanti al tribunale nella cui circoscrizione è stabilita la conservatoria; entro lo stesso termine il ricorso deve essere notificato al conservatore, a pena di improcedibilità.

Il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, immediatamente esecutivo, sentiti il pubblico ministero, il conservatore e le parti interessate.

Contro il provvedimento del tribunale è consentito reclamo alla Corte d'appello, con ricorso notificato, a pena di improcedibilità, anche al conservatore.

A margine della formalità eseguita con riserva il conservatore annota la proposizione del reclamo, il decreto immediatamente esecutivo del tribunale e il decreto definitivo.

Quando il reclamo non è proposto o è rigettato definitivamente, la formalità perde ogni effetto ».

ART. 9.

L'articolo 2677 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2677. - (*Orario per le domande di trascrizione o di iscrizione*). — Il conservatore non può ricevere alcuna domanda di trascrizione o di iscrizione fuorché nelle ore, determinate dalla legge, nelle quali l'ufficio è aperto al pubblico ».

ART. 10.

L'articolo 2678 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2678. - (*Registro generale*). — Il conservatore è obbligato a tenere un registro generale d'ordine in cui giornalmente deve annotare, secondo l'ordine di presentazione, ogni titolo che gli è rimesso perché sia trascritto, iscritto o annotato.

Questo registro deve indicare il numero d'ordine, il giorno della richiesta ed il

relativo numero di presentazione, la persona dell'esibitore e le persone per cui la richiesta è fatta, i titoli presentati con la nota, l'oggetto della richiesta, e cioè se questa è fatta per trascrizione, per iscrizione o per annotazione, e le persone riguardo alle quali la trascrizione, la iscrizione o l'annotazione si deve eseguire.

Appena avvenuta l'accettazione del titolo e della nota, il conservatore ne deve dare ricevuta in carta libera all'esibitore, senza spesa; la ricevuta contiene l'indicazione del numero di presentazione ».

ART. 11.

L'articolo 2679 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2679. - (*Altri registri da tenersi dal conservatore*). — Oltre al registro generale, il conservatore deve tenere, nei modi previsti dall'articolo 2664, i registri particolari:

- 1) per le trascrizioni;
- 2) per le iscrizioni;
- 3) per le annotazioni.

Deve inoltre tenere gli altri registri che sono ordinati dalla legge ».

ART. 12.

L'articolo 2680 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2680. - (*Tenuta del registro generale d'ordine*). — Il registro generale deve essere vidimato in ogni foglio dal presidente o da un giudice del tribunale nella cui circoscrizione è stabilito l'ufficio, indicando nel relativo processo verbale il numero dei fogli e il giorno in cui sono stati vidimati.

Questo registro deve essere scritto di seguito, senza spazi in bianco o interlinee e senza aggiunte. Le cancellature di parole devono essere approvate dal conservatore in fine di ciascun foglio con la sua firma e con l'indicazione del numero delle parole cancellate.

Il registro, alla fine di ciascun giorno, deve essere chiuso con l'indicazione del numero dei titoli annotati e firmato dal conservatore.

In esso si deve rigorosamente osservare la serie delle date, dei fogli e dei numeri d'ordine ».

ART. 13.

L'articolo 2826 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2826. - (*Indicazione dell'immobile ipotecato*). — Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono ».

ART. 14.

L'articolo 2839 del codice civile è sostituito dal seguente:

« Art. 2839. - (*Formalità per l'iscrizione dell'ipoteca*). — Per eseguire l'iscrizione deve presentarsi il titolo costitutivo insieme con una nota sottoscritta dal richiedente in doppio originale.

La nota deve indicare:

1) il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita del creditore, del debitore e dell'eventuale terzo datore di ipoteca; la denominazione o la ragione sociale e la sede delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro V e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo.

Per le obbligazioni all'ordine o al portatore si devono osservare le norme dell'articolo 2831. Per le obbligazioni all'ordine si deve inoltre esibire il titolo al conservatore, il quale vi annota l'eseguita

iscrizione dell'ipoteca. Per le obbligazioni al portatore si deve presentare copia dell'atto di emissione e del piano di ammortamento;

2) il domicilio eletto dal creditore nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari;

3) il titolo, la sua data e il nome del pubblico ufficiale che lo ha ricevuto o autenticato;

4) l'importo della somma per la quale l'iscrizione è presa;

5) gli interessi e le annualità che il credito produce;

6) il tempo della esigibilità;

7) la natura e la situazione dei beni gravati, con le indicazioni prescritte dall'articolo 2826 ».

ART. 15.

Il primo comma dell'articolo 2887 del codice civile è sostituito dal seguente:

« La cancellazione della ipoteca costituita a garanzia dell'obbligazione risultante da un titolo all'ordine è consentita dal creditore risultante nei registri immobiliari e l'atto di consenso deve essere presentato al conservatore insieme con il titolo, il quale è restituito dopo che il conservatore vi ha eseguito l'annotazione della cancellazione ».

TITOLO II

NORME DI SERVIZIO IPOTECARIO

ART. 16.

I servizi delle conservatorie dei registri immobiliari sono meccanizzati mediante l'uso di elaboratori elettronici.

Le procedure, i sistemi e i tempi di attuazione saranno stabiliti con decreto interministeriale da emanarsi di concer-

to tra il Ministro delle finanze ed il Ministro di grazia e giustizia, con l'osservanza delle norme di cui ai seguenti articoli. Lo stesso decreto potrà autorizzare, anche in sostituzione della nota in doppio originale di cui al primo comma dell'articolo 2659 del codice civile, la presentazione di una nota redatta su supporto informatico o la sua trasmissione mediante l'uso di elaboratori elettronici, stabilendo le caratteristiche tecniche di tale nota e della certificazione di avvenuta esecuzione della formalità.

Con lo stesso o con successivo decreto interministeriale viene stabilita per ciascuna conservatoria la data di inizio del funzionamento del servizio meccanizzato.

ART. 17.

Le note di trascrizione o iscrizione di cui agli articoli 2659, 2660 e 2839 del codice civile debbono essere redatte su modelli a stampa conformi a quelli approvati con decreto interministeriale da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze e il Ministro di grazia e giustizia.

Apposita nota, in doppio esemplare, deve essere parimenti presentata, con le modalità di cui al precedente comma, per ogni formalità di annotazione.

Ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell'atto di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione.

Eventuali condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota e la descrizione sommaria dei fabbricati in corso di costruzione devono essere riportati nello spazio predisposto nel modello di nota di cui al primo comma.

È ammesso l'uso di intercalari, conformi a quelli approvati dall'Amministrazione finanziaria, quando esigenze della formalità lo richiedano.

L'ufficiale rogante o il richiedente la formalità deve sottoscrivere per esteso le note.

L'avviso di vendita esattoriale costituisce il titolo per la trascrizione del pignoramento.

Ad eccezione delle rettifiche eventualmente occorrenti per errori materiali dell'ufficio e per le trascrizioni, iscrizioni e rinnovazioni da eseguirsi d'ufficio a norma di legge, non è consentito alle conservatorie di redigere le note di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione e di annotazione, nonché le domande di certificati ipotecari.

ART. 18.

Oltre i casi previsti dall'articolo 2674 del codice civile, il conservatore non può ricevere le note di trascrizione, iscrizione o annotazione quando non sono conformi alle disposizioni di cui al precedente articolo.

ART. 19.

Le note originali di trascrizione, iscrizione e annotazione sono custodite dal conservatore nei modi previsti dall'articolo 2664 del codice civile.

Il conservatore deve inoltre tenere gli archivi, i registri e gli elenchi che saranno stabiliti con il decreto interministeriale previsto dal secondo comma del precedente articolo 16.

Le annotazioni previste dalla legge sono eseguite in calce alle note originali di cui al primo comma mediante indicazione della natura, della data e del numero particolare della formalità di annotazione.

ART. 20.

Per ogni ispezione ipotecaria il richiedente deve presentare alla conservatoria apposita richiesta su moduli a stampa forniti dall'Amministrazione finanziaria.

La richiesta deve contenere l'indicazione delle generalità delle persone fisiche, la denominazione o la ragione sociale e la sede delle persone giuridiche, delle società, anche semplici, e delle associazioni non riconosciute.

La conservatoria rilascia al richiedente l'elenco delle formalità riguardanti il nominativo richiesto, con l'indicazione delle rispettive annotazioni eventualmente eseguite.

Per le formalità non ancora registrate è consentita l'ispezione sulle note presentate.

Il richiedente può in ogni caso avere in visione la nota originale o il titolo.

Il decreto interministeriale previsto dal secondo comma del precedente articolo 16 potrà autorizzare le ispezioni anche mediante interrogazione a distanza direttamente sugli elaboratori elettronici utilizzati dalle conservatorie, stabilendone le modalità e le caratteristiche tecniche.

ART. 21.

Per il rilascio di ogni stato o certificato, generale o speciale, delle trascrizioni, iscrizioni o rinnovazioni e per ogni copia delle medesime formalità, delle annotazioni e dei titoli depositati nelle conservatorie, il richiedente deve presentare al conservatore apposita domanda sottoscritta, compilata su moduli a stampa conformi a quelli approvati dall'Amministrazione finanziaria.

È fatta eccezione per i certificati stesi in calce alle note ipotecarie da restituirsi al richiedente in prova delle eseguite formalità.

Il conservatore rilascia alla parte richiedente ricevuta in carta libera delle domande di certificati e copie.

Ove la parte lo richieda il conservatore deve rilasciare, in base ad un'unica domanda, il certificato cumulativo delle iscrizioni e trascrizioni.

ART. 22.

I certificati ipotecari devono contenere, oltre alla copia della domanda di parte, l'elenco cronologico e le copie delle relative formalità.

È consentito chiedere copia di singole note originali.

Non devono essere comprese nei certificati ipotecari le iscrizioni soggette a rinnovazione e non rinnovate nei termini di legge.

Le certificazioni negative possono essere redatte anche mediante scritturazione meccanica.

ART. 23.

I conservatori dei registri immobiliari devono inviare ogni quindici giorni al procuratore della Repubblica del tribunale nella cui circoscrizione è stabilito l'ufficio copia del registro generale d'ordine.

ART. 24..

Nelle conservatorie l'orario per il pubblico è fissato dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni feriali.

Nell'ultimo giorno lavorativo del mese esso è limitato fino alle ore 11.

ART. 25.

I conservatori dei registri immobiliari, per quanto concerne l'esercizio delle funzioni e l'adempimento degli obblighi loro attribuiti dal codice civile, sono sottoposti alla vigilanza del Ministero di grazia e giustizia; sotto ogni altro riguardo essi dipendono dal Ministero delle finanze.

ART. 26.

Le disposizioni contenute nella presente legge si applicano anche agli uffici misti del registro e conservatorie dei registri immobiliari.

ART. 27.

Sino all'emanazione del decreto interministeriale previsto dall'ultimo comma

del precedente articolo 16, le conservatorie applicano le norme di cui alla presente legge, fatta eccezione per quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 19 e per le disposizioni riguardanti le ispezioni, le certificazioni ed il rilascio di copie, che sono effettuate secondo la normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Le operazioni di ispezione, di certificazione e di rilascio di copie relative alle formalità eseguite fino a tutto il giorno precedente all'attivazione del servizio meccanografico sono effettuate secondo la normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 28.

Nelle conservatorie e negli uffici misti del registro e conservatorie dei registri immobiliari nei quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, non è stata effettuata la riproduzione delle note relative alle formalità di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione e di annotazione previste dall'articolo 1 della legge 23 ottobre 1969, n. 789, i registri particolari sono costituiti dalle raccolte delle note tenute nei modi di cui all'articolo 2664 del codice civile.

TITOLO III

NORME FINALI

ART. 29.

Dalla data di entrata in vigore della presente legge, negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

ART. 30.

Sono abrogati il secondo comma dell'articolo 2669 ed il secondo comma dell'articolo 2836 del codice civile, nonché ogni altra norma incompatibile con la presente legge.

ART. 31.

La presente legge entra in vigore centottanta giorni dopo la sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.