

... OMISSIS ...

Al Consiglio Nazionale dei Geometri  
via Barberini, 68  
00187 ROMA

... OMISSIS ...

Divisione T.C. II e IX  
Prot. N. 9095 del 7 agosto 1985

## **LEGGE 27/2/1985, N. 52 – NUOVE NORME IN MATERIA DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE E DI SERVIZIO IPOTECARIO**

### *Premessa*

Nella G.U. del 6.3.1985 n. 56 è stata pubblicata la legge 27.2.1985, n. 52 concernente modifiche al libro VI del C.C. e norme di servizio ipotecario in riferimento all'introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle Conservatorie dei RR.II..

La legge si compone di tre titoli di cui il primo riguarda le modifiche ad alcune norme del libro VI del C.C. interessanti la pubblicità immobiliare, il secondo circa detta norme di servizio ipotecario per l'introduzione del sistema automatico nelle Conservatorie e il terzo contiene norme finali ed abrogative.

Per espresso disposto dell'art. 31, la legge entra in vigore 180 giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, e cioè il 2 settembre 1985.

Occorre precisare tuttavia che per la suddetta data non tutte le norme della presente legge diventeranno operative in quanto alcune di esse sono subordinate alla emanazione di appositi decreti interministeriali da parte dei Ministri delle Finanze e di Grazia e Giustizia.

L'esame interpretativo viene limitato pertanto alle norme che entrano in vigore nel suddetto termine mentre le altre formeranno oggetto di istruzioni ministeriali che saranno successivamente emanate.

### **TITOLO 1°**

L'art. 1 sostituisce l'art. 2659 c.c. il quale, come è noto, detta le modalità per la richiesta di trascrizione degli atti tra vivi.

Rispetto al precedente testo, oltre alla precisazione della necessità dei dati anagrafici delle parti con il luogo e la data di nascita secondo la previsione dell'art. 3 della legge 31.10.55, n. 1064, le novità sostanziali - al n. 1 del presente articolo - sono la introduzione della necessaria indicazione del codice fiscale delle parti e del loro regime patrimoniale, se coniugate.

Per le persone giuridiche, per le società previste dai capi 2°, 3°, 4° del titolo V del libro V del C.C. e per le associazioni non riconosciute, oltre al codice fiscale, vengono richiesti come dati identificativi la denominazione o la ragione sociale e la sede.

L'obbligo di indicare il codice fiscale, introdotto dal legislatore nel corpo del codice civile, è un riconoscimento della rilevanza che questo strumento di identificazione dei soggetti ha acquistato, ol-

tre che ai fini tributari, nei rapporti sociali ed economici della collettività, nonché per un eventuale riscontro dell'esattezza dei dati anagrafici dei soggetti.

Attesa la portata precettiva di carattere generale della norma in esame, l'indicazione del codice fiscale sulle note diviene, al pari degli altri ivi menzionati, un dato essenziale ed obbligatorio per tutti gli atti per i quali si domanda la trascrizione.

Anche per la trascrizione degli atti giudiziari, quindi, occorrerà indicare sulle note il codice fiscale delle parti a favore e contro le quali viene richiesta la formalità. Con la prescrizione a carattere generale della legge in esame deve invero ritenersi venuta meno l'eccettuazione introdotta, per gli atti degli organi giurisdizionali alla lettera d) dell'art. 6 del D.P.R. n. 605/1973, dall'art. 5 (comma 65) del D.L. 30.12.1982, n. 953, convertito nella legge 28.2.1983, n. 53.

Relativamente alle trascrizioni, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 26-10-72, n. 635, degli atti e provvedimenti ricevuti dai Cancellieri, ove il numero di codice fiscale delle parti non risulti dagli atti del fascicolo processuale, di esso dovrà essere presa conoscenza presso gli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette.

Quando la trascrizione viene richiesta direttamente dalla parte interessata o dal suo procuratore legale, come sovente accade per la trascrizione di alcuni atti pregiudizievoli quali le domande giudiziali, il sequestro conservativo ed il pignoramento immobiliare, il richiedente la trascrizione dovrà rivolgersi ad uno degli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette per conoscere i numeri di codice fiscale, che già non risultino dagli atti.

La richiesta verrà effettuata con apposita domanda in carta semplice in duplice copia nella quale, oltre ai dati anagrafici dei soggetti di cui si chiede di conoscere il numero di codice fiscale, dovranno essere specificati anche i motivi della richiesta medesima; gli Uffici Distrettuali delle Imposte Dirette, previa interrogazione dell'archivio anagrafico, riporteranno sul duplo di detta domanda, da restituire immediatamente al richiedente, i numeri di codice fiscale dei soggetti indicati nella domanda stessa.

Ove neppure gli Uffici delle Imposte Dirette dispongano del numero di codice fiscale dei soggetti richiesti, perché sconosciuti all'Anagrafe Tributaria, questo, previo accertamento della esattezza dei dati anagrafici, verrà attribuito d'ufficio ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 29.9.73, n. 605, e successive modificazioni, su segnalazione del richiedente.

Non sembra superfluo rilevare che l'art. 2939 c.c., come modificato dall'art. 14 della legge 27.2.85, n. 52, si riferisce solo alle note da presentare per l'iscrizione dell'ipoteca e non anche a quelle per la rinnovazione, il cui contenuto è stabilito dagli artt. 2850 e 2851 c.c.. Ne consegue che per le rinnovazioni non ricorre l'obbligo dell'indicazione del codice fiscale.

Giova ricordare che per effetto della disposizione contenuta nell'art. 14, primo comma, del richiamato D.P.R. n. 605, come modificato dal comma 66 del D.L. 30.12.82, n. 953, convertito in legge 28.2.83, n. 53, le sanzioni previste dall'art. 13 del D.P.R. n. 605, modificato dal D.P.R. 2.11.76, n. 784, sono irrogate dalle Conservatorie dei RR.II. con le modalità indicate nell'art. 18 del D.P.R. 26.10.72, n. 635.

Altra novità introdotta dalla legge è la indicazione del regime patrimoniale delle parti.

È chiaro che l'obbligo della indicazione del regime patrimoniale, per espresso disposto della legge, ricorre esclusivamente per gli atti effettuati da soggetti coniugati.

Il regime patrimoniale dei coniugi, infatti, è stato introdotto nel nostro ordinamento dalla legge 19.5.75, n. 151, la quale fa riferimento appunto, agli acquisti compiuti dai coniugi insieme o separa-

tamente.

Ne deriva che sulla nota deve essere obbligatoriamente indicato il regime patrimoniale delle parti che sono coniugate.

La indicazione del regime patrimoniale deve corrispondere necessariamente all'analogha dichiarazione resa dalle parti nell'atto, ovvero al certificato dell'ufficiale dello stato civile che dovrà essere depositato unitamente al titolo.

La indicazione del regime patrimoniale dei coniugi sulla nota di trascrizione, che non è alternativa o sostitutiva della particolare pubblicità nei registri dello stato civile prevista dalla legge 151 del 1975, mira essenzialmente a consentire una corretta informazione ai terzi circa la titolarità dei diritti reali gravanti sull'immobile oggetto della trascrizione.

Ove poi si tratti di acquisto di bene personale, di cui all'art. 179 del C.C., sulla nota dovrà farsi parimenti menzione di tale particolare circostanza.

Con la seconda parte del n. 1 dell'articolo in esame vengono specificati i dati identificativi delle persone non fisiche, che obbligatoriamente dovranno essere indicati sulla nota e che come innanzi specificato sono costituiti dalla denominazione o ragione sociale, dalla sede e dal codice fiscale.

Una particolare menzione merita la soluzione legislativa data – dalla norma in esame – al problema della intestazione nei registri immobiliari delle società semplici e delle associazioni non riconosciute.

Poiché però le società semplici e le associazioni non riconosciute sono sottratte dalla legge a qualsiasi forma di pubblicità nel registro delle imprese e ad atti di riconoscimento da parte di pubblici uffici, la legge ha richiesto, quale ulteriore dato identificativo (oltre al codice fiscale), la indicazione delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo. Dalla tassativa formulazione della norma in esame appare evidente che restano escluse dalla pubblicità nei registri immobiliari le cosiddette "società di fatto" in quanto non previste dalla legge.

I numeri 2, 3, 4 e l'ultimo comma dell'art. 2659 sono rimasti immutati rispetto al precedente testo.

Con l'art. 2 vengono apportate modifiche, non riguardanti problemi tributari, all'art. 2660 del Codice Civile che disciplina la trascrizione degli acquisti a causa di morte. Non è espressamente prescritta l'indicazione del codice fiscale: pur tuttavia si ritiene che tale obbligo permanga parimenti per le note di trascrizione degli acquisti mortis-causa perché già previsto nella formulazione generale dell'art. 6 lett. d) del D.P.R. n. 605 del 1973 e successive modificazioni.

Come negli artt. 2659 e 2839, è stato inoltre eliminato l'obbligo della indicazione del domicilio e della residenza in quanto ritenuta superflua ed irrilevante ai fini della identificazione dei soggetti già ampiamente individuati con i dati sopra descritti e, cioè, cognome, nome, luogo e data di nascita.

L'art. 4 ha modificato il 2° comma dell'art. 2673 c.c. apportandovi opportuni perfezionamenti normativi al fine di un razionale coordinamento con le norme di servizio ipotecario di cui al titolo 2° della legge in esame.

La norma così sostituita, infatti, contempla solamente l'obbligo del Conservatore di permettere la ispezione nei suoi registri nei modi e nelle ore fissati dalla legge.

È stato quindi eliminato il rinvio esistente nella precedente norma a regolamenti, peraltro mai emanati, in quanto le modalità di esecuzione delle ispezioni ipotecarie sono compiutamente disciplinate dal successivo art. 20. Resta inteso però che la nuova disciplina della ispezione ipotecaria sarà

applicata dagli uffici in cui è stato attivato il sistema automatico, mentre nelle Conservatorie tradizionali, e per tutto il periodo antecedente la meccanizzazione, per espressa disposizione dell'ultimo comma dell'art. 27, le ispezioni, le certificazioni ed il rilascio di copie continueranno ad essere effettuati secondo la normativa vigente prima dell'entrata in vigore della presente legge; permane quindi fino all'attuazione della meccanizzazione il divieto di prendere copia delle formalità durante la visura.

La norma, inoltre, ha opportunamente stabilito che le ispezioni medesime devono essere consentite nelle ore fissate dalla legge e quindi nell'orario in cui l'ufficio resta aperto al pubblico ai sensi del successivo art. 24 e cioè dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni feriali, e fino alle ore 11 dell'ultimo giorno lavorativo di ogni mese.

D'altronde l'orario per il pubblico già in precedenza era fissato non dal regolamento ma dall'art. 5 della legge 25.7.71, n. 545.

L'orario così determinato ha inoltre rilevanza anche ai fini della accettazione delle formalità per espresso disposto dell'art. 9 della presente legge, che sostituisce l'art. 2677 c.c..

L'art. 5 ha sostituito il primo comma dell'art. 2674 c.c., apportandovi sostanziali ed importanti innovazioni ai fini della precisa definizione normativa dei compiti e dei poteri del Conservatore in materia di rifiuto degli atti a lui presentati.

Ed invero, nel mentre la prima parte del comma in esame è rimasta invariata, e ciò in quanto già la precedente formulazione non ha dato origine a dubbi interpretativi, nella seconda parte, invece, sono stati previsti espressamente ulteriori casi di rifiuto da parte del Conservatore.

La legge, dopo aver confermato la facoltà per il Conservatore di rifiutare gli atti redatti in modo non intelligibile, stabilisce l'obbligo del rifiuto se il titolo depositato in Conservatoria non ha i requisiti di cui agli artt. 2657, 2660 primo comma, 2821, 2835 e 2837, oppure non è presentato al Conservatore con le modalità previste dall'art. 2658, ossia in copia autentica se si tratta di atti pubblici o di sentenze (ovvero di altri atti giudiziari ad esse equiparati) ed in originale se si tratta di scritture private autenticate, quando queste non risultino depositate presso un pubblico archivio o negli atti di un notaio.

La norma, inoltre, introduce un altro elemento chiarificatore, qualificante e determinante per tutta l'economia del sistema stabilendo che il Conservatore ha l'obbligo del rifiuto anche quando le note non contengono le indicazioni prescritte dagli artt. 2659, 2660 e 2839 n. 1, 3, 4 e 7, indicazioni che, come innanzi evidenziato, rappresentano gli elementi essenziali della nota per eseguire una corretta pubblicità immobiliare.

L'art. 6 ha introdotto l'articolo 113-bis nelle norme di attuazione del codice civile contenente la previsione del ricorso del richiedente attraverso il rifiuto del Conservatore opposto ai sensi del menzionato articolo 2674 c.c..

Detto art. 113-bis disciplina normativamente le modalità del rifiuto stabilendo che i motivi debbono essere indicati dal conservatore sulle note di cui uno degli originali va restituito alla parte.

Per espressa disposizione della legge la parte può avvalersi del procedimento di cui all'art. 745 c.p.c., applicabile anche in caso di ritardo ingiustificato nel rilascio dei certificati o delle copie.

L'art. 7, inserendo nel codice civile l'art. 2674-bis, introduce nell'ordinamento della pubblicità immobiliare l'istituto della trascrizione ed iscrizione con riserva, ammessa solo allorché emergano gravi e fondati dubbi in ordine alla trascrivibilità di un atto o alla iscrivibilità di una ipoteca.

La trascrizione o iscrizione con riserva è una formalità inserita nel registro generale d'ordine e

la cui validità è condizionata al giudizio del Tribunale.

Il ricorso all'istituto della trascrizione o iscrizione con riserva è consentito esclusivamente quando – al di fuori dei casi previsti dal precedente art. 2674, primo comma – insorgono gravi e fondate perplessità circa l'appartenenza dell'atto di cui si richiede la trascrizione o l'iscrizione alle categorie degli atti trascrivibili o iscrivibili previsti espressamente dagli artt. 2643 e seguenti c.c., ovvero da leggi speciali.

La esecuzione della formalità con riserva deve essere effettuata dal Conservatore solo ed esclusivamente su espressa istanza scritta da parte del richiedente, che potrà anche essere stesa in calce alle note originali.

Una volta accettata, la formalità con riserva seguirà il procedimento ordinario di pubblicità, avendo cura però il Conservatore di indicare in maniera evidente con apposita stampigliatura sulle note, sul registro generale d'ordine e sul repertorio che la formalità è stata eseguita con riserva.

Stante la delicatezza dell'istituto della riserva e al fine di salvaguardare la certezza del diritto in materia di pubblicità immobiliare e di tutelare al tempo stesso i diritti della parte contro la quale è stata eseguita la formalità, l'ultimo comma dell'articolo in esame ha imposto alla parte a favore – e quindi nell'interesse della quale viene richiesta la trascrizione o iscrizione con riserva –, l'obbligo di proporre reclamo all'autorità giudiziaria entro il termine perentorio di trenta giorni dall'esecuzione della formalità e con le modalità previste dall'art. 113-ter inserito nelle disposizioni per l'attuazione del codice civile dal successivo art. 8 della legge in esame.

L'art. 10 ha sostituito l'art. 2678 c.c. il quale disciplina il registro generale d'ordine che il Conservatore è obbligato a tenere.

Rispetto alla formulazione della precedente norma sono state apportate nel 2° e nel 3° comma alcune modifiche concernenti la struttura fisica del registro generale d'ordine ed i dati che in esso devono essere indicati, modifiche motivate da esigenze meccanografiche del previsto sistema di elaborazione automatica nelle Conservatorie dei Registri Immobiliari.

Non essendo state apportate sostanziali modifiche strutturali e sui contenuti del registro generale d'ordine, gli uffici, fino al momento dell'attivazione del sistema automatico, continueranno ad adottare l'attuale registro generale d'ordine con le consuete modalità.

L'art. 12 ha sostituito l'art. 2680 c.c. che regola la tenuta del registro generale d'ordine.

La nuova formulazione del testo legislativo ha tenuto conto, ovviamente, delle particolari disposizioni dettate dai precedenti articoli 3 e 11 riguardanti i registri particolari, per cui la titolazione dell'articolo stesso è stata limitata solamente al registro generale d'ordine e, rispetto al testo precedente, è stata eliminata la parte relativa ai registri particolari delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni.

Ad eccezione dell'obbligo da parte del Conservatore di indicare alla fine di ciascun giorno il numero dei titoli registrati sul registro generale d'ordine, la legge non ha introdotto altre modifiche.

Essendo detta prescrizione obbligatoria sia per gli uffici che saranno meccanizzati e sia per quelli che continueranno ad operare sul registro tradizionale, i Conservatori dei RR.II. a partire dal 2 settembre 1985, indicheranno alla fine di ciascun giorno, su detto registro, anche il numero delle formalità annotate.

L'art. 13 ha sostituito l'art. 2826 c.c. concernente la indicazione dell'immobile nelle note.

Si rileva innanzi tutto che il nuovo testo legislativo, in quanto richiamato dagli articoli 2659 e 2839 c.c., ha eliminato l'obbligo della indicazione dei tre confini nelle note.

La legge opportunamente ha stabilito che l'immobile deve essere specificato nelle note con "i dati di identificazione catastale", modificando così la locuzione adottata dal precedente testo (numero del catasto o delle mappe censuarie), ritenendo il legislatore che il nuovo termine adottato si riferisce a tutti gli elementi che individuano l'immobile secondo il vigente ordinamento catastale, consistenti nel foglio di mappa, nel numero di particella e nel subalterno.

La norma infine ha disciplinato le modalità descrittive dei fabbricati in corso di costruzione stabilendo che la indicazione del dato catastale del terreno su cui insistono diviene elemento obbligatorio ai fini della accettazione della formalità.

Per espresso disposto dell'art. 2674 c.c., innanzi esaminato, la carenza della indicazione catastale degli immobili nella nota è motivo di rifiuto da parte del Conservatore, mancando l'indicazione prescritta dall'art. 2839, n. 7 c.c. che richiamava l'art. 2826 c.c..

## TITOLO 2°

Come osservato in premessa, il titolo 2° della presente legge concerne le norme di servizio ipotecario delle Conservatorie dei RR.II. che saranno meccanizzate mediante l'uso di elaboratori elettronici.

Pur tuttavia alcune di esse, che non hanno già formato oggetto di esame, interessano gli uffici anche prima della meccanizzazione e pertanto si ritiene opportuno fornire alcuni chiarimenti in quanto sono applicabili con l'entrata in vigore della legge.

L'art. 17 innova profondamente in ordine alla struttura della nota di trascrizione o di iscrizione nonché della domanda di annotazione, le quali dovranno essere prodotte su modelli a stampa approvati con decreto interministeriale (Finanze e Giustizia); con l'obbligo per il Conservatore di rifiutarle se redatte in modo non conforme (art. 18).

Va tuttavia avvertito che il nuovo modello di nota, essendo strutturato per essere acquisito dal sistema con procedure meccanografiche, diverrà obbligatorio negli uffici all'atto della loro graduale meccanizzazione.

Si richiama l'attenzione sul 6° comma dell'articolo in esame che ha precisato che la sottoscrizione delle note da parte dell'ufficiale rogante o del richiedente deve essere effettuata per esteso.

Per espressa disposizione nel successivo art. 18, la mancanza della sottoscrizione nei modi voluti dalla norma in esame può costituire motivo di rifiuto da parte del Conservatore.

Con l'ultimo comma dell'art. 17 viene consentita al Conservatore la possibilità di redigere note d'ufficio esclusivamente per quelle formalità (trascrizioni, iscrizioni e rinnovazioni) da eseguirsi d'ufficio a norma di legge.

Il 2° comma dell'art. 19, in conseguenza delle modifiche apportate agli artt. 2664 e 2679 c.c., ha stabilito che le annotazioni previste dalla legge debbono essere eseguite in calce alle note originali, mediante la indicazione della natura (ad es. cancellazione, postergazione, ecc.), della data e del numero particolare della formalità di annotazione.

Gli artt. 21 e 22 dettano norme per il rilascio dei certificati ipotecari, la cui richiesta però dovrà essere effettuata su moduli a stampa conformi a quelli approvati dall'Amministrazione Finanziaria.

Per effetto del 2° comma dell'art. 27 fino al momento dell'attivazione della meccanizzazione, le ispezioni, le certificazioni ed il rilascio di copie continuano ad effettuarsi secondo la precedente normativa.

Per effetto dell'*art. 24* l'orario per il pubblico nelle Conservatorie, è fissato dalle ore 8 alle ore 12 dei giorni feriali e dalle ore 8 alle ore 11 nell'ultimo giorno lavorativo del mese.

### TITOLO 3°

Il titolo 3° contiene norme finali e abrogative.

Con l'*art. 29* viene stabilito che negli anni soggetti a pubblicità immobiliare, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini.

Si chiarisce che questa previsione normativa non è in contraddizione con la modifica apportata all'*art. 2826 c.c.* in quanto la legge fa espressamente riferimento agli atti e non alle note nelle quali, si ribadisce, non è più richiesta l'indicazione dei confini.

Con l'*art. 30* sono stati abrogati il 2° comma dell'*art. 2669* ed il secondo comma dell'*art. 2836 c.c.* riguardanti la produzione al Conservatore della ulteriore copia della nota da trasmettere all'ufficiale incaricato della riscossione nel caso in cui l'atto pubblico, la sentenza o altro provvedimento giudiziale ad essa equiparato non siano stati ancora registrati.

Per comodità di consultazione si ritiene utile allegare gli articoli della nuova legge confrontati con le relative precedenti norme.

La presente circolare è stata predisposta di concerto con il Ministero di Grazia e Giustizia il quale ha sentito al riguardo anche l'Avvocatura Generale dello Stato.

Gli Ispettorati delle Tasse e II.II. sugli Affari vorranno diramarla anche agli Ispettori.

I Ministeri, le Direzioni Generali e le Associazioni in indirizzo sono pregate di curarne la massima diffusione.

IL MINISTRO