

... OMISSIS ...

Al Consiglio Nazionale dei Geometri  
via Barberini, 68  
ROMA

... OMISSIS ...

*Divisione II e IX*

*Prot. N. 13805 del 24 Giugno 1986*

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

Sono stati chiesti da più parti ulteriori chiarimenti interpretativi su alcune norme della legge 27.2.1985, n. 52, riguardanti la indicazione obbligatoria di alcuni dati nelle note di trascrizione nonché le modalità di compilazione delle note medesime in relazione al terzo comma dell'articolo 17 della legge in parola.

Come già chiarito nella precedente circolare n. 59 del 7.8.1985, le novità sostanziali introdotte nell'art. 2659 c.c. con l'articolo 1 della legge, sono la indicazione nella nota del codice fiscale delle parti e del regime patrimoniale delle stesse, se coniugate.

Giova precisare preliminarmente che, riferendosi la previsione normativa dell'art. 2659 c.c. ai contenuti obbligatori delle note di trascrizione degli atti tra vivi (la trascrizione degli acquisti a causa di morte è disciplinata dall'art. 2660 c.c.), è irrilevante, ai fini della indicazione dei dati sopra citati, che l'atto di cui si chiede la trascrizione sia stato posto in essere anteriormente alla data di entrata in vigore della legge; ed invero, il codice fiscale da indicare nelle note di trascrizione relative agli atti previsti nella menzionata circolare n. 59, ai decreti di espropriazione per pubblica utilità, ai provvedimenti amministrativi costitutivi di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici ed urbanistici previsti da leggi speciali, può essere richiesto, ove non fornito dalle parti, dal richiedente la trascrizione con la procedura stabilita nella circolare n. 59 medesima.

Il regime patrimoniale delle parti, invece, può essere rilevato dal certificato dell'ufficiale di stato civile che dovrà essere prodotto al Conservatore insieme al titolo.

Si ribadisce che, attesa la portata precettiva di carattere generale dell'articolo 2659 c.c., la indicazione sulle note del codice fiscale e del regime patrimoniale delle parti, al pari degli altri dati ivi menzionati, diviene essenziale ed obbligatoria per tutti gli atti per i quali si domanda la trascrizione.

Vi possono essere tuttavia trascrizioni di particolari categorie di atti in cui la indicazione del codice fiscale e del regime patrimoniale delle parti, risulta, oltretutto inutile ed irrilevante, obiettivamente impossibile in quanto di difficile acquisizione.

Per quanto riguarda il codice fiscale, nelle trascrizioni di atti inerenti procedure concorsuali, volontarie o giudiziarie, quali, ad esempio, la cessione dei beni ai creditori ed atti similari, le sentenze dichiarative di fallimento e tutti gli altri provvedimenti in materia fallimentare, i soggetti a favore vengono convenzionalmente indicati come "Massa dei creditori di ...". Non avendo detti soggetti una propria entità giuridica non possono avere conseguenzialmente un proprio codice fiscale. Ne deriva che, nella trascrizione di tali atti, il codice fiscale della parte a favore deve essere omissis.

Per quanto concerne la indicazione del regime patrimoniale delle parti giova ricordare che, come già precisato nella precedente circolare n. 59, essa non è alternativa o sostitutiva della particolare pubblicità nei registri dello stato civile prevista dalla legge 19.5.1975, n. 151, ma mira

essenzialmente a consentire una corretta informazione ai terzi circa la titolarità dei diritti reali dimessi o acquistati da soggetti coniugati con l'atto di cui si chiede la trascrizione.

Sotto tale profilo la portata normativa dell'articolo 2659 c.c. deve essere intesa nel senso che la indicazione del regime patrimoniale deve essere obbligatoriamente effettuata nelle note di trascrizione per entrambe le parti contraenti e, quindi, sia per i soggetti "a favore" e sia per i soggetti "contro", ed esclusivamente quando dall'atto risulta che le stesse sono coniugate.

Per quanto concerne il regime patrimoniale dei soggetti, vi possono essere particolari categorie di atti per i quali nelle note di trascrizione la indicazione di tale dato può essere omessa perché irrilevante ai fini della pubblicità immobiliare.

Si tratta, in generale, di:

a) – atti di natura non negoziale che non producono effetti traslativi e la cui trascrizione viene richiesta senza il consenso dei soggetti contro i quali viene eseguita la trascrizione stessa;

b) – atti che, pur avendo natura negoziale, non costituiscono comunque "acquisto" di alcun diritto reale;

c) – provvedimenti amministrativi in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Rientrano nella categoria sub a) il pignoramento immobiliare (art. 555 c.p.c.), il sequestro conservativo (art. 679 c.p.c.), le domande giudiziali (artt. 2652 e 2653 c.c.), la sentenza dichiarativa di fallimento e gli altri provvedimenti in materia fallimentare la cui trascrizione viene richiesta da norme speciali per mera pubblicità-notizia, nonché tutti i provvedimenti amministrativi costitutivi di vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e urbanistici previsti da leggi speciali.

Non va sottaciuto poi che per alcuni di essi (ad esempio sequestro conservativo, decreto di vincolo, ecc.), la rilevazione nei registri dello stato civile del regime patrimoniale dei soggetti è di difficile attuazione e vanificherebbe l'efficacia stessa dell'atto fondata prevalentemente sulla tempestività e l'urgenza della trascrizione, considerato anche che gli interessi del trascrivente sono in contrasto con quelli della parte contro cui viene richiesta la trascrizione e che non partecipa alla formazione dell'atto.

Rientrano nella categoria sub b) gli atti di rinuncia a diritti reali di godimento (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù prediali) ed agli altri diritti reali ad essi assimilabili (diritto del miglioratario, del colono perpetuo, di palco, ecc.).

Le ragioni per cui si ritiene possibile eseguire la trascrizione degli atti sopra specificati, anche senza l'indicazione nelle note del regime patrimoniale dei soggetti a favore e contro i quali la formalità viene richiesta, sono da ricercarsi nella "ratio" della innovazione normativa introdotta dal legislatore con la legge 27.2.1985, n. 52, che, come sopra chiarito, è quella di arricchire il sistema della pubblicità immobiliare con le informazioni sul regime patrimoniale dei soggetti coniugati, al fine di consentire ai terzi ispezionanti una immediata conoscenza della titolarità dei diritti acquistati sugli immobili, grazie anche al sistema automatico introdotto, con la legge medesima, nelle Conservatorie dei RR.II.

È chiaro però, che il riferimento legislativo esclusivo del "regime patrimoniale" resta pur sempre la legge 19.5.1975, n° 151, la quale, come è noto, all'art. 56 (art. 177 c.c.) stabilisce che oggetto della comunione sono "gli acquisti" compiuti dai coniugi insieme o separatamente.

Gli atti in esame non producono effetti traslativi e non costituiscono "acquisti" ai sensi dell'art. 177 c.c.; pertanto l'indicazione del regime patrimoniale delle parti non rileva ai fini dell'esecuzione della formalità, perché ininfluenza per le vicende successive dell'immobile.

Infine, per quanto riguarda la trascrizione dei decreti di espropriazione per pubblica utilità, la indicazione del regime patrimoniale dei soggetti "contro" (il soggetto "a favore" è normalmente un Ente pubblico o una persona giuridica), non ha rilevanza ai fini dell'accettazione della formalità, stante la particolare natura del provvedimento di espropriazione e la sua disciplina legislativa. Ed invero, secondo la previsione legislativa di cui al R.D. 25.10.1865, n. 2359, che resta ancora oggi la legge fondamentale in materia, la espropriazione per pubblica utilità va dichiarata nei confronti dei proprietari risultanti dai registri catastali e l'acquisto dell'espropriante conserva la sua validità anche se si dimostri che l'espropriato non era il vero proprietario dell'immobile, potendo questi far valere i suoi diritti soltanto sulla indennità dovuta all'espropriato.

La legge 22.10.1971, n. 865, la quale, come è noto, ha dettato nuove norme sulla espropriazione per pubblica utilità delle aree urbane, ha confermato la medesima disciplina, stabilendo all'art. 14 che una volta pronunciata l'espropriazione e trascritto il relativo provvedimento, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati possono essere fatti valere esclusivamente sulla indennità di espropriazione.

Ed allora, non essendo subordinata la validità dell'espropriazione alla effettiva titolarità del diritto reale in capo all'espropriato, l'espropriante o eventuali terzi non hanno interesse a conoscere il regime patrimoniale di quest'ultimo, sicché pretenderne l'indicazione sulle note diventa inutile e irrilevante.

Non sembra superfluo precisare che in ogni caso resta comunque obbligatoria l'indicazione nelle note di trascrizione degli altri dati previsti dall'art. 2659 c.c.

Infine, per quanto concerne le modalità di compilazione delle note di trascrizione, si chiarisce che la previsione normativa di cui al terzo comma dell'art. 17 della citata legge n. 52/85, è strettamente connessa con l'adozione dei modelli a stampa contemplati dal primo comma dell'articolo medesimo, pertanto la sua osservanza dovrà avere attuazione allorché le note saranno redatte su detti modelli che, come precisato nella circolare n. 59 del 7.8.1985, diverranno obbligatori negli uffici all'atto della loro graduale meccanizzazione.

È stato chiesto inoltre se, ai fini della loro accettabilità, le domande di annotazione debbano contenere obbligatoriamente i dati stabiliti dall'art. 2659 c.c. per le note di trascrizione.

Si chiarisce innanzitutto che la legge 27.2.1985, n° 52, a parte la introduzione del modello di nota per le formalità di annotazione (2° comma, art. 17), obbligatorio all'atto della meccanizzazione degli uffici, e le modalità di esecuzione delle stesse (2° comma, art. 19), nulla ha innovato rispetto alla previgente normativa per quanto riguarda i contenuti delle note medesime.

Ed invero, la disposizione contenuta nell'art. 2656 c.c., secondo cui "l'annotazione si esegue secondo le norme stabilite dagli articoli seguenti per la trascrizione, in quanto applicabili", non può essere intesa come riferito alla formalità di "esecuzione" della trascrizione e non già ai contenuti della nota, in quanto sarebbe impensabile ritenere che la nota relativa alle formalità di annotazione, la cui funzione e natura sono sostanzialmente e profondamente diverse dalla trascrizione, debba contenere gli stessi dati previsti dall'art. 2659 c.c. per la trascrizione.

La suddetta interpretazione trae fondamento dalla considerazione che, per quanto riguarda l'accettazione, l'attribuzione del numero di presentazione, la registrazione a mod. 60 e l'inserimento nella raccolta particolare delle note, le procedure relative alle annotazioni sono uguali a quelle delle trascrizioni.

Per stabilire quali dati sono da indicare sulla nota, occorre fare riferimento, oltre che alla natura ed alla funzione della annotazione, anche a quegli articoli del codice civile e della legge 27.2.1985, n. 52, che direttamente o indirettamente, interessano dette formalità.

L'annotazione è una formalità accessoria che, una volta eseguita, ha il potere di modificare, ridurre o estinguere gli effetti di una trascrizione o iscrizione.

Per espresso disposto dell'art. 2886 c.c. e dell'art. 19 della legge n. 52/85, la annotazione si esegue in calce (o a margine) alla formalità che si vuole annotare.

Pertanto, come primo presupposto per la sua eseguibilità è necessario che la domanda di annotazione contenga, oltre agli estremi del titolo in base al quale viene richiesta, tutte le indicazioni essenziali per individuare esattamente ed in modo incontrovertibile la formalità da annotare. Indicazioni che consistono negli estremi della formalità medesima (data e numero di registro particolare) e nelle generalità dei soggetti a favore e contro i quali la stessa è stata eseguita.

L'indicazione dei soggetti si rivela oltremodo indispensabile sia per consentire al Conservatore un ulteriore controllo sulla esatta individuazione della formalità da annotare, e sia per soddisfare la disposizione contenuta nell'art. 2678 c.c., secondo cui sul registro generale d'ordine (mod. 60), ove devono essere registrate anche le domande di annotazione, devono essere indicate anche le persone per cui e rispetto a cui la richiesta formalità viene eseguita.

Ne deriva che, nella domanda di annotazione dovranno essere indicati gli stessi dati anagrafici dei soggetti presenti nella formalità originaria, ivi compreso il codice fiscale qualora quest'ultima sia successiva al 2.9.1985.

Per le annotazioni riferite a rinnovazioni di ipoteca presentate successivamente al 2.9.85 ma relative ad iscrizioni eseguite anteriormente a tale data, non ricorre l'obbligo della indicazione del codice fiscale in quanto, come chiarito con la circolare n° 59 del 7.8.85, la formalità in rinnovazione può non contenere tale indicazione.

È appena il caso di precisare che nelle domande di annotazione di cui all'art. 2843 c.c., i soggetti a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione, devono essere indicati con i dati anagrafici completi (cognome, nome, luogo e data di nascita, ovvero denominazione o ragione sociale e sede) e con il codice fiscale, ai sensi dell'art. 5 comma 65, del D.L. 30.12.1982, n. 953, convertito in legge 28.2.1983, n° 53, in quanto non risultano presenti sulla formalità originaria ed hanno rilevanza ai fini della successiva eventuale cancellazione dell'ipoteca.

Relativamente agli immobili, si chiarisce infine che l'obbligo della loro indicazione ricorre esclusivamente nelle annotazioni di cancellazione parziale ed in quelle di frazionamento in quote di mutuo e di ipoteca.

Giova ricordare che detta indicazione dovrà essere effettuata con i dati di identificazione catastale allorquando nelle Conservatorie sarà attivato il sistema meccanizzato, atteso che le domande di annotazione, ai sensi dell'art. 17 della legge 27.2.85, n° 52, dovranno essere redatte su appositi modelli approvati con Decreto interministeriale.

IL MINISTRO