

... OMISSIS ...

Al Consiglio Nazionale dei Geometri  
via Barberini, 68  
00187 ROMA

... OMISSIS ...

*Divisione IX*

*Prot. N. 250977/86 del 12 Gennaio 1987*

## **SERVIZI DELLE CONSERVATORIE DEI RR.II.**

Il Ministero di Grazia e Giustizia – Direzione Generale degli Affari Civili e Libere Professioni, div. V – ha più volte confermato l'avviso che il diritto alla ispezione delle formalità del registro generale d'ordine mod. 60 non possa subire altra limitazione oltre quella temporale prevista dall'art. 2673 c.c. e, pertanto, che la visura diretta di detto mod. 60 debba essere consentita al pubblico senza che sia necessaria l'indicazione nominativa dei soggetti dell'atto che ha dato causa alla formalità. Detto Dicastero ha, inoltre, sottolineato che è compito precipuo dei Conservatori impartire, caso per caso, le disposizioni, suggerite dall'esperienza per far sí che nelle rispettive Conservatorie le ispezioni del registro mod. 60 vengano effettuate in modo da non tradursi, sul piano pratico, in una violazione dell'ultimo inciso del 2° comma del citato art. 2673 c.c. e da non dar luogo al sorgere di speculazioni commerciali da parte di "visuristi" i quali, sulla scorta delle notizie attinte dall'esame di tutte le formalità giornalieri, possono realizzare una ricostruzione del registro generale d'ordine dando così vita a vere e proprie Conservatorie parallele con danno non solo per la certezza dei diritti immobiliari ma anche per l'Erario.

Questa Direzione Generale, condividendo l'avviso del Dicastero di Grazia e Giustizia, ha, a sua volta, precisato, nel senso suddetto, i limiti da porre al diritto dell'utente di ispezionare i registri immobiliari ed i documenti depositati presso le Conservatorie dei RR.II.

Ciò nonostante, viene da più parti pressantemente riproposto il problema dei limiti da porre al suddetto diritto di visura ed, in particolare, viene rappresentata l'opportunità di fissare con maggiore precisione ed in modo più circoscritto tali limiti.

Pertanto, questa Direzione Generale ha nuovamente interpellato al riguardo il Ministero di Grazia e Giustizia il quale ha comunicato che, pur rendendosi conto della gravità del problema dovuto principalmente allo stato di disservizio di molte Conservatorie dei RR.II., non ritiene di poter legittimamente modificare l'avviso a suo tempo espresso sulla scorta, fra l'altro, della nota pronunzia della Suprema Corte di Cassazione del 24.2.1968, n. 633.

Ed in verità lo stato di disagio in cui versano gli uffici immobiliari potrà trovare una qualche soluzione non già nella limitazione dei diritti dei visuristi, ma restituendo funzionalità ed efficienza agli uffici, cosa che dovrebbe realizzarsi solo con la meccanizzazione dei servizi delle Conservatorie, è già in fase di realizzazione.

Il suddetto Dicastero ha, quindi, ribadito che "il Conservatore debba astenersi dal porre in essere fatti che ledano ingiustificatamente l'esercizio del diritto di ispezione ipotecaria, ma possa ed anzi debba impartire quelle disposizioni suggerite dall'esperienza e soprattutto dalle circostanze del caso per far sí che le visure possano venire effettuate il più agevolmente possibile da tutte le persone che accedono all'Ufficio, in maniera che non si pongano in essere sul piano pratico ingiustificate ed

inammissibili disparità di trattamento dell'utente, sia esso facente parte di una agenzia o privato cittadino".

Tale regolamentazione, praticamente molto delicata, può trovare soddisfacente attuazione solo facendo appello "al senso di equilibrio ed al prudente apprezzamento dei conservatori al fine di contemperare i pari diritti dei vari utenti del servizio ipotecario".

Deve, pertanto, continuarsi a ritenere che le Conservatorie dei RR.II. siano tenute a soddisfare ogni richiesta relativa alle ispezioni dirette, senza altra limitazione se non quella temporale fissata dai regolamenti e richiamata dall'art. 2673 c.c., anche nel nuovo testo modificato dall'art. 4 della legge 27.2.1985, n. 52 (ciò per effetto dell'art. 27 della legge stessa, il quale dispone che le ispezioni, le certificazioni ed il rilascio di copie in relazione a formalità eseguite fino a tutto il giorno precedente l'attuazione del servizio meccanografico si effettuano secondo la normativa in vigore). Deve, altresì, ritenersi che il Conservatore ed il personale dell'Ufficio non sono tenuti ad eseguire ricerche nei registri per conto del richiedente il quale ha diritto ad ispezionare i registri immobiliari senza dover indicare nominativamente i soggetti del rapporto giuridico che ha provocato l'iscrizione, la trascrizione o l'annotazione.

In definitiva, poiché da un lato la facoltà di eseguire le ispezioni ipotecarie rappresenta un diritto soggettivo del cittadino utente del servizio e dall'altro lato compete all'Amministrazione il potere di carattere generale di organizzare i propri servizi e le proprie attività in attuazione della cosiddetta discrezionalità amministrativa o tecnico-amministrativa intesa quale potestà dell'Amministrazione di valutare liberamente il pubblico interesse, i pubblici bisogni e l'idoneità dei mezzi adatti per il loro soddisfacimento, i Conservatori dei RR.II. dovranno sí astenersi dal porre in essere fatti che limitino ingiustificatamente l'esercizio del diritto di ispezione ipotecaria ma, una volta osservato l'obbligo di fissare l'orario (art. 2673 c.c.) nel quale è permesso a "*chiunque*" di ispezionare i registri immobiliari e garantito così nella sua pienezza il diritto del cittadino, dovranno anche "impartire quelle disposizioni di carattere organizzativo atte ad alleviare il disservizio, disciplinando in qualche modo l'utenza al fine di assicurare il più possibile il pari diritto di accesso di tutti i soggetti al servizio".

Il Dicastero di Grazia e Giustizia ha in proposito precisato che, allorché specifiche esigenze di funzionalità dell'ufficio lo richiedano, i conservatori potranno legittimamente "fissare un numero massimo di visure che ogni utente è facultato ad eseguire in unico turno, salvo il suo diritto a compiere un successivo numero massimo di visure dopo che gli altri utenti abbiano effettuate le proprie", "...ogni ispezione dovrà essere completa, nel senso cioè da non compromettere il diritto dell'utente di poter individuare le formalità che interessano un dato soggetto mediante una libera ricerca sul registro generale d'ordine (Mod. 60)".

Ciò posto, si auspica che tale regolamentazione del servizio ipotecario che, come già osservato, si presenta sul piano pratico di non facile attuazione, possa, nell'arco di tempo che ci separa dalla completa meccanizzazione del servizio, alleviare lo stato di disservizio in cui attualmente versano molte Conservatorie dei RR.II..

IL DIRETTORE GENERALE