



### **CIRCOLARE N. 3/2003**

**PROT. n° 33960**

**ENTE EMITTENTE:** Direzione Agenzia del Territorio.

**OGGETTO:** Sentenze dichiarative di fallimento – Art. 88, secondo comma, del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 – Modalità di attuazione della pubblicità nei registri immobiliari.

**DESTINATARI:** Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici provinciali, Dipartimento per gli Affari di giustizia del Ministero della giustizia.

**RISOLUZIONI DELL'ENTE MODIFICATE:** Nessuna

Roma, 23 aprile 2003

FIRMATO: Mario PICARDI

N. pagine complessive: 3 – L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Da più parti sono stati manifestati dubbi e perplessità in ordine alla configurabilità, in capo al Conservatore dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 88, secondo comma, del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), dell'obbligo di procedere all'annotazione della sentenza dichiarativa di fallimento, sulla base della notifica di un estratto, effettuata dal curatore fallimentare.

Sull'argomento, peraltro, sono state altresì segnalate alcune sentenze di Tribunale con cui è stata dichiarata l'illegittimità del rifiuto opposto da taluni Conservatori, di eseguire, d'ufficio, la predetta formalità di annotazione.

La questione scaturisce dalla non agevole interpretazione dell'art. 88, secondo comma, della legge fallimentare, concernente le modalità di esecuzione della pubblicità della sentenza dichiarativa di fallimento.

Problematica, quest'ultima, su cui, anche in passato, il Ministero delle Finanze ha più volte tentato di individuare una soluzione interpretativa in grado di coniugare il rispetto della suddetta previsione normativa, con l'esigenza di garantire l'attuazione di una forma di pubblicità in linea con i principi cardine del nostro sistema di pubblicità immobiliare.

La ricerca della esatta e corretta portata dell'art. 88 della legge fallimentare, come è noto, ha suscitato, anche in passato, un vivace dibattito dottrinale.

La locuzione piuttosto "atecnica" usata dal Legislatore ha, infatti, indotto una parte della dottrina e della giurisprudenza di merito, a ritenere che la sentenza dichiarativa di fallimento debba essere annotata d'ufficio nei pubblici registri immobiliari, sulla base della notifica del relativo estratto al competente ufficio.

Tale tesi si fonda, essenzialmente, sulla circostanza che l'art. 88 contiene una deroga ai principi generali regolanti la pubblicità immobiliare.



In realtà - come peraltro può agevolmente desumersi dal chiaro ed eloquente passo contenuto nel paragrafo 17 della Relazione del Ministro Guardasigilli al R.D. 267/42 - deve ritenersi che l'art. 88 in parola non costituisca un'eccezione al sistema di pubblicità immobiliare previsto nel nostro ordinamento, bensì una norma integrativa dello stesso.

La disposizione in parola, infatti, introduce la possibilità di rendere pubblica la sentenza dichiarativa di fallimento nei registri immobiliari, altrimenti non prevista specificamente da nessun'altra disposizione.

Sembra opportuno evidenziare che la tesi secondo cui il Legislatore, con l'espressione usata nell'art. 88 citato, abbia in realtà inteso riferirsi all'istituto della trascrizione e non a quello dell'annotazione, è condivisa da gran parte della dottrina.

Tale assunto si fonda nella considerazione che per il nostro sistema di pubblicità immobiliare, le annotazioni costituiscono formalità complementari ed accessorie, che presuppongono, necessariamente, l'esistenza di una formalità di trascrizione o iscrizione cosiddetta principale, a margine della quale vanno materialmente eseguite, a norma del secondo comma dell'art. 19 della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

Seguendo la tesi contraria - condivisa, in parte, dalla giurisprudenza di merito - l'annotazione dovrebbe essere eseguita d'ufficio dal Conservatore, pur in assenza di una formalità principale preesistente. Il che equivale a trasformare l'annotazione di cui trattasi in una sorta di formalità "virtuale", prevista normativamente, ma concretamente inesequibile.

Ad avviso di questa Agenzia, pertanto, al di là del riferimento letterale contenuto nella disposizione più volte menzionata, al fine di garantire la corretta attuazione della pubblicità immobiliare alla sentenza dichiarativa di fallimento, non può che utilizzarsi lo strumento della trascrizione.

Tale interpretazione, del resto, appare quella più rispondente alla *ratio* dell'art. 88 delle legge fallimentare, che è quella di rendere pubblico il fallimento, cioè il vincolo di indisponibilità gravante sui beni del fallito.

Peraltro, anche se si volesse ritenere praticabile (*rectius*: legittima), l'eseguibilità di una formalità di annotazione, non potrebbe non tenersi conto, al riguardo, del contenuto e della portata limitativa dell'art. 17, comma 8, della legge 52/85, rispetto alla eseguibilità d'ufficio delle domande di annotazione.

Tale disposizione, infatti, mentre per le trascrizioni, le iscrizioni e le rinnovazioni prevede l'eseguibilità d'ufficio sia nei casi espressamente previsti dalla legge che in seguito a rettifiche correlate ad errori materiali commessi dall'ufficio, per le formalità di annotazione limita detta possibilità soltanto alla seconda ipotesi (errori materiali commessi dall'ufficio).

Il Ministero della Giustizia, Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile - interpellato sull'argomento - con parere n. 2/60/FG/2 (2003) u/4109 del 25/3/2003, ha convenuto con la Scrivente che, al fine di assicurare la pubblicità immobiliare delle sentenze in parola "...queste debbano essere non già annotate in senso tecnico nei pubblici registri, bensì trascritte."

Quanto alle modalità attuative, tuttavia, il predetto Dipartimento, discostandosi in parte dalla soluzione ipotizzata dalla Scrivente, ha ritenuto che per la trascrizione delle stesse sentenze non "...debba necessariamente farsi riferimento alla disciplina di cui agli artt. 2659 del codice civile e



dell'articolo 17 della legge 27 febbraio 1985, n. 52...”, posto che “...la pubblicità di cui all'art. 88 della legge fallimentare richiede una procedura attuativa sua propria...”.

Sotto tale profilo, il predetto Dicastero, anche tenendo conto degli indirizzi giurisprudenziali di merito nella *subiecta materia*, ha sottolineato come debba, di conseguenza, ritenersi illegittimo il rifiuto opposto dal Conservatore di provvedere d'ufficio all'attuazione della pubblicità immobiliare delle sentenze dichiarative di fallimento.

Tutto ciò premesso, qualora il curatore non provveda autonomamente e spontaneamente alla presentazione delle note di trascrizione su supporto informatico presso la Conservatoria competente, ma si limiti a notificare al Conservatore un estratto della sentenza dichiarativa di fallimento a norma dell'art. 88, secondo comma, della legge fallimentare, gli Uffici dei registri immobiliari dovranno adottare il seguente *iter* procedimentale:

1. compilazione d'ufficio delle note di trascrizione su supporto informatico, utilizzando il codice residuale 600, senza indicazione dei beni immobili (in tale caso, infatti, la deroga a quanto previsto dall'art. 2659 c.c. in tema di contenuto obbligatorio della nota di trascrizione, va ricondotta alla peculiare natura della trascrizione della sentenza di cui trattasi);
2. esecuzione d'ufficio della formalità di trascrizione, con prenotazione a debito dei tributi complessivamente dovuti, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

Con specifico riferimento alla procedura appena descritta, il Dipartimento per gli Affari di Giustizia, nella parte conclusiva del parere innanzi citato, ha ritenuto di dover precisare che “...la cooperazione dei curatori fallimentari potrà essere eventualmente richiesta dai Conservatori Immobiliari nei casi in cui occorra acquisire specificamente e in concreto, attraverso gli atti del fallimento, singoli dati da utilizzare nell'iter procedimentale della trascrizione che non siano ricavabili direttamente dal titolo notificato.”.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione della presente circolare, segnalando, tempestivamente, eventuali comportamenti difformi.