

SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

2^a COMMISSIONE PERMANENTE

(Giustizia)

43° RESOCONTO STENOGRAFICO

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 30 GENNAIO 1985

Presidenza del Presidente VASSALLI

INDICE

Disegni di legge in sede deliberante

«Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari» (975), approvato dalla Camera dei deputati

(Seguito della discussione e rinvio)

PRESIDENTE Pag. 2, 6, 14 e *passim*
BATTELO (PCI) 21, 22, 23 e *passim*

BAUSI, sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia Pag. 26
COCO (DC) 21
DI LEMBO (DC), relatore alla Commissione 2, 6, 8 e *passim*
FILETTI (MSI-DN) 14, 17, 28
RICCI (DC) 20
RUFFINO (DC) 8, 18, 19 e *passim*
SALVATO (PCI) 21

I lavori hanno inizio alle ore 10.

DISEGNI DI LEGGE IN SEDE DELIBERANTE

«Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari» (975), approvato dalla Camera dei deputati

(Seguito della discussione e rinvio)

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca il seguito della discussione del disegno di legge: «Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari», già approvato dalla Camera dei deputati.

Prima di dare la parola al relatore, senatore Di Lembo, per l'integrazione della relazione svolta il 16 gennaio scorso, desidero dare notizia delle numerose sollecitazioni pervenute a questa Commissione, specialmente sotto forma di telegrammi, alcuni dei quali dai toni vibratissimi, da parte delle conservatorie e di alcune categorie di personale. Ad alcuni di tali telegrammi, con i quali si protesta per il ritardo nell'approvazione del provvedimento in discussione, ritardo che metterebbe le conservatorie nella situazione di non poter funzionare, ho ritenuto di dover rispondere richiamando ad un maggior rispetto per il Parlamento e spiegando i motivi per i quali la nostra Commissione non ha potuto procedere prima d'ora all'approvazione del provvedimento medesimo. Ciò è stato dovuto al rispetto dell'*iter* parlamentare, che ci imponeva la doverosa attesa dei pareri delle Commissioni prima e sesta.

A tale riguardo informo la Commissione che, dopo quello della 6^a Commissione, è pervenuto anche il parere, favorevole con osservazioni, della 1^a Commissione.

Do quindi senz'altro la parola al senatore Di Lembo per il prosieguo della sua relazione.

DI LEMBO, relatore alla Commissione. Signor Presidente, onorevoli colleghi, credo che, se dovessimo veramente dare retta ai telegrammi che ci pervengono, dovremmo precipitarci per la salvezza di questo paese ad eliminare questo vigente napoleonico sistema ipotecario che può veramente considerarsi una delle cause del malessere del paese.

I conservatori dei registri immobiliari ritengono di dover legittimamente protestare indignati. Se fossi malevolo – ma non lo sono – potrei pensare che da quando sono stati tolti gli emolumenti, i conservatori hanno poco da fare per cui possono sbizzarrirsi a scrivere telegrammi, alcuni veramente poco educati.

Dopo aver svolto la prima parte della mia relazione, nella quale mi sono sforzato di spiegare che il sistema non si poteva cambiare e che non andava cambiato – e questo anche in risposta ad alcune prese di

posizione degli ordini professionali - avevo espresso il parere che fosse opportuno attendere il parere della 1^a Commissione. Tale parere è puntualmente arrivato ed è favorevole con osservazioni. La 1^a Commissione rileva una opportunità e dice testualmente: «Sarebbe opportuno prevedere la trascrivibilità degli atti unilaterali d'obbligo che attengono alla materia urbanistica».

Credo che nel relativo articolo del codice civile sarebbe opportuno prevedere la trascrivibilità di tali atti, anche se in effetti questa previsione già esiste nella legislazione italiana. È contenuta infatti nella famosa legge n. 10 del 28 gennaio 1977 - la cosiddetta «legge Bucalossi» - che concerne la non edificabilità dei suoli. Gli atti unilaterali d'obbligo sono quelli che sostituiscono la convenzione, perchè la legge n. 10 prevede per il rilascio della concessione due contributi: il primo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e il secondo al costo di costruzione. Non starò qui a spiegare come si stabiliscano questi due contributi; comunque, quando la parte si obbliga a proprie spese ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria, accetta una convenzione-tipo che deve essere fatta dalla regione. In attesa che la regione rediga questa convenzione tipo, il consiglio comunale provvede a stendere una bozza provvisoria. L'articolo 7 della legge n. 10 prevede che la convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale, che può sostituire la convenzione, siano trascritti nei registri immobiliari a cura dei comuni e a spese del concessionario. Probabilmente il suggerimento della 1^a Commissione sarebbe da accettare, al fine di evitare nel nostro sistema dispersione in varie leggi di parti dello stesso istituto. Comunque la previsione già esiste per cui ritengo che, nonostante la fondatezza del suggerimento della Commissione affari costituzionali, non sia opportuno accoglierlo in quanto ciò ritarderebbe l'approvazione del disegno di legge.

Passando ad illustrare le innovazioni prodotte dai singoli articoli sul sistema attuale, la relazione diviene un po' arida perchè si tratta di esaminare il funzionamento di uffici che, se non risalgono al periodo napoleonico, certamente hanno adottato sistemi che si basano su una struttura delle conservatorie regolata da un sistema privatistico per quanto concerne i rapporti tra conservatori e utenti delle conservatorie dei registri immobiliari e tra conservatori e dipendenti.

L'articolo 1 del presente disegno di legge propone un nuovo testo dell'articolo 2659 del codice civile. Quando dico propone un nuovo testo non intendo dire che stravolge il vecchio testo, ma che vi apporta alcune modifiche, alcuni aggiornamenti ed alcune innovazioni.

L'articolo 2659 si riferisce alla compilazione della nota di trascrizione degli atti tra vivi. Una modifica delle norme di trascrizione era necessaria per poter fare delle previsioni operative per il nuovo sistema, del quale si sentiva bisogno da lungo tempo.

Al numero 1 del nuovo testo dell'articolo è stata soppressa la indicazione del domicilio o della residenza, elementi spesso mutevoli e comunque non essenziali per l'individuazione delle parti, mentre è stato aggiunto il numero di codice fiscale delle parti stesse, nonchè il loro regime patrimoniale se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile. Per quanto riguarda le persone giuridiche e le società di capitali e di

persone, viene richiesta anche la menzione della loro denominazione o ragione sociale, la sede ed il numero di codice fiscale, con l'indicazione, per le associazioni non riconosciute e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo.

Occorre fare alcune notazioni a questo articolo. La prescrizione riguardante il codice fiscale mi sembra opportuna anche se, come ho detto la volta scorsa, la parte finanziaria di competenza di questo ufficio è soltanto residuale, in quanto il suo compito più importante attiene alla certezza dei rapporti giuridici, piuttosto che alla esazione di imposte (che rappresentano poi una parte abbastanza esigua nel computo generale delle imposte).

Sarebbe stato più opportuno risolvere il problema della doppia trascrizione nei registri dello stato civile e nei registri immobiliari, tenendo tra l'altro conto che, così come si è espressa ormai la giurisprudenza (ad esempio, il tribunale di Bergamo con la sentenza del 22 settembre 1980) la trascrizione di un atto di acquisto da parte di persona in regime di comunione patrimoniale col coniuge deve eseguirsi secondo quanto risulta dall'atto stesso, senza facoltà per il conservatore di aggiungervi o togliervi alcunchè. Pertanto, il conservatore legittimamente può rifiutare la trascrizione a favore del coniuge dell'acquirente, benchè richiesta nella nota di trascrizione. Il notaio, d'altra parte, non è obbligato a dichiarare in atto quale sia il regime patrimoniale delle parti e trascrive solo a favore del coniuge intervenuto nell'atto.

Giustamente fa rilevare il consiglio nazionale del notariato l'inutilità ai fini della trascrizione del regime patrimoniale della parte alienante coniugata, anche se tale eccezione non giustifica un rinvio della legge alla Camera. Così come un tale rinvio sembra a mio avviso inopportuno per la eccezione di maggior rilievo sollevata dallo stesso consiglio nazionale circa l'inutilità del riferimento alle generalità di persone che nulla hanno a che vedere con la titolarità del diritto, una volta ammessa la possibilità di acquisti da parte delle associazioni non riconosciute o delle società semplici. Si pensi che, come è noto, nella società semplice, per l'articolo 2251 del codice civile, il contratto «non è soggetto a forme speciali, salvo quelle richieste dalla natura dei beni conferiti» (per cui probabilmente non esiste un contratto che stabilisce chi è il rappresentante) e che per l'articolo 2266 la rappresentanza spetta a ciascun socio amministratore in mancanza di diversa disposizione del contratto. Soci amministratori sono tutti i soci ai quali spetta l'amministrazione disgiuntamente (articolo 2257) salvo diversa pattuizione, oppure congiuntamente (articolo 2258). Per cui indicare il rappresentante secondo l'atto costitutivo della società semplice o della associazione non riconosciuta può creare dei problemi.

Credo sia pacifico il numero 4 dell'articolo 1 che prevede la necessità di menzionare nella nota, tra l'altro, la natura e la situazione dei beni cui si riferisce il titolo, con le indicazioni di cui all'articolo 2826. Così come ha precisato la Cassazione infatti (con sentenza 4 aprile 1981, numero 1914) ai fini della trascrizione del bene compravenduto l'indicazione del numero catastale e delle mappe censuarie è richiesta soltanto se tali dati esistono e pertanto risultano soddisfatte le esigenze

di individuazione del bene quando lo stesso sia sufficientemente individuato nel contratto.

Faccio queste osservazioni non perchè la legge dovrebbe essere modificata, ma perchè vorrei che i conservatori leggendo la legge non dimenticassero che, se questi dati non esistono, l'atto può essere trascritto ugualmente. Visto che deve essere emanato un decreto interministeriale, forse in esso potrebbero esserci delle previsioni riguardanti questi aspetti che ho toccato e che sono pacifici in giurisprudenza. Non vorrei che la precisione delle indicazioni e quindi dei modelli della nota di stato inducesse il conservatore a dire: non posso trascrivere l'atto perchè non sono state coperte tutte le caselle della nota di stato. Le istruzioni del decreto interministeriale potrebbero efficacemente affrontare il caso relativo ad un atto compravenduto non ancora censito, senza dover modificare il testo e quindi rinviare la legge alla Camera dei deputati.

Certo, si dà l'impressione di voler adattare non la nota di trascrizione al diritto civile, ma il diritto civile alla nota di trascrizione.

L'articolo 2 sostituisce il testo del numero 1 del secondo comma dell'articolo 2260 del codice civile, eliminando, così come l'articolo 2659, l'indicazione del domicilio o della residenza delle parti, ancora necessaria però nel rogito notarile, secondo le leggi vigenti.

L'articolo 3 sostituisce il primo comma dell'articolo 2664 del codice civile, sostituendo l'operazione di materiale riproduzione della nota nel registro particolare delle trascrizioni - che fino ad ora avveniva manualmente - con il semplice inserimento delle note originali, con numerazione progressiva annuale, nella raccolta delle note che viene così a sostituire il registro particolare delle trascrizioni. Attualmente le conservatorie sono costrette a tenere dei registri particolari, perchè trascrivono manualmente gli atti: invece di fare tutto questo ora la raccolta delle note sostituisce il registro particolare e mi sembra addirittura più corretto e più certo. Questa è una innovazione molto importante per la certezza del diritto in quanto rende tempestiva la trascrizione e ne elimina gli errori di copiatura; infatti in passato faceva fede il registro nel quale potevano essere contenuti errori di copiatura, mentre ora più correttamente, c'è la raccolta delle note.

Tale innovazione tiene inoltre conto dell'attuale prassi, instauratasi presso le conservatorie dei registri immobiliari, di limitare al minimo la concreta utilizzazione dei registri particolari, secondo la nozione originaria, servendosi invece direttamente delle note originali per le iscrizioni e le certificazioni. Niente viene però innovato per quanto riguarda i principi fondamentali della pubblicità dal momento della sua completa esecuzione. Infatti, all'articolo 10 del presente provvedimento rimane la previsione del registro generale di cui all'articolo 2678 del codice civile. Tale registro conserva la sua funzione di fissare il momento della pubblicità e quindi di stabilire la precedenza tra le varie formalità. Infatti, non appena una nota viene presentata, la si annota sul registro generale che, quindi, fa fede sull'ordine di presentazione e stabilisce il momento della pubblicità e la precedenza tra le varie formalità secondo l'ordine nel quale sono state presentate. Invece il registro particolare - che adesso è la raccolta delle note - costituisce

materialmente e giuridicamente la pubblicità dell'atto. Ciò perchè il registro generale contiene solo indicazioni sommarie, mentre il registro particolare, a seguito delle innovazioni apportate, contiene la nota di trascrizione e di iscrizione ed è perciò da considerarsi pubblico solo quanto in esso risulterà. Pertanto nel registro generale si fissa il momento della formalità, trascrizione o iscrizione, però il contenuto della formalità si rileva dal registro particolare - così come poi avviene anche ora - che è costituito dalla raccolta delle note. Tutto ciò rende più certe le formalità ipotecarie.

L'articolo 4 modifica il secondo comma dell'articolo 2673 del codice civile prendendo atto, innanzitutto, che le ore per l'ispezione dei registri sono fissate dalla legge e non più dai regolamenti, ed elimina l'attuale divieto, eccessivamente rigoroso, di richiedere copia delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni. Tale divieto trovava la sua ragion d'essere, la sua giustificazione nel regime di retribuzione dei conservatori precedenti alla legge n. 22 del 1983, che prevedeva che per ogni notizia fornita dai conservatori questi ricevessero un corrispettivo emolumento, una parte del quale spettava anche al resto del personale. Caduto tale regime retributivo si consente adesso - eliminando un divieto veramente eccessivo - alle parti interessate di prendere appunti dai registri.

L'articolo 5 apporta importanti modifiche al primo comma dell'articolo 2674 del codice civile.

PRESIDENTE. Mi scusi se la interrompo, senatore Di Lembo, ma vorrei far notare che nell'articolo 5 è contenuto un errore di stampa che andrebbe corretto. Il termine «intelligibile» è stato erroneamente scritto da una doppia g.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Come stavo dicendo, l'articolo 5 apporta importanti modifiche all'articolo 2674 del codice civile, relativo al potere del conservatore di rifiutare gli atti del proprio ufficio, aggiungendo agli attuali motivi di ricusazione quello della mancanza nelle note delle indicazioni prescritte dagli articoli del codice civile n. 2659, che tratta della nota di trascrizione, n. 2660, che tratta della trascrizione degli atti di acquisto *mortis causa*, e n. 2839, che concerne le formalità per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché quello della presentazione del titolo, sempre alle modalità previste dall'articolo 2658 del codice civile. Si tratta di una norma che sostanzialmente risolve alcune divergenze di opinioni in dottrina e in giurisprudenza.

Va a tal proposito comunque precisato che i motivi di rifiuto previsti dall'articolo 2674, anche così modificato, attengono solo e soltanto a vizi di forma e che nulla viene innovato in ordine alla disciplina del rifiuto da parte del conservatore dei registri immobiliari delle formalità contrarie alle norme che regolano la pubblicità immobiliare, per esempio gli atti non soggetti a trascrizione. In passato il potere del conservatore dei registri immobiliari di rifiutare tali formalità veniva riconosciuto pacificamente sia in dottrina sia in giurisprudenza e trovava conferma e previsione nell'articolo 2682 del codice civile, che prevedeva una sanzione pecuniaria a carico del

conservatore. Tale articolo, che diceva testualmente: «Il conservatore nell'esercizio delle sue incombenze è tenuto a conformarsi a tutte le disposizioni del titolo primo del libro VI del codice civile, nonché a tutte le altre disposizioni di legge in materia», è stato soppresso dalla già citata legge n. 22. Infatti, se è vero, come è vero, che il conservatore dei registri immobiliari non ha alcuna veste di giudice dei titoli a lui presentati, è altresì vero che non esiste nel nostro sistema l'ipotesi di trascrizione facoltativa. Il conservatore dei registri immobiliari deve controllare se esista o meno una previsione normativa che consenta l'iscrizione nell'albo e deve rifiutare la trascrizione non prevista dalla legge la quale, se effettuata, non ha comunque alcuna rilevanza giuridica. Per tale motivo si è continuato a procedere con lo stesso sistema - a mio giudizio correttamente - aggiungendo soltanto la previsione di altre cause di rifiuto che attengono comunque alla forma e non alla sostanza. Vedremo successivamente che il conservatore non acquista per tale motivo un maggiore potere, mentre è tenuto a una maggiore vigilanza e sorveglianza per quanto riguarda le note e le trascrizioni.

L'articolo 6 introduce un articolo 113-*bis* alle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Esso prevede che: «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». Può cioè ricorrere al conciliatore, al pretore, o al presidente del tribunale o della corte presso cui il cancelliere o depositario esercita le sue funzioni. Prosegue l'articolo 133-*bis*: «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».

Si tratta quindi di una norma per tutelare le parti nel caso di ritardo o di rifiuto dei conservatori dei registri immobiliari.

L'articolo 7 propone l'inserimento nel nostro codice civile di un nuovo articolo: il 2674-*bis* per regolare una nuovo tipo di formalità per i casi di gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca. Mi riferisco cioè al caso della trascrivibilità dell'atto con riserva denominata anche prenotazione, diretta ad impedire che le incertezze di interpretazione possano determinare la perdita del grado. Per cui è vero che il conservatore ha il potere-dovere di rifiutare la trascrizione o l'iscrizione, ma vi è comunque il sistema della iscrivibilità e trascrivibilità dell'atto con riserva, cioè la famosa prenotazione, che è un istituto ben noto nel sistema di pubblicità delle province *ex* austriache - nelle quali la pubblicità è di tipo costitutivo - e che prevede le seguenti iscrizioni nei libri fondiari: le intavolazioni, relative agli acquisti giustificati nell'atto, le estavolazioni, relative alla perdita, giustificata in atto, dei diritti acquistati, le prenotazioni, relative agli acquisti da giustificarsi però retroattivamente per cui è vero che noi ci troviamo di fronte ad una trascrizione o ad una iscrizione con riserva, e quindi ad una prenotazione, ma questa, anche nel sistema in cui vige la pubblicità costitutiva, opera retroattivamente. Va detto che la parte può avvalersi del procedimento stabilito dall'articolo 745 del codice di

procedura civile il quale dispone che, in caso di rifiuto o di ritardo nel rilascio da parte dei cancellieri o dei depositari di copie o estratti degli atti del pubblico registro, l'istante può ricorrere al conciliatore, al pretore o al presidente del tribunale o della corte presso cui il cancelliere o depositario esercita le sue funzioni.

Nel caso di rifiuto o di ritardo da parte dei pubblici depositari di cui all'articolo 743 del codice di procedura civile, l'istante può ricorrere al presidente del tribunale nella cui circoscrizione il depositario esercita le sue funzioni.

Il presidente, il pretore o il conciliatore provvede con decreto, sentito il pubblico ufficiale.

Questo articolo introduce, a mio avviso, una ulteriore garanzia, non solo a favore delle parti, ma anche per la certezza dei rapporti giuridici in quanto, in caso di dubbio, consente la trascrizione con riserva, ferma la necessità di indicare nelle note i motivi del rifiuto in modo da avviare la procedura di cui all'articolo 745 del codice di procedura civile.

L'articolo 8 regola, con l'aggiunta di un articolo 133-ter alle disposizioni per l'attuazione del codice civile, la procedura relativa alla predetta formalità di trascrizione e di iscrizione, cioè della cosiddetta prenotazione.

L'articolo 9 modifica l'articolo 2677 del codice civile che disciplina l'orario per le domande di trascrizione o di iscrizione, facendo riferimento alla legge e non più ai regolamenti. Prescindendo da qualsiasi posizione in favore della inutilità di prevedere una riserva di legge per stabilire l'orario delle conservatorie, va aggiunto che è stata la legge n. 545 del 25 luglio 1971 a fissare, all'articolo 5, l'orario per le conservatorie dalle ore 8 alle ore 13 dei giorni feriali e dalle ore 8 alle ore 11 dell'ultimo giorno del mese: si tratta quindi di una previsione già esistente. Quindi la riserva di legge per fissare l'orario non è una scelta fatta dal legislatore per questo provvedimento e a favore dei conservatori dei registri immobiliari, ma è stata posta da una legge del 1971 a favore dei terzi per prevedere il momento della formalità, che abbiamo visto essere fondamentale per la pubblicità. Dunque, orari fissi e non mutevoli, quali quelli che potevano derivare da regolamenti e quindi dalle contrattazioni sindacali.

RUFFINO. Anche l'ispezione dei registri è consentita nelle stesse ore?

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Per questo aspetto c'è l'articolo 24. Qui si tratta dei normali orari di ufficio.

C'era il problema che questo è l'unico orario di ufficio fissato per legge. A mio avviso, essendo i conservatori considerati pubblici dipendenti ed essendo quindi soggetti alla contrattazione sindacale che può toccare anche la materia dell'orario di lavoro, bene ha fatto la legge del 1971 a dettare norme su tale materia nell'interesse dei terzi. È giusto che, nel momento in cui dobbiamo stabilire la priorità di alcune formalità, si sappia che esse sono possibili in determinate ore fissate e non con decreto del Ministro o a seguito di contrattazione sindacale. Infatti, come vedremo, è importante sapere quante iscrizioni sono state fatte nel complesso ed in un giorno e la tardività dell'iscrizione

potrebbe avere degli effetti dannosi per la certezza dei rapporti giuridici.

L'articolo 10 prevede una modifica dell'articolo 2678 del codice civile, con l'aggiunta nel registro generale d'ordine del numero progressivo di presentazione al numero d'ordine che contrassegna la precedenza della formalità. Si tratta di una norma importante, in quanto all'accettazione del titolo - non più alla consegna di esso, come diceva il vecchio articolo - il conservatore ne deve dare comunicazione in carta libera. Per questo è necessario stabilire il numero d'ordine, in quanto la dottrina si è sbizzarrita nello stabilire il momento della pubblicità. C'è stato ad esempio l'articolo del magistrato Germano, il quale per la prima volta ha detto che non era la presentazione il momento della pubblicità, ma doveva essere l'accettazione del titolo. Penso che egli avesse ragione, in quanto poteva darsi il caso di rifiuto per carenze nella nota di trascrizione e la formalità veniva adempiuta nel momento in cui il conservatore accettava la nota.

Ecco perchè poi questo disegno di legge ha creato tutte quelle garanzie per la trascrizione e la iscrizione con riserva, cioè la famosa prenotazione. Era necessario prevedere questo articolo ed era necessario aggiornarlo, fissando il relativo numero di presentazioni ed aggiungendo poi che appena avvenuta l'accettazione del titolo e della nota il conservatore deve darne ricevuta in carta libera all'esibitore. Tale ricevuta in carta libera contiene l'indicazione del numero delle prestazioni, che è necessario in quanto serve a stabilire la priorità delle formalità di iscrizione o trascrizione.

L'articolo 11 collega l'articolo 2664 all'articolo 2679 del codice civile e modifica quest'ultimo riducendo i registri particolari mediante l'unificazione in un unico registro particolare di tutte le iscrizioni, non distinguendo più tra le iscrizioni a seconda che siano o meno soggette a rinnovazione. È questa una opportuna semplificazione, che probabilmente sarebbe stato utile allargare tenendo conto che, con le innovazioni apportate all'articolo 2664, i registri particolari sono costituiti dalla raccolta annuale delle note.

L'unica innovazione è questa: si parla di una unica iscrizione, mentre prima si avevano due registri: uno per le iscrizioni soggette a rinnovazione e l'altro per le iscrizioni non soggette a rinnovazione. Un'altra innovazione - che riguarda i registri particolari - consiste nel fatto che ora al posto di tali registri vi è la raccolta delle note.

L'articolo 12 modifica l'articolo 2680 del codice civile relativo alla tenuta del registro generale d'ordine, riferendo le sue disposizioni alla sola tenuta del registro generale d'ordine e ciò perchè i registri particolari sono costituiti, secondo gli articoli 2664 e 2679 del codice civile (articoli 3 e 11 del presente provvedimento) della semplice raccolta delle note.

Nel terzo comma si prevede che il registro generale d'ordine, alla fine di ogni giorno, debba essere chiuso con l'indicazione del numero dei titoli annotati e firmato dal conservatore.

Tale dichiarazione impegna la responsabilità dei conservatori ed è stata introdotta in conseguenza della soppressione della prescrizione del secondo comma dell'articolo 2678 del codice civile che prevedeva la divisione in caselle del registro d'ordine per l'annotazione delle singole

formalità. Tale prescrizione non può più essere mantenuta per la necessità di consentire l'indicazione per esteso di tutte le parti interessate nelle formalità con più parti contraenti.

D'altra parte quest'ultima previsione è necessaria perchè il conservatore deve dichiarare alla fine della giornata quante annotazioni sono state fatte in quel determinato giorno e ciò per evitare che si possano alterare le annotazioni eseguite nel giorno precedente e che possano aggiungersi alla pagina del giorno precedente annotazioni eseguite nel giorno successivo. Si tratta di un sistema di chiusura degli atti analogo a quello notarile e ritengo sia utile per la certezza del diritto, comportando, tra l'altro, costi assai esigui.

L'articolo 13 modifica l'articolo 2826 del codice civile e stabilisce che l'individuazione dell'immobile ipotecato deve avvenire con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonchè dei dati di identificazione catastale, eliminando l'obbligo di menzionare nella nota almeno tre confini dell'immobile, indicazione che, allo stato, determina numerose difficoltà pratiche ed è fonte di grave confusione anche in sede di rilascio di certificati.

In tale articolo si prescrive inoltre che anche per i fabbricati in corso di costruzione debbano essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno sul quale insistono. Non credo che in questa sede si possa accogliere la proposta del Consiglio nazionale del notariato di regolamentare allo stesso modo i fabbricati costruiti e non ancora censiti. Mi rendo conto che aggiungere i fabbricati costruiti e non ancora censiti a quelli in corso di costruzione renderebbe più facile la commercializzazione anche dei primi ma, mentre per i fabbricati ultimati si può provvedere alla loro iscrizione al catasto urbano, ciò non è possibile per i fabbricati in corso di costruzione. D'altra parte la previsione manca del tutto nell'attuale formulazione dell'articolo 2826 e viene aggiunta tenendo conto non solo del fatto che - come ho detto prima - si agevola l'iscrizione dei fabbricati in corso di costruzione, ma anche che tali iscrizioni avvengono in numero abbastanza rilevante. Basta vedere come, per esempio, precedentemente all'attuale stasi dell'edilizia, si alienavano i suoli dietro promessa di costruzione di futuri fabbricati o si prevedeva con patti *ad hoc* la cessione di fabbricati non ancora costruiti. Comunque, ove si dovesse arrivare a modificare il testo pervenutoci dall'altro ramo del Parlamento - ciò non mi sembra necessario trattandosi di rilievi di poco conto - si potrebbe anche studiare questo problema e proporre un emendamento aggiuntivo per accogliere le proposte del Consiglio nazionale del notariato.

Con l'articolo 14 vengono proposte modifiche all'articolo 2839 del codice civile per quanto riguarda la nota di iscrizione, in analogia alle modifiche proposte per la nota di trascrizione. Tali modifiche si riferiscono alla soppressione di alcune indicazioni superflue quali il domicilio, la residenza e la professione delle parti, ferma restando, per gli effetti delle notifiche, l'indicazione del domicilio eletto dal creditore nella circoscrizione del tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari. Un'altra modifica si riferisce alle indicazioni relative alle persone giuridiche e alle società e mi sembra molto opportuna, anche se appare un po' eccessivo prevedere che per le associazioni non riconosciute e per le società semplici debbano essere indicati gli

estremi dell'atto costitutivo, anche perchè la società semplice può costituirsi in qualsiasi forma e quindi anche verbalmente, salvo che la forma scritta non sia richiesta dalla natura dei beni conferiti; la rappresentanza della società può essere inoltre conferita anche con atto separato. Questo è un di più che non inficia la rapidità della formalità ipotecaria.

L'articolo 15 modifica il primo comma dell'articolo 2887 del codice civile, che si riferisce alla cancellazione delle ipoteche e garanzia dei titoli all'ordine. Tale modifica è diretta ad ovviare ad alcuni inconvenienti derivanti dalla disputa in dottrina e in giurisprudenza se legittimato a consentire la cancellazione delle ipoteche a garanzia dei titoli all'ordine sia il creditore risultante dai registri immobiliari oppure il possessore del titolo, per il quale il secondo comma dell'articolo 2831 del codice civile statuisce testualmente che: «Per i titoli all'ordine l'ipoteca è iscritta a favore dell'attuale possessore e si trasmette ai successivi possessori; questi non sono tenuti a effettuare l'annotazione prevista dall'articolo 2843».

La soluzione data al problema accoglie quanto la giurisprudenza ha sostanzialmente deciso e cioè che la norma di cui al secondo comma dell'articolo 2831 vale tra le parti, ma non agli effetti della cancellazione dell'ipoteca.

Veniamo ora al titolo secondo, che contiene norme di servizio ipotecario.

Con l'articolo 16 viene operata una scelta precisa per quanto riguarda la meccanizzazione dei servizi delle conservatorie dei registri immobiliari, mediante l'uso di elaboratori elettronici, demandando il compito di individuare le procedure, i sistemi e i tempi di attuazione ad un decreto interministeriale «da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze ed il Ministro di grazia e giustizia, con l'osservanza delle norme di cui ai seguenti articoli». L'articolo prosegue dicendo che: «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». Si è voluto cioè giustamente creare un sistema flessibile affidato ad uno strumento normativo flessibile, il decreto interministeriale, capace di adottare tempestivamente tutti gli adeguamenti conseguenti alle nuove esperienze.

Va detto che una esperienza in materia di meccanizzazione già è stata fatta. Nel 1979 fu deciso di organizzare questi servizi e fu nominata una commissione di studio composta di funzionari del Ministero del bilancio, del Ministero di grazia e giustizia, da rappresentanti di notai e da alcuni esperti della SOGERI, la società che aveva avuto l'incarico di studiare la meccanizzazione. Questa commissione dopo sei mesi fece una proposta e, più o meno nel 1980, si decise di fare delle sperimentazioni in alcune conservatorie che svolgevano mole di lavoro diverse. Furono scelte Pescara e Arezzo, dove, tra il 1981 e il 1982, furono fatti degli esperimenti di trascrizioni ed iscrizioni servendosi del personale. Poi ci fu un corso di addestramento per i funzionari e nel 1983 queste conservatorie hanno iniziato a funzionare ed hanno proseguito bene. D'altra parte ora è ancora più semplice, in quanto oltre alla ricerca singola c'è anche la ricerca incrociata che può essere fatta

con i dati catastali, con le generalità delle parti: addirittura la ricerca può essere fatta solo con l'indicazione dei codici fiscali.

Mi sembra opportuna la previsione che sia un decreto interministeriale a regolare la materia perchè è necessario adottare tempestivamente gli eventuali adeguamenti alle nuove esperienze.

Con l'articolo 17 si è introdotto - come richiesto da lungo tempo dai conservatori - l'obbligo dei modelli di stato, rendendo quindi non più possibile la nota forma libera. L'uso di appositi modelli approvati dall'Amministrazione finanziaria e dal Ministero della giustizia è necessario per l'attuazione delle nuove procedure meccanizzate.

Il metodo di compilare diverse note di trascrizione per un solo rogito notarile contenente più convenzioni è già adottato nella prassi e diventa ora obbligatorio agli effetti della elaborazione elettronica.

Viene anche risolto il problema della pubblicità dei patti reali, senza ricorrere al rinvio ai titoli.

Con l'ultimo comma si consente di redigere note di ufficio esclusivamente nel caso di errori materiali, cosa oltremodo difficile. La norma precedente che consentiva la correzione degli errori si giustificava con la disciplina privatistica della funzione del conservatore, il quale per l'opera prestata percepiva un compenso sotto forma di emolumento.

Con l'articolo 18 non si allarga il potere del conservatore dei registri immobiliari di rifiutare la trascrizione e l'iscrizione, ma si è voluto impedire la presentazione di note redatte su modelli diversi da quelli previsti dal decreto interministeriale. La *ratio* della norma va ricercata nella necessità di assicurare omogeneità nella formazione delle note e per far sì che, anche per esigenze meccanografiche, venga compilata una nota per ogni negozio giuridico contenuto nell'atto.

Nell'articolo 19 si chiarisce che le annotazioni vanno fatte in calce agli originali delle note per la sollecitata sostituzione dei registri particolari con la raccolta delle note originali.

Gli articoli 20 e 21 disciplinano le modalità di richiesta delle certificazioni ipotecarie e di esecuzione delle ispezioni.

L'articolo 22 prende in esame le modalità di rilascio dei certificati ipotecari. La novità è rappresentata dal fatto che, essendo il contenuto delle note memorizzato, le copie possono essere rilasciate direttamente tramite terminale.

L'articolo 23 stabilisce che: «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». È un obbligo già esistente, introdotto dalla legge ipotecaria. La copia inviata ogni quindici giorni al procuratore della Repubblica rappresenta un sicuro elemento di controllo e di garanzia per un'eventuale ricostruzione dell'archivio della conservatoria.

L'articolo 24 stabilisce l'orario per il pubblico degli uffici. L'anticipo di un'ora dell'orario di chiusura, già previsto dall'articolo 5 della legge 25 luglio 1971, n. 545, è stato inserito in questa norma perchè il sistema meccanografico richiede una serie di controlli accurati. La riduzione dell'orario di un'ora potrebbe sembrare inopportuna ma va detto che ora le formalità sono molto celeri e quindi non si avranno più le lunghe file di un tempo, come si è visto nelle conservatorie sperimentali di Pescara e di Arezzo.

Gli articoli 25 e 26 contengono norme già vigenti, anche se non riesco a comprendere la dipendenza dal Ministero delle finanze, considerato che la funzione prevalente delle conservatorie è quella della pubblicità e non quella fiscale.

L'articolo 27 disciplina l'attività degli uffici non ancora meccanizzati.

L'articolo 28 prende atto che in numerose conservatorie, per mancanza di personale e di disponibilità tecniche, non si è potuto dare applicazione al disposto dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1969, n. 789, che prevedeva la riproduzione con macchine fotostatiche delle note relative alle formalità di iscrizione, di rinnovazione, di trascrizione, di cancellazione ed altre annotazioni 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 dall'articolo 3 del presente disegno di legge, i registri particolari debbono ritenersi costituiti semplicemente dalle raccolte delle note tenute nei modi di cui al ripetuto articolo 2664 del codice civile.

L'articolo 29 stabilisce che «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». L'obbligo già esistente per gli atti notarili in virtù dell'articolo 51, secondo comma, numero 6, della legge notarile 16 febbraio 1913, n. 89, viene cioè esteso anche agli altri atti trascrivibili o iscrivibili.

L'articolo 30, il quale dispone che «sono abrogati il secondo comma dell'articolo 2669 ed il secondo comma dell'articolo 2836 del codice civile, nonchè ogni altra norma incompatibile con la presente legge», potrebbe costituire motivo di questione. L'articolo 2669, secondo comma, stabilisce l'obbligo di presentare al conservatore, nei casi di atti non ancora registrati e per i quali non sia stata pagata la relativa imposta, una terza nota da utilizzare ai fini fiscali. Con l'abrogazione del secondo comma dell'articolo 2836 si abroga la disposizione che testualmente prescrive che «se non è stata ancora pagata l'imposta di registro, si osservano le disposizioni dell'articolo 2669», cioè la necessità di presentare una terza nota. Perciò sembrerebbe che se si vuole ancora consentire l'esecuzione di formalità ipotecarie prima della registrazione dell'atto non deve prevedersi la soppressione del secondo comma dell'articolo 2836. Ma qui bisogna vedere anche perchè l'incombenza di rendere questa terza nota prima era ritenuta utile ed ora non lo è più. Il motivo è che gli uffici e gli ispettori delle imposte esercitano i controlli fiscali direttamente sui repertori dei notai e degli altri pubblici uffiziali. Per accertare ai fini fiscali se un atto era stato effettivamente registrato, prima era necessaria la terza nota; adesso gli ispettori del registro svolgono l'ispezione direttamente sul registro delle note e sui repertori dei notai, per cui sembra eccessivo apportare modifiche al provvedimento e rinviarlo all'altro ramo del Parlamento solo perchè non è prevista la presentazione di una terza nota, che doveva servire per ispezioni che adesso si svolgono altrimenti.

L'articolo 31 dispone che «la presente legge entra in vigore centottanta giorni dopo la sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*», cioè in sostanza fissa la *vacatio legis*. Credo che questo periodo sia

necessario perchè con il provvedimento in esame si istituisce un sistema nuovo per quanto attiene le formalità da svolgere negli uffici dei registri immobiliari e questo potrebbe comportare e comporta comunque dei tempi lunghi, non solo per apprestare tutte le attrezzature necessarie, ma anche per fare in modo, attraverso qualche sperimentazione, che queste attrezzature funzionino effettivamente in un settore così delicato come quello della pubblicità immobiliare.

Mi rendo conto di essere stato forse poco preciso e molto noioso. Sembra cosa da poco affrontare un problema come quello della meccanizzazione degli uffici dei registri immobiliari, ma cosa da poco non è, tant'è che ha richiesto numerosi studi e che è stata necessaria una lunga gestazione perchè si potesse arrivare a definire un disegno di legge che incide non soltanto sul funzionamento degli uffici ma anche sulle norme del codice civile. Resta però il conforto che questo sistema, studiato concretamente dal 1979, ha prodotto e può produrre benefici effetti, come le sperimentazioni effettuate a Pescara e ad Arezzo hanno dimostrato.

In questo momento mi è pervenuto il testo degli emendamenti presentati dal senatore Filetti al provvedimento e mi riservo di esprimere il parere su di essi al termine della discussione generale.

Ripeto che il perfetto non esiste e questo disegno di legge è perfezionabile, come qualunque altro. Esso potrebbe anche avere dei ritocchi, ma l'entità del miglioramento che da essi ne verrebbe non giustifica a mio giudizio il rinvio del provvedimento all'altro ramo del Parlamento. Perciò, come relatore, ne propongo alla Commissione l'approvazione nel testo pervenutoci dalla Camera dei deputati.

PRESIDENTE. Ancora una volta siamo ammirati, senatore Di Lembo, per la sua straordinaria competenza, diligenza e capacità di reperimento dei precedenti, di scoprire le ragioni, qualche volta recondite e arcane ad una prima lettura, di tante modificazioni normative, nonchè per la ricchezza di valutazioni da lei prodotte, con critiche illuminanti che sono state preziose come tante altre volte - come sempre, direi - per la Commissione giustizia del Senato.

La ringrazio anche per l'esposizione così sobria e sintetica, pur nella sua ricchezza, che ci permette di procedere oltre con presumibile speditezza nei nostri lavori.

Dichiaro aperta la discussione generale.

FILETTI. Signor Presidente, signor Ministro, colleghi, intervenendo nella seduta del 18 novembre 1980, a nome della mia parte politica nel corso della discussione dell'Assemblea del Senato sulla pubblicità immobiliare, osservavo che non poche conservatorie, per carenza di strumenti e di personale, sono costrette a ritardare considerevolmente, persino per oltre un semestre, la riproduzione delle note di iscrizione e di trascrizione dei relativi registri e a certificare a data assai remota, spesso con gravissimo pregiudizio dei diritti e degli interessi della collettività e delle singole persone. Appariva quindi opportuno e urgente che il Governo ed il Parlamento si facessero carico di procedere alla riforma della pubblicità nei registri immobiliari realizzando nei tempi brevi sistemi tecnologici moderni e particolarmente strumenti

elettronici che consentissero la facile, completa e certa effettuazione delle misure nonché la speditezza e l'attualità delle certificazioni.

Concludevo affermando che la pubblicità immobiliare deve essere assicurata e posta a conoscenza con la massima celerità e con garanzia di certezza, attesa la rilevanza istituzionale e produttiva di notevoli effetti giuridici ed economici che essa assolve.

Già nella trascorsa legislatura il Governo presentò due disegni di legge che poi vennero tradotti dalla Camera in un unico testo. Esso non poté essere portato a compimento e diventare legge per l'anticipato scioglimento delle Camere. Quel testo è stato reiterato e riprodotto alla Camera dei deputati nella corrente legislatura ed è da osservare che la competente Commissione lo ha recepito quasi interamente - vorrei dire «a scatola chiusa» -, apportando soltanto qualche marginalissima modificazione, quale, ad esempio, quella dell'indicazione del codice fiscale.

Questo disegno di legge può dirsi che tenda ad un adeguamento normativo limitato ai mutamenti ritenuti strettamente necessari ed indispensabili, atteso che i criteri fondamentali del sistema di pubblicità immobiliare non vengono stravolti dalla riforma e l'impostazione dei registri rimane quella tradizionale a carattere personale, anche se sarà possibile da parte dell'utente una ricerca, inizialmente a titolo sperimentale, mediante il dato reale.

Il disegno di legge in esame indica e motiva il sistema di elaborazione automatica adottato per le formalità di trascrizione e di iscrizione: ritengo pertanto inutile soffermarmi a ripetere l'elencazione in esso contenuta e la enucleazione che è dato cogliere nella stessa motivazione.

In linea generale e con giudizio globale debbo esprimere, anche a nome del mio Gruppo politico, un parere di consenso di adesione e di approvazione. Non posso, però, omettere di esprimere qualche rilievo che, per onestà, debbo dire di aver tratto da un articolo pubblicato su una rivista notarile intitolato «Il vino nuovo nell'otre vecchio», nel quale si colgono alcune osservazioni che mi sembra opportuno sottolineare davanti a questa Commissione. In tale articolo si puntualizza che scopo del provvedimento al nostro esame è quello di rimediare mediante il ricorso all'elaborazione elettronica alla situazione di grave precarietà funzionale delle conservatorie dei registri immobiliari. Si aggiunge che, poichè tale situazione dipende, come tutti sanno, dall'enorme ritardo nella repertoriazione delle formalità, la logica avrebbe voluto che il disegno di legge si limitasse a proporre unicamente il sistema idoneo ad eliminare tale inconveniente. Invece, continua l'autore, si è voluto strafare e si è approntata una riforma che, a suo parere, se non corretta, potrebbe finire per pregiudicare definitivamente l'efficienza del nostro antiquato sistema pubblicitario immobiliare.

Infatti, nel provvedimento in esame non è prevista semplicemente la memorizzazione di dati per l'individuazione e la ricerca di ciascuna formalità, ma addirittura la memorizzazione dell'intero contenuto della nota la quale però non sarà più la nota tradizionale ma una nuova nota che con quella che già conosciamo ha ben poco in comune. La nota di trascrizione tradizionale ne esce gravemente mutilata e trasformata in

modo tale da non essere più in grado di fornire indicazioni sicure, osserva il De Robertis, che è l'autore di questa nota. Egli poi aggiunse: «si ha l'impressione che la proposta di riforma sia stata studiata ad esclusivo uso e consumo del personale delle conservatorie, al quale è stato proibito di redigere le note di trascrizione, iscrizione e annotazione nonchè le domande di certificati ipotecari (articolo 17, primo comma del disegno di legge) e persino di usare la macchina per scrivere, tranne che per le certificazioni ipotecarie negative (articolo 22, ultimo comma); sembra, insomma - egli dice - che il progetto sia opera di una associazione sindacale e non di giuristi». Egli fa anche riferimento agli esperimenti di Arezzo e di Pescara - cui ha fatto cenno anche il relatore Di Lembo - e dice che tali esperimenti pare abbiano convinto la maggioranza dei notai che effettivamente la nota di trascrizione è stata sfrondata troppo, riducendosi ad un misero stecco che potrà dare ben pochi frutti e di pessima qualità. Però i pericoli non sono stati affatto scongiurati perchè è tutt'altro che sicuro che il provvedimento venga modificato e soprattutto che lo sia nella giusta direzione, dato che alcune delle proposte avanzate finirebbero, a suo parere, per peggiorare la situazione.

Quali sono i rilievi che di fatto muove l'autore di tale articolo? Una volta assodato che con la riforma proposta non si avrebbero informazioni più chiare e complete, la logica vorrebbe che si riducesse il programma e si limitasse quindi l'utilizzazione dell'elaboratore per le operazioni che con il nostro sistema possono essere eseguite senza danno. L'elaboratore, cioè, dovrebbe servire solamente per la compilazione del registro d'ordine e dei conti individuali, per fornire rapidamente le informazioni che attualmente è possibile desumere dall'esame dei repertori che, per giunta, potrebbero benissimo essere unificati senza conseguenze. Ovviamente si dovrebbe continuare a redigere la nota di trascrizione nel solito modo. Questo è il motivo che mi ha indotto a presentare uno degli emendamenti.

Al contrario, come si evince dal disegno di legge, è prevalsa la convinzione che tutto sarebbe più semplice eliminando il principio della trascrizione per estratto e passando, con evidente involuzione, alla trascrizione del titolo. Questo non sembra all'autore e a me accettabile. Perchè? Innanzitutto perchè la trascrizione per estratto consente a chi esegue una ispezione di rendersi immediatamente conto con chiarezza di quanto contenuto nell'atto e di individuare subito il bene che ne è oggetto. La nota, infatti, contiene solamente le notizie che servono per l'attuazione della pubblicità. La lettura del titolo invece richiede maggior tempo e maggiore attenzione perchè bisogna leggere anche dati che ai fini della pubblicità non servono affatto. Ciò senza contare che, dato che ogni titolo è arrivato in modo diverso dall'altro e che spesso un patto importante, ad esempio la costituzione di una servitù, la riserva di usufrutto o l'ampliamento dell'oggetto del negozio, è inserito all'ultimo momento, c'è il rischio che una informazione importante sfugga.

In secondo luogo, la certificazione ipotecaria dovrebbe essere costituita non dalle copie delle note, ma dalle copie dei titoli, con conseguente maggior tempo e maggiore difficoltà per la preparazione, nonchè con un maggior costo dell'operazione. Ovviamente, si dovrebbe modificare anche la legge, perchè attualmente il conservatore non può

di regola rilasciare copia di titoli. E ci sarebbe anche un altro inconveniente, cioè che il cliente moroso, invece di chiedere la copia dell'atto al notaio, potrebbe chiederla al conservatore.

In terzo luogo, la prevalenza del titolo sulla nota rende inutile la nota stessa. Pare assurdo adottare il principio della trascrizione del titolo e continuare a compilare la nota. Per l'inserimento dei dati nell'elaboratore basterà compilare un modello simile a quello necessario per la registrazione degli atti; anzi, una copia del modello necessario per la trascrizione, eventualmente integrato con altre notizie, potrebbe servire anche per la registrazione.

In conclusione, vi sono delle soluzioni nel disegno di legge che nella più parte sono accettabili. Vi è però da ribadire che, a fronte di queste soluzioni accettabili che sono quelle che abbiamo indicato in linea generale, vi è l'eccezione della presentazione dell'intero titolo e della riproduzione di questo caso di certificazione. Allora, o si continua a trascrivere con le note redatte nel modo tradizionale, con l'aggiunta in esse o in foglio separato delle indicazioni necessarie per l'elaborazione elettronica dei soli dati che servono alla compilazione del registro d'ordine e dei conti individuali; oppure si accetta la riforma proposta, perfezionata con l'imposizione dell'obbligo di aggiungere nella parte della nota non destinata all'elaborazione elettronica tutto ciò che è necessario per completare e chiarire le scarse informazioni della prima parte e con conseguente obbligo per la conservatoria di includere l'intero contenuto della nota nei certificati.

L'importante, insomma, è non alterare il sistema, mantenendo il principio della trascrizione per estratto.

Chiudo come fa lo stesso autore, il quale riafferma che: «con l'abbandono del principio della trascrizione per estratto si avrebbero inconvenienti maggiori di quelli ai quali si vorrebbe rimediare, il che - diceva Nicola Coviello a proposito di alcune modificazioni proposte al sistema pubblicitario allora vigente - fa pensare al divieto evangelico «di mettere il vino nuovo nell'otre vecchia e di raddoppiare con stoffa nuova e forte un vestito già logoro e cagnato». Condivido in parte questa conclusione, ma debbo dire che nel suo insieme il disegno di legge è apprezzabile e condivisibile.

Gli emendamenti che propongo sono soltanto tre e si basano sul principio della trascrizione per estratto e non con il deposito per intero del titolo. Ritengo altresì che sia necessario indicare nel titolo, nella nota di trascrizione o di iscrizione, la configurazione dell'immobile. Non basta il riferimento al dato catastale, perchè spesso i dati di questo tipo possono essere erronei, mentre la confinazione con la descrizione della natura dell'immobile servirà a dare certezza nell'individuazione del bene su cui viene annotata la trascrizione o l'iscrizione.

PRESIDENTE. Com'è nel codice civile attuale.

FILETTI. In tal senso insisterò sugli emendamenti che ho presentato. Mi preme rilevare che è vero che vi è un articolo nel disegno di legge che parla di confinazione, cioè l'articolo 29, però questo articolo si riferisce agli atti e non alla nota ipotecaria. Comprendo perchè l'articolo 29 è così compilato: infatti, dovendosi presentare

l'intero atto, si dovrebbe ricavare la confinazione dall'atto medesimo. Ma se noi escludiamo che l'atto faccia parte integrante della nota, è evidente che nel momento in cui facciamo una nota per estratto dobbiamo includere la confinazione.

Ritengo di avere espresso quello che è il parere della mia parte politica sul disegno di legge al nostro esame. Vedremo se i miei emendamenti saranno accolti. In ogni caso, fin da ora esprimo parere favorevole, anche qualora tali emendamenti non venissero accolti.

RUFFINO. Signor Presidente, onorevoli colleghi, innanzitutto desidero esprimere un vivo apprezzamento per la relazione del collega Di Lembo, estremamente puntuale, ampia e documentata.

Devo dire che il mio approccio a questo disegno di legge è recentissimo, risale a questa mattina e quindi non ho avuto il tempo di approfondire il tema come hanno fatto gli altri colleghi. Tuttavia, ho voluto anch'io addentrarmi nella tematica di un disegno di legge che mi sembra estremamente apprezzabile e valido nei suoi obiettivi e nelle linee che persegue.

Praticamente, vorrei fare tre semplici osservazioni. In primo luogo, la Commissione affari costituzionali ha dato parere favorevole con una osservazione, cioè l'opportunità di inserire anche nelle trascrizioni gli atti unilaterali di obbligo in materia urbanistica. Il collega Di Lembo ci dice che questa norma è già contenuta nella legge n. 10 del 1977. Mi chiedo, visto che il disegno di legge verte sulla modifica del libro sesto del codice civile, se non sia il caso di inserire tra gli atti da trascrivere anche quelli unilaterali di obbligo in materia urbanistica, già prevista dalla legge n. 10 del 1977.

Credo che non sia un fatto di solo valore estetico, ma anche di opportuna puntualizzazione. Ovviamente la legge del 1977 non poteva modificare la norma del codice civile: oggi, invece in sede di revisione delle norme di questo codice, mi sembra opportuno che questa precisazione venga inserita. A questo proposito propongo un emendamento che farò pervenire al Presidente.

Si tratterebbe di aggiungere all'articolo 2643 del codice civile (Atti soggetti a trascrizione) un numero 15) recante «le convenzioni e gli atti unilaterali in maniera urbanistica», che è, più o meno, la dizione usata dalla «legge Bucalossi».

In secondo luogo, vorrei proporre una modifica all'articolo 13, con il quale si sostituisce l'articolo 2826 del codice civile (Indicazioni dell'immobile ipotecato). Tale articolo del codice recita: «Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, del numero del catasto o delle mappe censuarie, dove esistono, e di tre almeno dei suoi confini». Esso è importante perché non riguarda soltanto, nella fattispecie, la iscrizione di ipoteca, ma è richiamato anche da altre norme.

Mi chiedo se questa identificazione catastale sia sempre possibile, se tutti i beni sono oggi catastalmente individuati nel nostro sistema.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Il notaio quando registra un atto è obbligato ad inserire in esso gli estremi delle mappe censuarie e

dei dati catastali. Alcune volte egli riporta: «non ancora censito al catasto». Il conservatore dei registri immobiliari per quanto riguarda i dati catastali si comporta oggi alla stessa stregua di come si dovrà comportare in seguito, annotando in determinati casi «non ancora censito al catasto».

RUFFINO. Ma se effettivamente le cose stanno come dice il collega Di Lembo, e cioè che vi sono beni non ancora censiti catastalmente (moltissimi, come afferma il senatore Coco), mi pare che con questa indicazione noi di fatto restringiamo la possibilità di intervento del conservatore in ordine appunto agli atti riguardanti beni immobili non ancora censiti catastalmente.

Sotto questo profilo, mi permetterei di proporre qualche correttivo anche in relazione al parere che il Consiglio nazionale del notariato ha espresso per quanto attiene gli immobili in corso di ultimazione o ultimati e non ancora censiti. In definitiva non capisco perchè non si voglia inserire questo emendamento che credo sia importante, in quanto renderebbe immediatamente commerciabili appartamenti e immobili che sono già ultimati ma non ancora censiti al catasto. Certo, mi si può replicare che è impegno del proprietario accatastarli il più presto possibile.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Vorrei far notare che gli immobili in corso di costruzione non sono ancora tali e potrebbero non divenirlo. Per essi quindi si dispone che sia indicato il suolo sul quale insistono. Per l'immobile costruito e non ancora censito invece, ripeto, il notaio annoterà «non ancora censito al catasto», quindi l'indicazione del suolo in questo caso non vedo a cosa dovrebbe servire. L'immobile non ancora censito del resto è facilmente trasferibile con atto notarile che, allo stato, va regolarmente trascritto. L'innovazione qui prevista è che l'immobile non ancora costruito può essere alienato e la trascrizione avviene indicando il suolo sul quale esso insiste. D'altra parte, la preoccupazione dei notai riguarda gli immobili in corso di costruzione, più che quelli non ancora censiti, perchè sembra pacifico che questi ultimi possano essere trasferiti.

RUFFINO. Signor Presidente, mi rendo conto che la norma prevista dall'articolo 13 costituisce in qualche modo un'innovazione rispetto al sistema precedente. Del resto lo stesso relatore ci ha ricordato che i notai avevano trovato un correttivo a queste difficoltà, facendo trascrivere atti di trasferimento del terreno *pro quota* per gli appartamenti, e si era trattato di un'innovazione valida ed intelligente.

Ma nel momento in cui riteniamo tutti opportuna questa modificazione, introducendo, come si fa all'articolo 13, la disposizione che «per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono», non comprendo il motivo per cui non vogliamo inserire anche, come propone il mio emendamento, i fabbricati ultimati e non ancora censiti.

Non vi è dubbio che il fabbricato in corso di costruzione è cosa diversa dal fabbricato ultimato ma non ancora censito al catasto. Per tale ragione insisterei per l'introduzione di tale modifica che, lo ripeto

per maggiore chiarezza, dovrebbe riguardare sia i fabbricati in corso di costruzione sia quelli ultimati ma non ancora censiti.

La terza osservazione che intendo fare riguarda, invece, l'articolo 8 che, all'ultimo comma, recita: «Quando il reclamo non è proposto o è rigettato definitivamente, la formalità perde ogni effetto». Il comma, com'è noto, si riferisce alle trascrizioni con riserva. Mi sembra di poter osservare che tale dizione non completa il ventaglio delle ipotesi al nostro esame. Infatti, a mente del comma precedente: «A margine della formalità eseguita con riserva, il conservatore annota la proposizione del reclamo, il decreto immediatamente esecutivo del tribunale e il decreto definitivo»; cioè, in altri termini, se il ricorrente che ha avuto un atto trascritto con riserva propone reclamo e il tribunale o, in sede di appello, la Corte d'appello gli danno torto, il conservatore ha l'obbligo di annotare a margine che il decreto definitivo ha imposto la cancellazione di questo atto e ha dichiarato inefficace e nulla la trascrizione del medesimo. Nel caso, invece, il ricorrente non presenti il reclamo, l'ultimo comma dell'articolo 8 dice semplicemente che la formalità perde ogni effetto. Non vi è, quindi, l'obbligo del conservatore di registrare la perdita di efficacia di questa trascrizione sia pure eseguita con riserva. A mio avviso, occorre una puntualizzazione tendente a stabilire che, a margine della formalità eseguita con riserva, il conservatore annota la proposizione del reclamo, oppure la mancata proposizione dello stesso. Bisognerebbe, cioè, trovare una formula che preveda anche quest'ultima ipotesi, perchè il dire semplicemente che il reclamo perde efficacia non impone al conservatore l'obbligo di annotare che la trascrizione con riserva non ha più valore decorso un certo periodo di tempo. E poichè sappiamo come i conservatori siano - il nome stesso lo dice - particolarmente attenti e pignoli, ritengo che anche questa puntualizzazione sia opportuna.

RICCI. Signor Presidente, onorevoli colleghi, come forse saprete il collega Battello, che avrebbe dovuto intervenire questa mattina, si è trovato impossibilitato a raggiungere Roma per un disguido nel traffico aereo. Pertanto, a nome del mio Gruppo, la pregherei, signor Presidente, di rinviare il seguito dell'esame, magari al pomeriggio, per consentire al senatore Battello di svolgere il suo intervento e ciò anche in considerazione del fatto che la materia di cui il provvedimento tratta è di natura estremamente tecnica per cui non è possibile agli altri componenti del mio Gruppo sostituire il senatore Battello.

Affinchè il senatore Battello possa, una volta arrivato, intervenire in modo puntuale, pregherei anche il relatore Di Lembo di voler fornire il testo dell'integrazione di relazione svolta questa mattina.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Purtroppo, senatore Ricci, non mi è stato possibile, per motivi di tempo, stendere una relazione scritta sul provvedimento, Comunque penso di poter esporre brevemente al senatore Battello i punti fondamentali che ho analizzato questa mattina.

RICCI. La ringrazio, senatore Di Lembo, anche a nome del collega Battello, per la sua disponibilità. Penso che in tali

condizioni sarà possibile al senatore Battello svolgere il suo intervento.

SALVATO. Vorrei fare soltanto presente che oggi pomeriggio, alle ore 15, è convocata la Giunta delle elezioni di cui sono membro insieme ai colleghi Di Lembo e Ruffino. Per tale motivo pregherei di fissare la ripresa della discussione del disegno di legge n. 975 ad un'ora del tardo pomeriggio.

COCO. Vorrei soltanto chiederle, signor Presidente, poichè nel pomeriggio debbo presiedere la seduta della Commissione speciale per l'esame di provvedimenti recanti interventi per i territori colpiti da eventi sismici, di non chiudere la discussione generale sul provvedimento in discussione in caso di mia assenza in quanto dovrei svolgere un intervento.

PRESIDENTE. Penso di poter senz'altro accogliere la richiesta del senatore Coco e, se non vi sono altre osservazioni, il seguito della discussione del provvedimento n. 975 è rinviato alle ore 18.

I lavori vengono sospesi alle ore 11,50 e proseguono in altra sede dalle ore 12 alle ore 14 per essere nuovamente sospesi e quindi ripresi alle ore 18.

PRESIDENTE. Riprendiamo l'esame, sospeso stamattina, del disegno di legge: «Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari», già approvato dalla Camera dei deputati.

Stamattina il senatore Di Lembo ha integrato la sua precedente relazione illustrando, articolo per articolo, il disegno di legge in titolo. Sul provvedimento sono poi intervenuti i senatori Filetti e Ruffino che hanno preannunciato la presentazione di alcuni emendamenti. Deve ora intervenire il collega Battello che, come ci ha detto il senatore Ricci, parlerà a nome dell'intero Gruppo comunista.

Prima di riprendere la discussione però desidero ancora ricordarvi che abbiamo avuto moltissime sollecitazioni per una pronta approvazione del provvedimento. Alla Commissione sono pervenute montagne di telegrammi, ad alcuni dei quali ho dovuto rispondere per le rime, da parte dei conservatori che ci pressano soprattutto in relazione alla seconda parte del provvedimento stesso, quella cioè concernente l'organizzazione degli uffici.

Il senatore Di Lembo nella sua importante relazione svolta in due giornate ha dimostrato che il disegno di legge, se pur perfettibile in alcune sue parti, è complessivamente valido e che le numerose perplessità avanzate su talune disposizioni non hanno ragione d'essere. Il relatore, pertanto, ha suggerito l'adozione del disegno di legge in esame nei termini in cui esso ci è pervenuto dall'altra Camera.

BATTELLO. La mia domanda è la seguente. Dalla rubrica del disegno di legge sembra di capire che la sua *ratio* è soltanto quella di

introdurre alcune norme di modifica a taluni articoli del libro VI del codice civile, in riferimento all'introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari; infatti ci sono alcune proposte di modifica che riguardano le note di trascrizione e la standardizzazione come contenuto di queste note.

Peraltro c'è una serie di altri articoli che innovano la preesistente regolamentazione della materia indipendentemente da qualsiasi riferimento o collegamento ad esigenze di informatizzazione. Ora, siccome questa materia era già stata novellata qualche anno fa, mi pongo il problema se le novelle di contenuto non direttamente afferente alle esigenze di informatizzazione siano il portato di una elaborazione maturata, non frammentariamente e non novellisticamente, in sedi scientifiche o in sedi applicative; ovvero, invece, se questo disegno di legge non rischi di diventare novellistica anche per quanto riguarda questa parte, con i difetti quindi di ogni novellistica, cioè la frammentarietà e la mancanza di organicità.

Questa è l'obiezione di fondo che avanzo leggendo la rubrica. Il tipo di dibattito che si è svolto nella Commissione della Camera mi ha rafforzato in questo convincimento, se è vero che in quella sede la discussione ha affrontato alcuni nodi, come quello del coordinamento tra catasto e conservatorie che attiene proprio a una revisione organica di questa materia.

Questa era la mia preoccupazione di fondo. Volevo che su tale aspetto si esprimesse il relatore.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Si è sentita dall'altro ramo del Parlamento un'esigenza, che è rimasta però allo stato di enunciazione; l'esigenza, cioè, di rendere possibile un più rapido accertamento fiscale attraverso le conservatorie dei registri immobiliari, il che mi sembra non possibile.

Allora si sono introdotti alcuni correttivi al codice civile, come per esempio il codice fiscale. Il fatto di inserire nella nota di trascrizione il codice fiscale, non è che muti il problema, dal momento che si rinvia alla pubblicità degli atti. Così si è detto che dovrebbe essere necessaria la ricerca attraverso i dati catastali.

Si è detto questo per cercare un collegamento tra catasto e conservatorie dei registri immobiliari. C'è stato qualcuno che ha proposto di creare un solo ufficio, ma tale ipotesi è rimasta allo stato di enunciazione e non ha trovato riscontro in questo disegno di legge.

Potremmo vedere articolo per articolo quali sono le aggiunte che modificano in certo qual modo le norme del codice civile, ma non l'impianto. Molte di queste norme sono dovute a una interpretazione giurisprudenziale, perchè si è ritenuto necessario risolvere alcuni dubbi sorti a causa dell'interpretazione del codice civile. Ma questi sono aspetti che potremo vedere andando avanti.

C'è stata per esempio l'esigenza di eliminare il più possibile i registri particolari, che non ha avuto sbocco però, tant'è che si sono ridotti i registri particolari ad uno solo.

BATTELLO. La distinzione sostanziale del codice resta quella tra iscrizioni da rinnovare e iscrizioni da non rinnovare.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Invece il codice è toccato per quanto riguarda i registri, perchè sono stati sostituiti dalla raccolta delle note. Bisogna tenere conto che vi era quella distinzione originaria, perchè esisteva un diverso sistema di retribuzione per i conservatori: a seconda del fatto che l'iscrizione fosse da rinnovare o meno, si pagavano emolumenti diversi.

Molti dei condizionamenti del codice civile erano dovuti al fatto che i conservatori si prendevano la maggior parte degli emolumenti e dividevano una piccola parte con i loro collaboratori. Fino a poco prima del 1969, i conservatori dei registri immobiliari assumevano addirittura direttamente il personale degli uffici, che non era inquadrato tra i pubblici dipendenti, e stipulava con questo personale un contratto di carattere privato. Lo pagava con gli emolumenti, per cui il conservatore agiva da privato.

Ecco perchè molte trascrizioni e iscrizioni venivano fatte: perchè il conservatore doveva lucrare sugli emolumenti. Addirittura quando si andavano a vedere le note di iscrizione o di trascrizione, non era possibile avere una penna per prendere appunti.

Anche sotto questo aspetto si è innovato, perchè questo limite è stato eliminato. Potrei guardare volta per volta su quali aspetti si è innovato.

BATTELLO. E la novità dei tre confini?

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. A me pare una cosa esagerata. Se noi non partiamo dalla distinzione di funzioni dell'atto pubblico e della nota, non comprendiamo le modifiche.

Oggi cosa succede? Accade che abbiamo un registro immobiliare su base nominativa; il che significa che ciascuno di noi non può avere notizie sugli immobili, ma soltanto sulle persone; cioè si possono richiedere soltanto trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro persone. Certo non si può vedere la continuità delle trascrizioni e delle iscrizioni, ma si richiede una indagine lunghissima che può portare ai famosi certificati storici catastali che risalgono a venti anni prima, per avere i quali bisogna aspettare degli anni. Ecco perchè affermo che i tre confini non sono poi del tutto necessari, perchè basta l'individuazione della persona.

Si deve tener conto che al conservatore dei registri immobiliari (e qui non c'è innovazione) vengono presentate due note e una copia dell'atto, per cui colui che va a vedere la nota può vedere anche l'atto e verificare di conseguenza i confini. Del resto l'indicazione dei confini per gli atti pubblici è già prevista dall'articolo 51, sesto comma, della legge notarile n. 89 del 1913. Non per questo dobbiamo rimandare il disegno di legge all'altro ramo del Parlamento; infatti allo stato attuale vi è solo la possibilità di operare una indagine sulle persone e, tramite questa indagine, vi è la possibilità di controllare le note e gli atti che i conservatori continueranno a trascrivere.

Qual è il lato importante? Che fino ad ora non si è rispettato il codice civile, perchè è a tutti noto che i notai si oppongono, in quanto vogliono la nota libera. I giovani dello studio del notaio, quando redigevano la nota di trascrizione, indicavano nome, cognome e data di

nascita dei soggetti a favore e contro i quali veniva scritta la nota; quindi indicavano l'atto e infine davano mandato di trascrivere interamente l'atto stesso.

Si trattava, quindi, di una nota libera. È questo il motivo per il quale i notai suggeriscono di mantenere la nota così come è prevista dal codice civile, anche se ai soli fini della computerizzazione. Come ripeto, tutto ciò deve servire soltanto come indice degli atti, dato che sono gli atti ad essere trascritti e non le note. Si tratta, pertanto - come ho già detto - di una questione relativa alla trascrivibilità degli atti e non delle note.

Si potrebbe anche ribaltare l'intero impianto della trascrizione contenuto nel codice civile; però, per la sola comodità di un'unica categoria non si dovrebbe poi dire che tale impianto è stato modificato e che il sistema non funziona. Il sistema non solo funzionerà, ma servirà anche a dare maggiore speditezza alle stesse procedure di trascrizione, rendendo più celeri la consultazione degli atti ed il rilascio delle copie.

Infatti, chiunque abbia dimestichezza con il lavoro delle conservatorie dei registri immobiliari sa bene che per ottenere un atto si deve attendere per mesi e mesi. Ora, è chiaro che ciò intralcia la libera commerciabilità dei beni.

D'altra parte, è altrettanto chiaro che l'introduzione di un sistema meccanizzato comporta la presentazione di una nota redatta su supporto informatico e nella quale devono essere contenute determinate indicazioni previste dal codice civile.

L'articolo 2659 del codice civile specifica tutti gli elementi che devono essere contenuti nella nota di trascrizione. Ora, nell'articolo 1 del disegno di legge in esame viene introdotta, rispetto al punto «1)» del già citato articolo 2659 del codice civile, la seguente modifica; «il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale 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, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto 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».

È chiaro, quindi, che l'unica modifica introdotta all'articolo 2659 del codice civile riguarda la previsione dell'indicazione del numero di codice fiscale nella nota di trascrizione. Tale nota, pertanto, deve contenere le stesse indicazioni previste dal già citato articolo 2659 del codice civile, solo che tali indicazioni, invece di essere riportate in una nota libera, sono riportate in una nota di Stato.

La nota ha, tra l'altro, la funzione di stabilire il momento in cui avviene la trascrizione e di fissare, quindi, le conseguenti priorità. Inoltre, è da tener presente che i patti e le convenzioni sono contenuti nell'atto e non nella nota e che, pertanto, la nota stessa per le pattuizioni non fa fede.

Sono questi i motivi per i quali dicevo poc'anzi che non si deve assolutamente stravolgere il vero significato della nota di trascrizione, la

cui funzione non può certamente essere confusa con quella relativa al trasferimento di beni. Altro sarebbe, infatti, se la trascrizione avesse nel nostro codice una funzione costitutiva anzichè meramente dichiarativa.

BATTELLO. Prendo atto, senatore Di Lembo, di questo suo chiarimento così ampio, che soddisfa, almeno in parte, le esigenze di chiarezza da me manifestate.

La mia prima perplessità, comunque, si riferisce all'indicazione di tre dei confini, in quanto la formulazione del provvedimento, su questo punto, mi sembra, per così dire, barocca.

L'articolo 2659 del codice civile, così come novellato con il disegno di legge in esame, rinvia pur sempre all'articolo 2826 dello stesso codice civile, anch'esso novellato.

Ora, il punto «4)» dell'articolo 2659 del codice civile, con la modifica introdotta dall'articolo 1 del provvedimento in discussione, così recita: «la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826». A sua volta, l'articolo 2826 del codice civile, relativo all'indicazione dell'immobile ipotecato, viene così modificato dall'articolo 13 del disegno di legge in esame: «Nell'atto di concessione dell'ipoteca 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 indicazione catastale del terreno su cui insistono». Viene, pertanto, soppresso il riferimento all'indicazione di almeno tre dei confini.

Tale riferimento riemerge, però, nelle norme finali del provvedimento in esame, dove, all'articolo 29, si dice che: «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».

Potrebbe quindi sembrare che l'articolo 2659 del codice civile rinvii all'articolo 2826, che disciplina non già la nota di trascrizione, bensì l'iscrizione ipotecaria.

Dal punto di vista della formulazione e della semplicità di scrittura, sarebbe forse opportuno indicare, al punto «4)» dell'articolo 2659 del codice civile, i dati che devono essere contenuti nella nota, non modificare l'articolo 2826 e sopprimere l'articolo 29 del disegno di legge in discussione.

La seconda perplessità deriva dal fatto che nella regione dalla quale provengo vige un particolare regime costitutivo, denominato regime tavolare. Ora, il provvedimento in esame introduce una norma che, in qualche modo, recepisce un istituto inserito nel regime tavolare, cioè il reclamo avverso la trascrizione o l'iscrizione con riserva; tale istituto si richiama, infatti, alla prenotazione del regime tavolare.

L'orientamento del legislatore, nell'ultimo quindicennio, è stato quello di novellare la materia della pubblicità immobiliare cercando - con la legge n. 594 del 1974 - di avvicinare i due sistemi, pur tenendo conto delle differenze fondamentali tra le rispettive impostazioni, dichiarativa l'una e costitutiva l'altra. La legge n. 594 del 1974 esprimeva con chiarezza questa *ratio* che non è stata poi tradotta in una normativa per il mancato accoglimento da parte del Parlamento.

Ora, la mia preoccupazione è questa: novellando piuttosto ampiamente la materia e rendendo più debole il collegamento tra iscrizione catastale, risultanze catastali e conservatorie dei registri immobiliari non si va forse contro la *ratio* e gli orientamenti già emersi dal 1974 ad oggi, volti ad avvicinare i due sistemi? Mi sembra, anzi, di capire che ci si allontani sempre più dalla *ratio* che ha ispirato la normativa del 1974 e ciò anche in considerazione del fatto che già allora era *in fieri* - e si è poi proceduto su questa strada in forza dello statuto della Regione autonoma - l'estensione del regime tavolare da alcune province all'intero Friuli-Venezia Giulia.

Certo questa seconda preoccupazione è più di merito e di carattere politico che non la prima, maggiormente specifica, ma volevo che anch'essa rimanesse a verbale.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. La trascrivibilità degli atti può avvenire soltanto per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Il sesto comma dell'articolo 51 della legge notarile n. 89 del 1913 richiede negli atti pubblici l'indicazione di almeno tre confini. Il notaio è dunque obbligato, ci sono sanzioni disciplinari in proposito, ad indicare nell'atto i beni facendo riferimento ad almeno tre confini. Nell'atto quindi tale indicazione c'è sempre.

Per le ipoteche però il discorso cambia. Infatti, mentre quelle costituite con atto pubblico conservano tale indicazione - anche in questo caso è la legge notarile che ho ricordato a prescriverlo - altrettanto non avviene con le ipoteche legali o giudiziali. L'articolo 29 pone, pertanto, l'obbligo di fornire tale indicazione - che comunque per quanto riguarda la trascrizione è presente nell'atto - anche in esse. Non vi è quindi differenza di impostazione, si tratta bensì di estendere un requisito presente nell'ipoteca volontaria e mancante invece in quella giudiziale o in quella legale. L'individuazione del bene attraverso i tre confini è però ugualmente sempre possibile, basta infatti leggere l'atto. Occorre poi tener presente che il nostro sistema ipotecario è a base personale.

Le considerazioni da fare su questo punto specifico sarebbero moltissime e certamente, se ciò non comportasse una nuova lettura del provvedimento da parte della Camera dei deputati, si potrebbe inserire l'indicazione in questione. Mi sembra però, torno a ripeterlo, che l'omissione dei tre confini non comporti alcuna conseguenza: una volta individuato, infatti, il personaggio che ha la trascrizione o l'iscrizione a favore o contro, l'indicazione dei tre confini può essere ricavata dall'atto di cui pure il conservatore dispone. Insieme alle due note, infatti, deve essere consegnata anche una copia dell'atto originale.

PRESIDENTE. Non ho capito però perchè hanno tolto questa indicazione.

BAUSI, *sottosegretario di Stato per la grazia e la giustizia*. Se i colleghi Battello e Di Lembo hanno terminato i loro interventi vorrei aggiungere, signor Presidente, qualche annotazione di carattere più generale. Innanzitutto tengo a ribadire che il provvedimento in esame

non nasce dal nulla, ma ha, al contrario, una storia, lunga almeno due legislature, piuttosto travagliata. Per predisporre un disegno di legge come questo, inoltre, si è anche reso necessario aver sperimentato nella realtà e non solo *in vitro* le conseguenze che tale sistema avrebbe comportato una volta adottato a livello generale. Per alcuni anni dunque le conservatorie di Arezzo e di Pescara lo hanno sperimentato con risultati che via via sono stati corretti fino a giungere a questo che ci sembra maggiormente soddisfacente. In sostanza si è cercato di operare un collegamento coordinato tra le norme del codice civile e il sistema di meccanizzazione. Si è cioè tentato - come ricordava il senatore Di Lembo - per un verso di mettere a punto alcune cose che in precedenza non funzionavano, a causa di conflitti anche interpretativi della giurisprudenza, e dall'altro di stabilire un raccordo col sistema della meccanizzazione. Si è cercato insomma di evitare un intersecarsi troppo fitto tra sistema cartaceo, che sopravvive, e quello meccanizzato. L'ideale sarebbe stato sopprimere totalmente il sistema cartaceo ma il passo sperimentalmente si è dimostrato troppo lungo e difficile. Pertanto, attualmente, rimane da una parte un residuo di sistema cartaceo e dall'altra, riassunto il più possibile, il sistema destinato alla meccanizzazione.

L'indicazione dei tre confini è richiesta dall'articolo 29 del disegno di legge in titolo sia in relazione al contenuto dell'atto - la prescrizione in questo caso deriva da una norma di carattere generalissimo - sia per la trascrizione. Tra le due disposizioni comunque non esiste alcun rapporto specifico. Non bisogna dimenticare, infatti, che con la trascrizione ci si limita a stabilire il momento in cui l'evento si verifica.

L'indicazione dei tre confini è stata soppressa nella nota per semplificare il sistema. I dati immessi nell'elaboratore - descrizione delle parti e del bene, attraverso l'elemento catastale estraibile in modo autonomo dall'elaboratore -, sono infatti già sufficienti per l'individuazione del bene. L'inserimento dei tre confini nella nota avrebbe appesantito il lavoro e reso più difficile l'attuazione del sistema meccanografico.

Sono preoccupato se non viene approvato tale provvedimento, perchè abbiamo (al di là del contenuto dei telegrammi, ai quali credo che il Presidente abbia fatto bene a rispondere per le rime) una situazione in cui ci sono non poche conservatorie che, nell'attesa di questo provvedimento, hanno ulteriormente rallentato il proprio già lento ritmo di lavoro. Quindi è un disagio generalizzato di tutti coloro che sono legati o al credito garantito da iscrizioni ipotecarie o al movimento degli immobili e che non trovano risposta ad esigenze per le quali si può addirittura pensare al peggio al fine di ottenere adempimenti più rapidi.

Di conseguenza la preoccupazione esiste e credo sia di tutti i colleghi. Io stesso alla Camera avevo immaginato alcuni emendamenti che poi purtroppo non poterono essere presi in considerazione proprio per un disguido. Non dimentichiamoci che esiste un adempimento immediatamente successivo, che è quello del decreto presentato di concerto dai due Ministri, dove, in ultima analisi, queste indicazioni possono essere preziose per integrare o correggere certi aspetti nei limiti delle disposizioni generali della legge.

Se la Commissione fosse in grado di dire che siamo di fronte a circostanze che possono essere in qualche modo superate, allora vediamo se è possibile raccomandarne l'approvazione. Se sussistessero ancora problemi, forse sarebbe di aiuto (non so se sia compatibile con il sistema di approvazione in sede deliberante) un sopralluogo agli impianti di elaborazione dati. Se la Commissione potesse venire a vedere la centrale del Ministero delle finanze la prossima settimana per verificare come funziona il sistema, ciò potrebbe in qualche modo chiarire meglio qualche perplessità che mi rendo conto possa emergere dalla lettura del testo.

FILETTI. Onorevole Presidente, siamo in sede deliberante e mi pare che stiamo procedendo in maniera abbastanza anomala, perchè stiamo parlando ancora in sede di discussione generale e ci sono già stati interventi relativamente a casi specifici, cioè ad emendamenti da noi presentati. Ho voluto precisare questo fatto, affinchè poi non risulti nei lavori parlamentari un certo confusionismo e una certa disorganicità nella trattazione di questo disegno di legge.

Siccome la questione che stiamo affrontando può anche essere compresa nel nucleo delle varie disposizioni di cui all'articolo 1, potremmo anche essere nel quadro dell'organicità. Allora a me pare che si stia incentrando il discorso su un punto di carattere essenziale secondo alcuni di noi, cioè a dire l'indicazione o meno dei confini dell'immobile nella nota di trascrizione o di iscrizione.

Ora, se leggiamo attentamente l'articolo 1 laddove è prevista l'indicazione dei requisiti necessari da formulare nella nota, troviamo al numero 4) «la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826 del codice civile». Non c'è intanto alcun riferimento all'articolo 29 del disegno di legge. Allora andiamo a leggere l'articolo 2826 che si vuole modificare.

Quali sono le indicazioni? Sono quelle relative alla natura, al comune in cui si trova l'immobile, ai dati di identificazione catastale: non vi è alcun riferimento alla confinazione, nè possiamo noi utilizzare l'articolo 29, perchè non viene richiamato al numero 4 dell'articolo 1. Quindi vediamo in pratica cosa accade a chi procede ad una visura ipotecaria. Costui si può trovare dinanzi ad una formalità, così come si può trovare di fronte a centinaia di formalità. Se non esiste una configurazione e si tratta di un immobile lottizzato, diviso in numerose quote, come si fa a vedere se una servitù, se un peso, se un privilegio, se una prelazione ricade o meno in quella parte dell'immobile che si intende acquistare o trasferire?

Quindi - a mio avviso - è assolutamente necessario che nella nota ci sia l'indicazione della confinazione, perchè solo così possiamo rispettare il principio della certezza del diritto. Se omettiamo ciò, è difficile rispettarlo, perchè ogni visura ipotecaria dà luogo a numerose contestazioni e difficoltà interpretative e di accertamento.

Pertanto a me sembra si debba insistere sull'emendamento presentato, relativo alla indicazione della confinazione, perchè se così non operiamo ritengo che, anzichè procedere ad una modifica al fine di snellire le procedure, ingolferemo le conservatorie delle ipoteche di un quantitativo di lavoro di gran lunga maggiore.

Facciamo il caso del rilascio dei certificati ipotecari. Se non indichiamo la confinazione, allora dovremmo allegare ai suddetti certificati i titoli? Ma vi rendete conto cosa succederà, posto che si procederà al rilascio di un certificato ipotecario con cento note ad esempio? Allegheremmo a quel certificato cento copie di atti, di titoli di provenienza? È impossibile. Non possiamo fare riferimento al titolo, ma dobbiamo riferirci, sia per quanto concerne la visura, che la certificazione, alla nota e mai al titolo.

Allora se dobbiamo fare riferimento alla nota, è assolutamente indispensabile la indicazione della confinazione e insisto in tal senso.

RUFFINO. Devo scusarmi, in quanto questa mattina, dopo aver ascoltato la relazione del collega Di Lembo, ero giunto a formulare alcuni emendamenti, pensando che questa sera tale seduta si sarebbe esaurita in un'ora. Purtroppo così non è stato e devo ricordare che io sono impegnato nella seduta della Commissione parlamentare per i procedimenti di accusa.

Pertanto devo rammaricarmi di non poter illustrare i miei emendamenti dovendo assentarmi per partecipare ai lavori della suddetta Commissione.

PRESIDENTE. Poichè nessun altro domanda di parlare, dichiaro chiusa la discussione generale.

DI LEMBO, *relatore alla Commissione*. Come i colleghi ricorderanno mi sono già soffermato sulla diversa funzione della nota e dell'atto. Già oggi, e non vi è alcuna disposizione legislative che consenta altrimenti, occorre fare una nota di trascrizione per ogni convenzione. Per quanto riguarda le iscrizioni ipotecarie la divisione è una sola convenzione che contiene più parti. Il nostro sistema - lo ripeto - è a base personale e quando si vuole sapere come sono stati trasferiti i diritti non si può andare, allo stato attuale, ad individuare l'immobile, ma si debbono indicare le persone, tant'è che molto spesso le trascrizioni e le iscrizioni a favore e contro danno risultato negativo; infatti, se si va all'ufficio dei registri immobiliari a chiedere quali sono le iscrizioni favore e contro una determinata persona certamente non si trova alcun dato, neppure il nome, nell'ipotesi tale persona non abbia mai nè comperato nè venduto un immobile. Si dice: ma se un bene contiene una servitù? In questo caso ci troviamo di fronte ad un'altra convenzione e su ciò si è già espressa la Cassazione che, fermo restando l'attuale sistema, ha stabilito con sentenza n. 4508 del 14 luglio 1980 che in caso di servitù, quale che ne sia la natura o il fondo servente su cui questa grava, la servitù deve essere trascritta.

Attualmente, ove il notaio omettesse di indicare nell'atto i tre confini, sarebbe soggetto solo ad una punizione disciplinare quantificata in poche migliaia di lire, che si riducono ad un quarto in caso di oblazione, il che avviene ogni volta, per cui già oggi nell'atto pubblico la indicazione dei tre confini non dà luogo a nessuna nullità o annullabilità nè totale ne parziale. Perciò, se oggi molti notai omettono l'indicazione dei tre confini, tale indicazione viene omessa regolarmente anche nella nota di trascrizione. In questo caso, non trovandosi nella nota la

indicazione dei confini, si va ad esaminare l'atto. Anche ora non è sufficiente fermarsi alla nota ed occorre esaminare l'atto, però questi casi sono già stati risolti dalla giurisprudenza. Ripeto che non vi può essere un richiamo all'articolo 29 in quanto questo non tratta delle trascrizioni ma delle iscrizioni ipotecarie, che sono altra cosa in quanto non sono solo fatte con atto, ma esiste anche la ipoteca legale e quella giudiziale. Chi vuole iscrivere una ipoteca legale o un'ipoteca giudiziale si deve rendere parte diligente e indicare anche i tre confini, non esistendo un atto dal quale questi possano essere rilevati. Questa è la ragione per la quale è stata prevista una diversa disciplina per la trascrizione e per l'iscrizione ipotecaria.

Per quanto riguarda gli altri emendamenti proposti, ritengo che se ne dovrà parlare di volta in volta in sede di esame dei vari articoli cui si riferiscono.

Mi rendo senz'altro conto che gli interessi in gioco sono diversi e contrastanti. Tutto dipende da quale parte noi ci mettiamo. Se ci mettiamo dalla parte della certezza del diritto e della rapidità delle formalità ipotecarie, non vi è dubbio che occorre adottare questo sistema. Se, invece, ci mettiamo dalla parte degli utenti dei registri immobiliari, cioè di coloro che si rivolgono agli uffici per ricevere notizie, dobbiamo concludere che certamente questo sistema agevola le ricerche e il rilascio di copie di note e di atti. Se, infine, ci mettiamo dalla parte degli operatori del diritto che utilizzano le conservatorie dei registri immobiliari, certamente ci troviamo di fronte ad alcune riserve in quanto costoro non ritengono utile abbandonare il vigente sistema che, grazie alla trascrizione con nota libera, offre maggiori possibilità di copiare l'atto così come è stato stipulato e la nota così come è stata stipulata. Oggi, infatti si ha una nota per ogni convenzione e non una nota con varie convenzioni. In un atto sono possibili molte convenzioni, ma per quanto riguarda la trascrizione si deve procedere a trascrivere una volta. Quindi dalla trascrizione libera si voleva passare - sempre per il sistema di facilitazione della trascrizione della nota - alla opponibilità del titolo; ove si fosse reso opponibile il titolo e non la nota, si sarebbe cambiato l'impianto, ma comunque, per accertare tutti i dati che si volevano vedere, si sarebbe dovuto leggere l'atto, il titolo.

In che modo ciò agevolava determinati operatori? Li agevolava perchè, così come si fanno dieci copie per il catasto e l'ufficio del registro, si faceva anche una copia fotostatica da inviare alla conservatoria dei registri immobiliari. Tutto questo non si è fatto perchè il conservatore dei registri immobiliari, che secondo alcuni addirittura - come dicevo questa mattina - dovrebbe essere magistrato dei titoli, avrebbe dovuto anche compiere una indagine sugli atti per vedere che cosa andava trascritto e che cosa non andava trascritto. Si rovesciava in tal modo la responsabilità, che passava dai notai e da coloro che ricevono atti pubblici ai conservatori, che avrebbero dovuto svolgere una indagine sugli atti che non avrebbe senz'altro agevolato il pubblico che ad essi si rivolge nè sul piano della rapidità, nè su quello della celerità dell'indagine che sulle note poteva essere svolta. Ecco perchè ripeto che occorre stabilire qual è la differenza tra le due funzioni. Ecco perchè dico che sostanzialmente l'impianto non è stato modificato e non poteva esserlo - e mi sono sforzato di sottolinearlo anche la volta

scorsa - perchè noi non abbiamo un catasto funzionante e perchè non abbiamo potuto - nonostante quello che è stato detto da Nicola Coviello e da Leonardo Coviello in altra epoca - instaurare nel nostro sistema una pubblicità immobiliare avente carattere costitutivo. La nostra è una pubblicità dichiarativa - ricordo la controversia che vi è stata a proposito del fatto che si dovessero trascrivere i diritti oppure gli atti - per la quale vanno certamente trascritti gli atti per individuare i passaggi di proprietà.

E poichè viene meno il principio del *prior in tempore, potior in iure*, la trascrizione serve soltanto a stabilire se è avvenuta. Sappiamo, infatti, che la opponibilità della alienazione, della compravendita al terzo acquirente, che entri in conflitto, avviene mediante la trascrizione. Questa è la funzione che svolge la trascrizione. Nel nostro codice civile la proprietà si trasmette con il consenso legittimamente manifestato dalle parti e la trascrizione serve soltanto a rendere pubblico il passaggio di proprietà e a renderlo opponibile ai terzi. L'impianto del codice civile è questo e noi non possiamo cambiarlo. Vi era stata anche un'altra proposta, quella di rendere opponibile il titolo, per cui la nota deve servire solo per la ricerca degli atti. Quindi, ciò significherebbe arrivare ad un sistema «computerizzato» che serve solo come indice generale degli atti, facilmente reperibili con le notizie da introdurre nel calcolatore. Ma ciò significherebbe anche modificare l'impianto del codice civile, che, come abbiamo detto, non possiamo cambiare.

Un'altra preoccupazione che è stata manifestata anche nel parere espresso dalla 1^a Commissione è quella riguardante le convenzioni e gli atti di impegno unilaterali in materia urbanistica. Vorrei ricordare ai colleghi che per l'articolo 2657 del codice civile la trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione, la pubblicità non è libera per l'impianto privato. È stata fatta un'eccezione per l'atto previsto dall'articolo 7 della legge n. 10 del 1977, «legge Bucalossi», cioè per l'assunzione di obbligo che sostituisce la convenzione. Questa eccezione, però, è al di fuori dell'impianto, perchè non vi è bisogno che l'atto di obbligo unilaterale sia autenticato e, d'altra parte, viene anche rovesciata la responsabilità di chi deve trascrivere questi atti che devono essere trascritti a cura del comune e a spese del concessionario. L'atto non è autenticato e non vi è nè sentenza nè atto pubblico. L'eccezione è stata ben fatta, ma appunto in quanto tale esce fuori dall'impianto. Nella nostra legislazione e soprattutto nella nostra legislazione urbanistica, non esistono altri atti unilaterali d'obbligo al di fuori di questo. Sarebbe opportuno prevedere questa norma che riguarda l'edilizia convenzionata nel codice civile? Si tratta di una norma che rientra fra quelle soggette a continue mutazioni, quindi è molto meglio che rimanga sancita soltanto nell'articolo 7 della «legge Bucalossi» e non venga trasferita nel codice civile.

A proposito della proposta del Consiglio nazionale del notariato volta ad estendere anche ai fabbricati ultimati ma non ancora censiti la indicazione dei dati catastali del terreno su cui insistono, inizialmente mi aveva convinto, ma poi mi sono convinto del contrario. L'immobile in costruzione non può essere altrimenti individuato se non attraverso i dati catastali. L'immobile ultimato innanzitutto può essere censito, ma

anche se non è censito può essere, comunque, ben individuato nell'atto e trasferito. Al limite, se al posto di una pubblicità che avesse per oggetto la certezza dei rapporti giuridici avessimo un registro delle ipoteche solo agli effetti fiscali, allora dovremmo imporre l'accatastamento. Ammesso che quando si parla di una eventuale imposta patrimoniale si è costretti a dire come si fa a pagare l'imposta patrimoniale, dal momento che la maggior parte degli immobili legittimamente trasferiti e legittimamente trasferibili non sono accatastati, l'accatastamento non può valere agli effetti della trascrizione, però se stabiliamo l'accatastamento prima della stipula dell'atto di trasferimento rendiamo i beni meno commerciabili, senza che ciò valga agli effetti della trascrizione e della pubblicità. Il commercio, la libera commerciabilità per essere protetta deve essere anche rapida. Non ci rendiamo conto di quali e quanti sono oggi i trasferimenti e di quali e quante trascrizioni e iscrizioni sono oggi necessarie, certamente molto più numerosi di quanti non fossero al tempo della legge notarile del 1913.

PRESIDENTE. Ascoltata la replica del senatore Di Lembo, mi auguro che il signor Ministro voglia essere presente alla nostra prossima riunione per svolgere a sua volta la replica.

Pertanto, se non si fanno osservazioni, il seguito della discussione del disegno di legge è rinviato alla prossima seduta.

I lavori terminano alle ore 19,40.

SERVIZIO DELLE COMMISSIONI PARLAMENTARI

Il Consigliere parlamentare preposto all'Ufficio centrale e dei resoconti stenografici

DOCT. ETTORE LAURENZANO