

CONSIGLIO  
NAZIONALE DEL NOTARIATO

STUDI  
E  
MATERIALI

Anno IV

QUADERNI SEMESTRALI

1

---

2005

Giuffrè Editore

Gaetano Petrelli

## DIVIETO DI RIUTILIZZAZIONE COMMERCIALE DI VISURE IPOCATASTALI (\*)

L'art. 1, commi da 367 a 372, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 (legge finanziaria 2005) ha introdotto una disciplina innovativa dell'utilizzo dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali ed ipotecari, che risultino acquisiti, anche per via telematica, in via diretta o mediata, dagli archivi catastali o dai pubblici registri immobiliari, tenuti dagli uffici dell'Agenzia del territorio (c.d. visure ipotecarie e catastali). È previsto, in particolare, un espresso divieto di « riutilizzazione commerciale » dei suddetti dati e documenti, precisando che « si ha riutilizzazione commerciale quando i predetti documenti, dati ed informazioni sono ceduti o comunque forniti a terzi, anche in copia o parzialmente o previa elaborazione nella forma o nel contenuto, dai soggetti che li hanno acquisiti, in via diretta o mediata, anche per via telematica, dagli uffici dell'Agenzia del territorio ».

Sono invece consentite — ai sensi del comma 371 — le attività di riutilizzazione commerciale in quanto regolamentate da *specifiche convenzioni* stipulate con l'Agenzia del territorio (che disciplinano, a fronte del preventivo pagamento dei tributi dovuti, modalità e termini della raccolta, della conservazione, della elaborazione dei dati, nonché il controllo del limite di riutilizzo consentito). Per quanto specificamente interessa l'attività notarile, le *visure ipotecarie e catastali, effettuate tramite la « Notartel S.p.a. »*, rientrano quindi nell'ambito di tale attività convenzionata, regolata, quanto alle visure catastali, dal d.P.R. 10 luglio 1991 n. 305 (pubblicato sulla G.U. n. 225 del 25 settembre 1991), e quanto alle ispezioni ipotecarie dal d.m. 10 ottobre 1992 (pubblicato sulla G.U. n. 295 del 16 dicembre 1992). Ciò significa, in particolare, che la « Notartel S.p.a. » consente legittimamente, verso corrispettivo, ai notai il riutilizzo delle visure ipotecarie e catastali effettuate mediante collegamento a distanza con gli archivi dell'Agenzia del territorio. Ai notai, per converso, fa carico, ai sensi della normativa suindicata, il divieto di commercializzazione delle informazioni acquisite come sopra (1).

(\*) Segnalazione novità n. 29 del 13 gennaio 2005.

(1) Ai sensi dell'art. 9 del d.P.R. 10 luglio 1991 n. 305, per quanto concerne le visure catastali, « È fatto divieto all'utente di utilizzare le informazioni assunte per fini diversi da quelli inerenti alla propria attività e da quelli consentiti dalla normativa vigente in materia di consultazione e di rilascio di dati e documenti catastali. Non è consentita la commercializzazione delle informazioni o la loro duplicazione o riproduzione simultanea su nastri o altri supporti adatti all'elaborazione elettronica; è fatto, altresì, assoluto divieto di compiere o tentare di compiere attività di elaborazione elettronica sui dati memorizzati. La ripro-

Al di fuori delle suddette convenzioni, stipulate con l'Agenzia del territorio, vige invece in via generalizzata il *divieto di riutilizzo a fini commerciali*. Ai fini dell'esatta *delimitazione* del divieto stesso, giova richiamare alcune indicazioni contenute nella legge in commento. Il comma 368 definisce il comportamento vietato come « cessione » o « fornitura » a terzi, da parte dei soggetti che, « in via diretta o mediata », hanno acquisito i dati in questione dagli archivi dell'Agenzia del territorio. Il divieto si estende, quindi, non solo al soggetto che in via diretta acquisisce i dati (ad esempio il visurista), ma anche al destinatario finale dei dati medesimi che li abbia acquisiti in via « mediata » (in ipotesi, colui che ha incaricato il visurista di acquisire i dati). Il divieto si applica anche nel caso in cui i dati siano « trattati », e quindi « elaborati nella forma o nel contenuto » (e quindi anche laddove l'oggetto della cessione a terzi non sia il documento acquisito dagli uffici competenti, ma una sua rielaborazione, anche sistematica).

Deve trattarsi, comunque, di riutilizzazione « commerciale »: l'aggettivo qualifica in modo netto la fattispecie, che non è quindi configurabile nei casi in cui la visura ipotecaria o catastale venga « fornita » ad un terzo *gratuitamente, nell'ambito di rapporti di cortesia e comunque al di fuori di rapporti di tipo « commerciale » che, per necessità di cose, sono caratterizzati dal profilo dell'onerosità*. Per quanto specificamente concerne il notaio, la circostanza che lo stesso fornisca, gratuitamente, a terzi, anche in via continuativa, i dati e documenti in oggetto, se può, in relazione alle concrete circostanze, contribuire alla qualificazione della complessiva condotta del notaio come deontologicamente scorretta (specie laddove si inquadri nell'ambito di un'attività di « procacciamento di clientela » per il tramite di altri professionisti o intermediari), certamente non sembra integrare una « riutilizzazione commerciale » agli effetti delle norme in esame.

Giusta la previsione del comma 369, d'altra parte, « non si ha riutilizzazione commerciale quando i predetti documenti, dati ed informazioni sono forniti al solo soggetto per conto del quale, su preventivo e specifico incarico, risultante da atto scritto, l'acquisizione stessa, previo pagamento dei tributi dovuti, è stata effettuata. Anche in tale ipotesi, tuttavia, salva prova contraria, si ha riutilizzazione commerciale quando il corrispettivo previsto, o comunque versato, per la fornitura, risulta inferiore all'ammontare dei tributi dovuti agli uffici dell'Agenzia del territorio per l'acquisizione, anche telematica, dei predetti documenti, dati o informazioni ». Proprio quest'ultima precisazione rende possibile l'individuazione della fattispe-

duzione in testi e riviste dei documenti desunti dagli archivi elettronici è consentita soltanto su espressa autorizzazione della direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali e deve contenere l'indicazione dell'ufficio tecnico erariale emittente, nonché gli estremi dell'atto autorizzativo ». A norma del successivo art. 10, « La violazione dei divieti di cui all'art. 9 comporta la revoca della concessione e, ove ricorra il caso, la denuncia del fatto all'autorità giudiziaria ».

Parallelamente, l'art. 8 del d.m. 10 ottobre 1992 dispone, in relazione alle visure ipotecarie: « È fatto divieto all'utente di utilizzare le informazioni assunte per fini diversi da quelli inerenti la propria attività e da quelli consentiti dalla normativa vigente in materia di pubblicità immobiliare. Non è consentita la commercializzazione delle informazioni o la loro duplicazione o riproduzione simultanea su nastri o altri supporti adatti all'elaborazione elettronica; è fatto altresì assoluto divieto di compiere o tentare di compiere attività di elaborazione elettronica su dati memorizzati. La violazione del divieto di cui ai commi precedenti comporta la revoca della concessione e la denuncia all'autorità giudiziaria ».

cie alla quale il legislatore ha inteso riferirsi, ed ha ritenuto di sanzionare: il fatto che il corrispettivo previsto per la fornitura risulti inferiore all'ammontare dei tributi dovuti per l'effettuazione delle visure può in concreto realizzarsi solo laddove il soggetto in questione acquisisca i dati per fornirli indiscriminatamente ad una pluralità di soggetti, sostituendo quindi in fatto il competente ufficio dell'Agenzia del territorio e dando luogo ad una c.d. « conservatoria parallela ». Si tratta di un fenomeno non recente, a fronte del quale sia la giurisprudenza che l'amministrazione finanziaria sono già intervenute in passato. Più precisamente, a fronte del comportamento di alcune conservatorie, che pretendevano di limitare quantitativamente le ispezioni ipotecarie, o impedivano l'esecuzione di dette ispezioni mediante visura del registro generale d'ordine, o non consentivano richieste di ispezione che non indicassero uno specifico nominativo, sia la giurisprudenza (2) che l'amministrazione finanziaria (3) hanno chiarito da un lato che il conservatore deve « astenersi dal porre in essere fatti che ledano ingiustificatamente l'esercizio del diritto di ispezione ipotecaria », nonché la legittimità e, quindi, l'ammissibilità di una richiesta di ispezione basata su criteri di accesso diversi da quelli ordinari; dall'altro demandavano al conservatore « impartire, caso per caso, le disposizioni suggerite dall'esperienza: » al fine di evitare che le ispezioni dessero luogo « al sorgere di speculazioni commerciali da parte di "visuristi" i quali, sulla scorta delle notizie attinte dall'esame di tutte le formalità giornalieri, possono realizzare una ricostruzione del registro generale d'ordine dando così vita a vere e proprie Conservatorie parallele con danno non solo per la certezza dei diritti immobiliari ma anche per l'Erario ». Era evidente, peraltro, la difficoltà, se non l'impossibilità, di prevenire i comportamenti in questione, soprattutto in considerazione del fatto che, a seguito della « meccanizzazione » degli uffici dei registri immobiliari, è stata resa possibile, oltre all'acquisizione di copia integrale delle note « scannerizzate », anche la consultazione dell'elenco giornaliero delle formalità presentate (4); tale circostanza, unitamente all'abrogazione del divieto — già contenuto nell'art. 2673 c.c. — di trarre copia dalle note esaminate, rendeva agevole la costituzione una sorta di « conservatoria parallela ». Ecco, quindi, che il legislatore, con le norme in commento, ha inteso reprimere tale comportamento, con un divieto di « riutilizzazione commerciale » che da un lato salvaguarda i diritti dell'erario (5), e dall'altro lato riafferma

(2) Cass., 24 febbraio 1968 n. 633, in *Riv. dir. ipotecario*, 1968, p. 128.

(3) Circ. Min. Fin. 6 maggio 1997 n. 122/1; Circ. Min. Fin. 12 gennaio 1987 n. 3/250977; Ris. Min. Fin. 17 febbraio 1975 n. 321033. Cfr. anche le note del Min. di Grazia e Giustizia, n. 5/3663/052 del 18 gennaio 1969, e n. 5/37492/052 del 1° luglio 1969.

Per una ricostruzione della disciplina vigente in tema di ispezioni ipotecarie, cfr. PETRELLI, *Profili di regolamentazione dell'attività di ispezione ipotecaria*, in *Notariato*, 1999, p. 59 ss.

(4) Cfr. la Circ. Min. Fin. 18 aprile 1988 n. 29/12472, nonché la vigente tariffa delle tasse ipotecarie, allegata al d.lgs. 31 ottobre 1990 n. 347.

(5) Giusta la previsione del comma 370, « per ciascun atto di riutilizzazione commerciale sono comunque dovuti i tributi speciali catastali e le tasse ipotecarie, nella misura prevista per l'acquisizione, anche telematica, dei documenti, dei dati o delle informazioni catastali o ipotecari direttamente dagli uffici dell'Agenzia del territorio ». Oltre a ciò, il comma 372 prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa tributaria di ammontare compreso fra il triplo ed il quintuplo dei tributi speciali e delle tasse dovuti ai sensi del comma 370. L'accertamento delle violazioni alle disposizioni dei commi da 367 a 375 è demandato al

la competenza esclusiva degli uffici dell'Agenzia del territorio alla conservazione dei pubblici registri immobiliari e catastali.

Che la *ratio* delle nuove norme sia quella sopra illustrata, emerge chiaramente anche dalla disposizione che esclude la configurabilità della « riutilizzazione commerciale » allorché i « documenti, dati ed informazioni sono forniti al solo soggetto per conto del quale, *su preventivo e specifico incarico, risultante da atto scritto*, l'acquisizione stessa, previo pagamento dei tributi dovuti, è stata effettuata ». Se vi è, quindi, fornitura dei dati ad un solo soggetto, non si realizza, per definizione, la fattispecie che la norma ha inteso reprimere.

Sorge, quindi, il dubbio se tra i soggetti contemplati dalle disposizioni in commento possa ricomprendersi anche il *notaio*, il quale, acquisite le informazioni dai registri immobiliari o catastali, in via diretta (mediante ispezione da parte del notaio stesso o di personale del suo studio), o in via mediata (tramite la « Notar-tel S.p.a. » in via telematica, o tramite un visurista esterno allo studio), *utilizzi tali visure nell'ambito della propria prestazione professionale, e richieda quindi al proprio cliente il pagamento di un corrispettivo anche a fronte dell'espletamento di tali visure*. Già la sommaria ricostruzione dell'origine storica delle norme in esame, e della loro *ratio*, dovrebbe condurre ad una risposta in senso decisamente negativo. A ciò può aggiungersi il fatto che non ricorre, nella fattispecie da ultimo delineata, neanche il « presupposto oggettivo » di applicazione delle stesse norme, in quanto il notaio tipicamente non « fornisce » o « cede » le visure ipocatastrali, eventualmente elaborate, ma esegue una prestazione professionale di contenuto complesso, nell'ambito della quale l'ispezione ipocatastrale rappresenta solo un segmento, una componente; *né certamente possono qualificarsi come mere « elaborazioni nella forma o nel contenuto » delle suddette visure le relazioni sulla proprietà e libertà degli immobili, che il notaio redige su richiesta di banche o altri clienti, o le certificazioni attestanti le risultanze dei registri immobiliari, previste dall'art. 567, comma 2, c.p.c.* (nel quale ultimo caso occorre anche tener conto della natura di certificazione dell'atto posto in essere dal notaio, in qualità di pubblico ufficiale).

Se, quindi, quella tipicamente posta in essere dal notaio non può mai essere qualificata come « riutilizzazione commerciale », dovrebbe conseguirne la *non necessità*, in alcun caso, di conferimento — da parte del notaio al proprio visurista — di uno « *specifico incarico, risultante da atto scritto* », al fine di evitare l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge n. 311 del 2004; come pure la *possibilità, per il notaio medesimo, di conservare legittimamente nel proprio archivio le visure eseguite* — nel rispetto della normativa in tema di protezione dei dati personali — e di utilizzarle eventualmente nell'ambito di ulteriori e diverse prestazioni professionali, a favore del medesimo o di altri clienti.

Corpo della guardia di finanza, che esercita, a tal fine, i poteri previsti dall'art. 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, avvalendosi della collaborazione dell'Agenzia del territorio.