


Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 – Verbania (VB)

Tel. 0323/516881 – Fax 0323/581832

E-mail: gpetrelli@notariato.it

Sito internet: <http://www.gaetanopetrelli.it>

C.F.: PTR GTN 62D25 F848T

RASSEGNA DELLE RECENTI NOVITÀ NORMATIVE

DI INTERESSE NOTARILE

SECONDO SEMESTRE 2016

ESTRATTO

REGISTRI IMMOBILIARI

1) – Conservazione dei registri immobiliari su supporto informatico.

Con [Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 20 ottobre 2016](#) (in G.U. n. 255 del 31.10.2016), in vigore dal 31 ottobre 2016, sono state dettate disposizioni in tema di conservazione su supporti informatici dei registri immobiliari.

Il Provvedimento è stato emanato sulla base dell'art. 40 del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (*Codice dell'amministrazione digitale*), a norma del quale le pubbliche amministrazioni formano gli originali dei propri documenti, inclusi quelli inerenti ad albi, elenchi e pubblici registri, con mezzi informatici secondo le disposizioni di cui al Codice e le regole tecniche di cui all'art. 71 del medesimo Codice; nonché sulla base del successivo art. 61, comma 1, a norma del quale i pubblici registri immobiliari possono essere formati e conservati su supporti informatici in conformità alle disposizioni del Codice¹.

Pertanto, a norma dell'art. 1 del Provvedimento in esame, in attuazione dell'art.

¹ Più precisamente, a norma dell'art. 61 del D. Lgs. n. 82/2005, come modificato dall' art. 47, comma 1, del D. Lgs. 26 agosto 2016, n. 179, a decorrere dal 14 settembre 2016, «*I pubblici registri immobiliari possono essere formati e conservati su supporti informatici in conformità alle disposizioni del presente codice, secondo le regole tecniche stabilite dall'articolo 71, nel rispetto delle normativa speciale e dei principi stabiliti dal codice civile. In tal caso i predetti registri possono essere conservati anche in luogo diverso dall'Ufficio territoriale competente*». Il suddetto D. Lgs. n. 179/2016 ha eliminato, nell'art. 61, il riferimento al termine di cui all'art. 40, comma 4, del medesimo Codice (che è stato abrogato), che demandava a successivi decreti l'attribuzione di valore legale ai pubblici registri già realizzati su supporto informatico.

61 del C.A.D., i registri immobiliari formati a decorrere dal 31 ottobre 2016, data di entrata in vigore del medesimo provvedimento sono conservati dall’Agenzia delle entrate unicamente su supporti informatici in conformità alle regole tecniche di cui all’art. 71 del d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82.

Divengono quindi inapplicabili, con decorrenza dal 31 ottobre 2016, le norme regolamentari che – a seguito della produzione delle note e domande su supporto informatico, o della loro trasmissione per via telematica – prevedono l’obbligo del conservatore di stampare in forma cartacea le stesse, e quindi di conservare in forma cartacea i registri particolari delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni².

Le previgenti disposizioni rimangono invece in vigore relativamente alle formalità presentate fino al 30 ottobre 2016. Peraltro, l’art. 1, comma 2, del Provvedimento in data 20 ottobre 2016 dispone che con successivi provvedimenti le nuove disposizioni potranno essere estese anche a registri immobiliari formati su supporti informatici in data antecedente.

Viene, pertanto, istituito un sistema «misto» di conservazione dei registri immobiliari:

- 1) – registri immobiliari formati *ab origine* su supporto cartaceo, che conservano valore legale in quanto tali;
- 2) – registri immobiliari formati su supporto informatico fino al 30 ottobre 2016, che per il momento non sostituiscono i corrispondenti registri cartacei;
- 3) – registri immobiliari formati «esclusivamente» su supporto informatico, a decorrere dal 31 ottobre 2016.

Va poi ricordato che, a norma dell’art. 1, comma 279, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, «In deroga all’articolo 2680, primo comma, del codice civile, fino a quando non sarà data attuazione a quanto stabilito dall’articolo 61 del codice dell’amministrazione digitale, di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, la vidimazione del registro generale d’ordine viene eseguita dal conservatore»³. A seguito dell’attuazione dell’art. 61 del C.A.D. ad opera del Provvedimento in esame viene, quindi, definitivamente meno – per il futuro – la vidimazione del registro generale d’ordine a norma dell’art. 2680 c.c.

2) – Orari dell’ufficio dei registri immobiliari.

L’art. 7-*quater*, commi 38 e 39, del **D.L. 22 ottobre 2016, n. 193** (in G.U. n. 249 del 24.10.2016), in vigore dal 24 ottobre 2016, convertito, con modificazioni, in **legge 1 dicembre 2016, n. 225** (in Suppl. ord. alla G.U. n. 282 del 2.12.2016), in vigore dal 3 dicembre 2016, ha dettato alcune disposizioni in tema di orari

² Con *D.M. 29 aprile 1997* (pubblicato nella G.U. n. 111 del 15 maggio 1997) sono state disciplinate le modalità di presentazione su supporto informatico, e di trasmissione telematica agli uffici dei registri immobiliari delle note di trascrizione e iscrizione e delle domande di annotazione. L’art. 2 ribadisce che la conservatoria dei registri immobiliari e il servizio di pubblicità immobiliare, ai fini della conservazione della nota nella raccolta particolare prevista dall’art. 2664 del codice civile, delle ispezioni e delle certificazioni ipotecarie e per i dovuti controlli stabiliti dalla legge, *procedono con le proprie apparecchiature alla stampa della nota, in duplice esemplare, su appositi elaborati conformi ai modelli cartacei approvati* (cfr. anche, sul punto, il *decreto interdirettoriale 14 giugno 2005*, pubblicato nella G.U. n. 138 del 16 giugno 2005, nonché l’art. 4 del *decreto interdirettoriale 14 giugno 2007*, pubblicato nella G.U. n. 139 del 18 giugno 2007).

³ Cfr. anche sul punto l’art. 4 del Decreto direttoriale 10 dicembre 2008 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 16 dicembre 2008).

dell'ufficio dei registri immobiliari ⁴. In particolare,

1) – il comma 38 ha sostituito l'art. 24 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, con il seguente:

«1. Nelle conservatorie l'orario di apertura al pubblico di cui all'articolo 2677 del codice civile è fissato dalle ore 8,30 alle ore 13 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Le ispezioni nei registri immobiliari e il rilascio di copie di formalità e di certificazioni possono essere effettuati, oltre che nell'orario di apertura al pubblico di cui al periodo precedente, anche negli orari pubblicati nel sito internet dell'Agenzia delle entrate.

2. Fino alla soppressione dei servizi di cassa degli uffici, nell'ultimo giorno lavorativo del mese l'orario per i servizi al pubblico è limitato fino alle ore 11».

Ai sensi del comma 39, la sostituzione dell'art. 24 della legge n. 52/1985 produce effetto a decorrere dal 1° febbraio 2017.

Fino al 31 gennaio 2017, l'orario di apertura al pubblico degli uffici dei registri immobiliari rimane quindi fissato dalle ore 8 alle ore 12,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato (e fino alle ore 11,00 nell'ultimo giorno lavorativo del mese), ai sensi del testo già vigente dell'art. 24 della legge n. 52/1985 (come sostituito dal comma 8-*quater* dell'art. 39, D.L. 1° ottobre 2007, n. 159, aggiunto dalla relativa legge di conversione).

Considerato che l'art. 2677 c.c. vincola al rispetto degli orari di apertura al pubblico solamente il ricevimento delle note di trascrizione e iscrizione, il novellato art. 24 della legge n. 52/1985 prevede che le ispezioni nei registri immobiliari ed il rilascio di copie possano avvenire anche in altri orari (pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle entrate).

3) – Sezioni stralcio degli uffici dei registri immobiliari.

L'art. 7-*quater*, commi 40 e 41, del D.L. 22 ottobre 2016, n. 193 (in G.U. n. 249 del 24.10.2016), in vigore dal 24 ottobre 2016, convertito, con modificazioni, in legge 1 dicembre 2016, n. 225 (in Suppl. ord. alla G.U. n. 282 del 2.12.2016), in vigore dal 3 dicembre 2016, ha dettato disposizioni in tema di sezioni stralcio delle «conservatorie» dei registri immobiliari.

A norma del comma 40, a decorrere dal 1° luglio 2017, con uno o più provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare di concerto con il Ministero della giustizia e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, sono istituite sezioni stralcio delle conservatorie dei registri immobiliari, che possono essere ubicate anche in luogo diverso da quello in cui è situato l'ufficio territorialmente competente, ferme restando le circoscrizioni stabilite ai sensi della legge 25 luglio 1971, n. 545. Ai sensi del successivo comma 41, con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministero della giustizia, di concerto con l'Agenzia delle entrate, sono stabilite, nel rispetto della normativa speciale e dei principi stabiliti dal codice civile:

a) le categorie di registri e di documenti da conservare, ai sensi del libro VI del codice civile, presso le sezioni stralcio, con la specifica individuazione dei rispettivi periodi temporali di riferimento;

b) le modalità di conservazione e accesso ai registri e ai documenti tenuti nella

⁴ Cfr. SACCHETTINI, *Conservatorie, orari più ampi e sezioni stralcio*, in *Guida al diritto*, 2017, 3, p. 104.

sezione stralcio, anche in relazione agli obblighi del conservatore previsti dagli articoli 2673 e seguenti del codice civile.

La previsione delle sezioni stralcio mira, evidentemente, a risolvere il problema della conservazione dei registri risalenti a periodi remoti. A differenza di altre legislazioni, quella italiana non affronta specificamente il problema. Mentre in passato si riteneva che i suddetti documenti dovessero essere conservati indefinitivamente negli archivi del conservatore⁵, secondo un'interpretazione più recente troverebbe oggi applicazione, sul punto, il disposto dell'art. 41 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ai sensi del quale «*Gli organi giudiziari e amministrativi dello Stato versano all'archivio centrale dello Stato e agli archivi di Stato i documenti relativi agli affari esauriti da oltre trent'anni, unitamente agli strumenti che ne garantiscono la consultazione*»⁶. La portata della locuzione «affari esauriti da oltre trent'anni» va peraltro intesa tenendo conto della *finalità istituzionale dei registri immobiliari*, che è quella di informare in ordine alle vicende riguardanti i beni immobili. Questa finalità informativa riguarda, in effetti, anche formalità e titoli molto risalenti: si pensi, solo per esemplificare, ad un vincolo culturale trascritto nel 1939; o ad una servitù non apparente trascritta nel 1924. Si consideri, d'altra parte, che il limite del ventennio, invalso nella prassi riguardo alle ispezioni ipotecarie, non è assoluto e comunque appare unicamente un «rimedio pratico» volto a limitare – nella generalità dei casi ma non sempre – le ispezioni medesime. In realtà, le disposizioni specifiche che prevedono limitazioni temporali dell'efficacia della pubblicità immobiliare (come gli artt. 563, 2668-bis, 2668-ter c.c.) confermano che – al di là delle eccezioni previste, l'efficacia della trascrizione dura a tempo indeterminato, ed è quindi necessario – strumentalmente alla funzione istituzionale svolta dai registri immobiliari – assicurare la *conservazione dei registri immobiliari delle note e dei titoli senza limiti di tempo*.

OMISSIS per la restante parte del capitolo sui registri immobiliari.

Scarica qui l'[Indice completo della Rassegna relativa al secondo semestre 2016, unitamente al relativo ORDINE DI ACQUISTO.](#)

⁵ MARIANI, *Ipoteca e trascrizione*, Milano 1955, p. 11.

⁶ ETTORRE-IUDICA, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, Milano 2007, p. 55 ss.

Ai sensi dell'art. 43, comma 1-bis, del D. Lgs. n. 42/2004, come inserito dal D. Lgs. 26 marzo 2008, n. 62, il Ministero per i beni e le attività culturali ha facoltà di disporre il *deposito coattivo*, negli archivi di Stato competenti, delle sezioni separate di archivio di cui all'articolo 30, comma 4, secondo periodo (*documenti relativi ad affari esauriti da oltre quaranta anni*), ovvero di quella parte degli archivi degli enti pubblici che avrebbe dovuto costituirne sezione separata. In alternativa, il Ministero può stabilire, su proposta del soprintendente archivistico, l'istituzione della sezione separata presso l'ente inadempiente.