

Commissione Protocolli

Regola n. 9 Della redazione di formalità ipotecarie

1) Il notaio nella redazione delle note relative a formalità ipotecarie dovrà aver cura di compilarne tutti i riquadri con precisione e correttezza.

In particolare individuerà esattamente, oltre ai soggetti: la tipologia di atto; il diritto oggetto della pubblicità; i dati catastali definitivi, ricorrendo a quelli provvisori solo in caso di comprovata urgenza .

Qualora alla compilazione della nota segua una voltura catastale automatica, il notaio avrà cura di assicurare il buon esito della medesima.

2) Il "quadro D" della nota di trascrizione o iscrizione, se del caso delle domanda di annotamento, deve essere compilato in modo da far risultare dal medesimo - oltre ad eventuali condizioni, patti di natura reale e indicazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare - l'effettiva consistenza delle unità immobiliari oggetto dell'atto e le altre informazioni, aventi rilievo reali, utili per i terzi.

3) Sotto il profilo della tempestività degli adempimenti di trascrizione ed iscrizione a suo carico per legge o a seguito di incarico ricevuto dalle parti, si reputa termine di ordinaria diligenza la trascrizione o l'iscrizione eseguita entro **8** giorni lavorativi (**da verificare con l'assicurazione**) successivi a quello del ricevimento dell'atto, salvo che per le particolarità del caso concreto, per la natura dell'atto o per ogni altra concreta circostanza, non sia necessario provvedervi in un diverso termine.

Nei casi in cui la pubblicità abbia a oggetto domande di annotamento la richiesta dovrà in ogni caso essere effettuata tempestivamente laddove dalla stessa possano sortire effetti di opponibilità nei confronti dei terzi; negli altri casi il notaio avrà cura di attivarsi senza indugio, tenuto conto delle esigenze di tutela delle parti.

L'incarico al notaio per l'esecuzione di iscrizioni ipotecarie o per la presentazione di domande di annotamento si presume, salvo espressa dispensa delle parti da far constare dall'atto pubblico o dalla scrittura privata. Si considera comunque deontologicamente scorretto il comportamento del notaio che faccia sistematico ricorso alla dispensa dalla presentazione delle domande di annotamento per finalità estranee all'interesse delle parti.

4) Alle redazione della nota il notaio può procedere sia personalmente, sia avvalendosi, sotto la propria direzione e responsabilità, di ausiliari (artt. 1228, 2232 c.c.), facenti parte o meno della propria organizzazione di studio, ferma restando, in ogni caso, in capo al notaio l'obbligazione di eseguire la formalità ipotecaria sia dal punto di vista fiscale che civilistico; in caso di

redazione della nota nell'ambito del Modello Unico Informatico nulla muta in ordine alla delegabilità di essa, fermo restando che è indelegabile la sottoscrizione complessiva del Modello.

Commento : L'informatizzazione della pubblicità immobiliare, oramai risalente ad oltre vent'anni ed introdotta con la legge numero 52 del 1985, ha comportato, in un settore ove le note erano tradizionalmente presentate in linguaggio "naturale" e quindi senza alcun vincolo, la necessità di introdurre un schema predefinito di nota in cui le informazioni fornite dal richiedente, al fine di essere memorizzate nella base informativa meccanizzata, devono risultare esattamente codificate.

Ne è derivato il modello strutturato per riquadri e distinto, all'interno di ciascun quadro, per campi a tutti ben noto.

Gli strumenti informatici dell'epoca hanno influito sulla riduzione di molte informazioni a semplici elementi codificati, corrispondenti cioè a numeri e sigle, lasciando pochissimo spazio ad informazioni di tipo testuale od alle pattuizioni complesse eventualmente contenute nel titolo, che possono essere inserite in formato libero solo ed esclusivamente nel quadro D della nota, il quale è attualmente pienamente consultabile e pertanto parte integrante della pubblicità immobiliare¹.

E' anche vero che per alcuni versi la materia ipotecaria si presta ad una certa schematizzazione. Diversi principi sono significativi in tal senso: la necessità di inserire i soggetti a favore e contro della formalità permette di referenziarli con una precisa qualifica; il principio del numero chiuso dei diritti reali, ritenuto un cardine del nostro ordinamento, agevola la loro "traduzione" in una specifica tabella; l'individuazione con sufficiente precisione delle tipologie di titoli soggetti a trascrizione consente di ridurre anche questa informazione ad un codice. La possibilità, poi, di prevedere codici generici e residuali, riesce ad attribuire una collocazione anche a fattispecie atipiche che comunque possono dar luogo a pubblicità immobiliare (si pensi ad esempio al codice 100 per i titoli soggetti a trascrizione).

L'importanza della pubblicità immobiliare nell'attività notarile, la sua rilevanza per le parti ed i terzi e per i traffici giuridici in generale, fa sì che il notaio debba farsi carico di conoscere la logica ed i limiti di tali formalizzazioni, compilando correttamente tutti i riquadri; soprattutto sarà sua cura individuare la tipologia di atto cui si intende dare pubblicità, ricorrendo ai codici generici solo in presenza di fattispecie atipiche o comunque non codificate², ed il codice corrispondente a ciascun diritto trasferito, eventualmente riportando nel quadro D talune sue specificazioni non recepite nella tabella tempo per tempo in uso³.

La stessa legge n. 52/1985, che ha novellato il codice civile agli articoli 2659 e

1 Dubbi sulla valenza pubblicitaria del quadro di erano stati sollevati quando, durante l'avvio della c.d. prima meccanizzazione, la base informativa delle Conservatorie non manteneva traccia di quanto riportato nello stesso, rendendo consultabile solo il contenuto dei primi tre riquadri. Con l'avvento della c.d. seconda meccanizzazione (dal '95 in poi) è sia stato reso pienamente disponibile per gli ispezionanti quanto riportato nei nuovi quadri D ed è stato acquisito otticamente quanto contenuto nel "vecchi" quadri D delle note antecedenti le nuove specifiche, per cui anche il pregresso è stato recuperato.

2 Ad esempio, nelle iscrizioni ipotecarie, il notaio deve indicare chiaramente, usando il corrispondente codice, la natura fondiaria o meno dello stesso, per la particolare importanza che tale caratteristica riveste per i terzi ed per i suoi riflessi in sede di espropriazione forzata

3 E' opportuno, ad esempio, che il notaio faccia menzione del quadro D della nota di talune caratteristiche dell'usufrutto, quali ad esempio l'accrescimento, che non risultano dal codice diritto.

2826, probabilmente anche per l'esigenza - appena indicata - di schematizzare il più possibile le informazioni contenute nelle note, ha previsto che l'indicazione degli immobili nel quadro B della nota corrispondesse all'unità elementare secondo l'identificazione catastale .

Ciò ha comportato una profonda rivoluzione nelle modalità di individuazione dei beni immobili oggetto della pubblicità che, come appena chiarito, corrisponde oramai all'identificazione catastale degli stessi; da ciò discende un obbligo di maggiore diligenza nel trattare tali dati: ovvero il notaio nella compilazione della nota, sia di trascrizione che di iscrizione ma anche nelle domande di annotamento quando esse abbiano ad oggetto specifici immobili⁴, dovrà prestare estrema attenzione alla loro esattezza e, ove opportuno, renderà palesi - anche a fini pubblicitari - le loro mutazioni nel tempo.

Senza, infatti, voler negare l'impianto pubblicitario a base personale che contraddistingue il nostro sistema pubblicitario, è altresì di sicuro aiuto nella ricostruzione dei passaggi di proprietà che, laddove il bene immobile abbia subito delle variazioni nella sua identificazione catastale, siano riportati nell'apposito riquadro della nota gli estremi identificativi dello stesso nella formalità immediatamente precedente, soprattutto quando in seguito a trasformazioni urbanistiche l'originario terreno sia stato oggetto di attività edificatoria⁵.

Qualora non sia possibile utilizzare tale sezione della nota - perché o l'immobile in oggetto non corrisponde esattamente a quanto indicato nella formalità immediatamente⁶ o perché comunque risulta difficoltosa la compilazione del riquadro a causa dei molteplici identificativi catastali precedenti⁷ - il notaio valuterà l'opportunità di inserire tali informazioni nel quadro D della nota.

E' necessario, altresì, tener conto che la voltura catastale, da formalità autonoma ed indipendente da quella ipotecaria, è oramai un suo sottoprodotto; il legislatore, infatti, si è servito della banca dati delle Conservatorie dei Registri Immobiliari, tradizionalmente più aggiornata e più affidabile, per colmare il cronico arretrato catastale. Ciò però comporta che il notaio, obbligato comunque per legge anche alla presentazione della voltura, proprio nella redazione della nota debba tener conto del duplice effetto scaturente dalla formalità sia indicando un diritto compatibile con quelli utilizzati a fini catastali, sia utilizzando prevalentemente i dati censuari definitivi.

Sarà in ogni caso sua cura controllare il buon esito anche della voltura e, in caso di riscontro negativo, ripresentare la domanda con le opportune correzioni, o con le modalità ordinarie o informatiche.

4 Si pensi, ad es. alle restrizioni di ipoteca.

5 A migliore esemplificazione si facciano i seguenti casi: la particella dei terreni "A" è stata oggetto di attività edificatoria e, senza subire variazioni di consistenza, ha dato luogo ad un fabbricato ora censito al Catasto Fabbricati: in questo caso sarà utile compilare il quadro degli estremi precedenti; gli immobili "A" e "B", pervenuti col medesimo atto, sono stati fusi ed hanno dato luogo ad una nuova unità immobiliare - è indifferente che il nuovo immobile sia o meno censito al medesimo catasto e quindi che esso sia la derivazione di una trasformazione urbanistica, ben potendo questo caso essere applicabile sia a terreni che rimangono tali o ad unità già urbane -: anche in questo caso sarà utile la compilazione del quadro relativo agli estremi precedenti.

6 Ad esempio perché l'immobile è stato oggetto, medio tempore, di fusioni o frazionamenti con altre unità immobiliari aventi titoli di provenienza diversi.

7 Ad esempio quando tra l'ultima trascrizione e quella che si sta curando sono intervenute molte mutazioni catastali di aggiornamento tecnico (es. l'originaria unità catastale presente nel titolo precedente risulta medio tempore frazionata, poi fusa con altre particelle di proprietà dello stesso soggetto e successivamente rifrazionata).

Qualora poi il notaio rilevi un mancato aggiornamento negli atti catastali dei passaggi intermedi, si farà carico di effettuare prima della trascrizione il c.d. pre-allineamento al fine di ottenere una voltura definitiva e non soggetta a riserve o a richieste di verifica da parte dell'Ufficio, utilizzando tutti gli strumenti tecnici ed informatici, messi a sua disposizione⁸. Se la compilazione della nota avviene all'interno del Modello Unico Informatico notaio, in alternativa all'aggiornamento catastale preventivo, avrà cura di segnalare, nell'apposita sezione del modello, le volture o gli atti tecnici mancanti in catasto al fine di ricostruire, anche a questi fini, i passaggi intermedi non volturati.

Si segnala che in tutti i casi in cui la ditta catastale non sia aggiornata risulta particolarmente opportuno allegare all'atto una relazione analitica ventennale, anziché quella sintetica, ai sensi dell'art.4, comma 2 del D.M. 701/1994, il che rende più agevole il recepimento da parte dell'amministrazione della nuova intestazione catastale prevenendo richieste di integrazioni o inserzioni di annotazioni a causa della mancata giustificazione dei passaggi intermedi.

E', però, innegabile che i criteri catastali di classamento degli immobili rispondono esclusivamente a logiche fiscali, mentre le esigenze pubblicitarie comportano la necessità di evidenziare la presenza di diritti anche relativamente a beni individuati catastalmente, ma privi di una autonoma intestazione quali gli enti urbani o gli enti comuni condominiali, in questi casi il notaio indicherà comunque nel quadro B anche le porzioni catastali iscritte nelle partite speciali, proprio al fine di permettere l'esatta individuazione del soggetto proprietario o titolare di diritti reali, a prescindere dall'impossibilità di volturazione di dette particelle⁹, utilizzando eventualmente il quadro D della nota per una loro migliore descrizione.

Come sin qui esposto l'informatizzazione della pubblicità immobiliare ha comportato che l'individuazione dei beni immobili ai fini ipotecari corrisponda oramai alla loro identificazione catastale così come disposto dall'art.2826 richiamato dall'art. 2659 c.c.. Rimane nell'atto notarile l'obbligo dell'indicazione dei confini (articolo 29 della legge citata): essa, da criterio principe per l'individuazione del bene negoziato, è oramai un mero ausilio nei casi in cui il dato catastale sia erroneo¹⁰.

Tale considerazione va però coordinata con quanto espressamente previsto dall'art. 17 della l.52/85, il quale al comma IV prevede che nel quadro D della nota, unica parte che può contenere informazioni in formato libero, vanno indicate - oltre alle condizioni o alle pattuizioni di natura reale contenute nel trascrivendo atto - la **descrizione sommaria dei fabbricati in corso di costruzione**: in detta ipotesi l'indicazione dei confini anche nella nota è

8 Come ad esempio il contact center dedicato alla categoria o l'apposito programma applicativo denominato "Voltura1".

9 In questi casi può essere opportuno raggruppare i beni non oggetto di voltura in un autonoma unità negoziale distinta rispetto ai restanti beni, invece, correttamente volturabili. Per gli enti condominiali, censibili o non, eventuali usi speciali, vincoli o pesi di natura reale dovranno risultare dal quadro D della nota.

10 Nonostante diverse sentenze in materia ribadiscano la rilevanza meramente sussidiaria della descrizione catastale nella nota di trascrizione, essendo in essa sufficiente l'indicazione dei confini (cfr. Cass. n.158/1981; n.4497/1986; n. 1914/1981) non può non essere rilevato come tale indirizzo giurisprudenziale si riferisca ad un'epoca in cui la pubblicità non era stata meccanizzata, infatti la sen. Cass. n. 24522 del 2004 appare già di diverso avviso. In particolare la dottrina formatasi dopo la novella del 1985 sottolinea la centralità dei dati catastali nel sistema attuale essendo la descrizione degli immobili oramai esclusivamente affidata ad essi (V. Cass. Civ. III sez. n. 368/2005 in Nuova Giurisprudenza Civile Commentata, Parte Prima 2006 con nota di A. Giletta).

sicuramente opportuna.

Analogamente, per identità di ratio, nel medesimo quadro andranno riportati i riferimenti spaziali del bene o del diritto oggetto di pubblicità quando lo stesso non abbia un identificativo catastale definitivo o autonomo¹¹.

Per le ulteriori indicazioni da riportare nel quadro D della nota a fronte dell'esecuzione o meno delle visure ventennali si rimanda a quanto previsto nella regola n. § sull'espletamento delle stesse.

E' altresì opportuno che sempre dal quadro D risultino tutti gli eventuali vincoli richiamati nel titolo che possano incidere sulla circolazione del bene, anche se sorti anteriormente al titolo oggetto di pubblicità, e che potrebbero non risultare dalla storia ventennale in quanto non necessariamente trascritti o trascritti anteriormente al ventennio¹².

Le gravi conseguenze che possono poi derivare alle parti da una tardiva trascrizione od iscrizione del titolo sono tali da rendere il termine di 30 giorni previsto dalla normativa fiscale per l'esecuzione della formalità sicuramente insoddisfacente, tanto che la giurisprudenza più volte ha ritenuto responsabile per danni il notaio per aver provveduto alla pubblicità nei predetti termini, ma non in maniera tempestiva.

D'altronde se è vero che gli attuali strumenti informatici e telematici che regolano la pubblicità immobiliare rendono possibile eseguire la formalità in modo celere, è necessario tener conto del fatto che l'attuale sistema prevede comunque la presentazione del titolo cartaceo presso l'Ufficio competente, nonché della complessità dell'attività intellettuale richiesta al notaio nella redazione della nota, per la quantità e la diversa tipologia delle informazioni da inserire nella stessa anche ai fini della voltura catastale.

Tutto ciò fa ritenere che sia necessario un termine non inferiore a 8 giorni lavorativi¹³, nei casi più comuni, per l'espletamento della formalità, e che lo stesso sia congruo al fine di coniugare l'esigenza delle parti di rendere quanto prima opponibile il loro contratto ai terzi, alla necessità di una accurata esecuzione della pubblicità.

Se per le particolari difficoltà connesse alla redazione della nota – ad esempio in caso di formalità multiple da eseguirsi in diversi uffici o relative a complessi immobiliari di rilevante entità – o perché la somma da versare contestualmente alla registrazione telematica dell'atto¹⁴ non è ancora disponibile per il pagamento,

11 Vedi più oltre la nota 15 e quanto si dirà a proposito delle negoziazioni aventi ad oggetto un terreno in corso di frazionamento o i fabbricati rurali, ma analoghe esigenze di "autosufficienza" della nota e della pubblicità da essa scaturente si ricollegano anche a taluni diritti "in re aliena": ad esempio nel caso di una servitù che colpisce solo in parte l'immobile oggetto di pubblicità, risulta opportuno riportarne la conformazione nel quadro D, che altrimenti sarebbe desumibile solo dal titolo.

12 Si pensi ai vincoli "Tognoli" (legge 122/1989) relativi ai posti auto, ai vincoli belle arti (costituiti prima del 1939 e mai trascritti) o ai divieti di alienazione nascenti da convenzioni relative ad edilizia agevolata e/o convenzionata molto risalenti nel tempo ma ancora esplicanti i loro effetti.

13 Si fa presente che per l'esecuzione delle formalità ipotecarie deve essere considerato giorno lavorativo anche il sabato, giornata in cui sono disponibili sia il servizio telematico dalle ore 4 alle 22 che i locali uffici delle conservatorie dalle 8 alle 12.

14 Si rammenta che la stessa è ormai indispensabile anche per poter procedere alla pubblicità immobiliare, è pertanto consigliabile, stante il disposto dell'art. 28 ult. co. L. not., che il notaio

il notaio ritenga di non poter rispettare detto termine, egli - perseguendo un criterio di trasparenza e correttezza - ne renderà edotte le parti concordandone con esse uno diverso, nei limiti previsti dalla legge¹⁵. Resta comunque salva la possibilità per il notaio di provare, anche a prescindere da un preventivo accordo con i clienti, le ragioni oggettive che gli hanno impedito di procedere all'esecuzione della formalità nel termine ordinario.

Come riportato nella regola, la medesima esigenza di tempestività è rinvenibile anche per quelle domande di annotamento dalle quali discendano particolari effetti di opponibilità per i terzi (es. gli annotamenti ex art.2843 c.c.) o per quelle previste dall'art. art. 7 del d. lgs. n. 347/90 per le quali, quindi, il notaio avrà cura di eseguire l'adempimento nel più breve tempo possibile tenuto conto, però , che per tali domande l'ufficio svolge un'attività autonoma che non è sotto il controllo diretto del richiedente.

Negli altri casi il notaio, a meno che non ne sia stato espressamente dispensato, dovrà comunque provvedere il prima possibile all'annotamento, ma senza che sia possibile a priori fissare dei termini rigidi, tenendo conto delle reali esigenze delle parti, come ad esempio la necessità di dimostrare celermente la cancellazione di ipoteche.

DEROGABILITA'

Stante il disposto dell'art. 2671 c.c. non si individuano ipotesi di derogabilità alla compilazione della nota nel suo complesso quando dalla stessa derivi una trascrizione o, nel caso essa abbia ad oggetto un'iscrizione o una domanda di annotamento, qualora il notaio ne abbia ricevuto l'incarico dalle parti.

Detto incarico deve ritenersi presuntivamente ricompreso (ex contratto d'opera professionale) in quello del ricevimento dell'atto soggetto a iscrizione o a domanda di annotamento¹⁶, salvo i casi in cui le parti stesse, debitamente informate sulle conseguenze della mancata pubblicità, lo abbiano espressamente dispensato con dichiarazione da rendersi nel corpo dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In particolare si ritiene deontologicamente censurabile il comportamento del notaio che faccia sistematico ricorso, negli atti di assenso a cancellazioni ipotecarie, al predetto esonero per finalità estranee a quelle perseguite dalle parti: ad esempio perché, ricevuto l'incarico esclusivamente dall'istituto bancario o dall'ente erogatore del credito, proceda a ricevere atti in serie o relativi a formalità da cancellare fuori dal suo distretto di appartenenza, dando luogo a fenomeni di concentrazioni di clientela incompatibili con la pubblica funzione e con l'esigenza di tutela del contraente cessato debitore, di norma assente al momento della stipula e quindi non in grado di esprimere una consapevole dispensa .

Ragioni di particolare urgenza, poi, possono portare ad una identificazione provvisoria del bene oggetto di trasferimento, ad esempio in corso di frazionamento: in questi casi il notaio indicherà nell'atto tali ragioni ed avvertirà le parti che in mancanza dell'identificazione definitiva la voltura catastale non potrà essere effettuata, essendo necessario un successivo atto di identificazione degli immobili a questi fini. In queste ipotesi, o qualora si proceda ad una alienazione di

chieda il deposito anticipato delle somme prima della stipula ove sia consapevole di dover procedere tempestivamente alla formalità ipotecaria.

15 E' rimessa al prudente apprezzamento del notaio la scelta se formalizzare o meno per iscritto il predetto accordo al fine di preconstituire un'adeguata documentazione dello stesso.

16 Esigenze di tutela del contraente , che difficilmente conosce la differenza tra i diversi tipi di formalità e l'obbligatorietà o meno per il notaio della loro esecuzione, hanno fatto propendere per tale impostazione.

porzioni di fabbricati rurali per i quali non si sia ancora provveduto al loro censimento al catasto fabbricati, o nel caso in cui si provveda a dare pubblicità a contratti preliminari relativi ad edifici in costruzione, il notaio deve curare l'identificazione della porzione oggetto di alienazione con ogni possibile mezzo, preferibilmente mediante l'allegazione di apposita planimetria.

Particolare attenzione andrà riservata in questi casi alla descrizione da riportare nel quadro D della porzione immobiliare in contratto, poiché, come più sopra ricordato, essa è obbligatorio completamento di quanto riportato nel quadro B e la giurisprudenza pacificamente circoscrive l'onere per i terzi che accedano ai RR.II. all'esame della sola nota con esclusione del titolo¹⁷.

DELEGABILITA'

La redazione della nota può avvenire anche da parte di collaboratori purché sotto la direzione del notaio, che ne conserva la piena responsabilità in caso di errori od omissioni. Ciò è confermato sia dal fatto che prima della meccanizzazione le note potevano essere sottoscritte da chiunque, sia dalla successiva eliminazione dell'obbligo della loro sottoscrizione al momento della meccanizzazione definitiva dei RRII.

Laddove, invece, la nota venga compilata all'interno del MUI, il momento della verifica coincide con quello della firma della formalità che attesta la piena assunzione di paternità da parte del pubblico ufficiale della provenienza dei dati e della loro correttezza; pertanto non può essere oggetto di alcuna delega a terzi¹⁸.

CONTROLLABILITA'

La legge notarile (art.59) già prevede come obbligatoria l'annotazione in margine dell'atto e delle copie dell'eseguita trascrizione o iscrizione, obbligo che deve intendersi esteso anche agli annotamenti, il che permette di verificare la tempestività e la regolarità con cui è stato curato l'adempimento, così come dall'atto risulterà l'eventuale esonero dall'espletamento delle formalità laddove consentito, l'utilizzo o meno di dati censuari completi e/o definitivi ed il rispetto del dovere di informativa circa la volturabilità o meno del trasferimento.

Ulteriori accertamenti relativi alla esatta compilazione della nota ed ai suoi riflessi sulla voltura catastale potranno essere compiuti mediante l'esibizione della stessa.

¹⁷ Pertanto, tenuto conto del principio di "autosufficienza" della nota, nel quadro D della stessa andranno riportate tutte quelle indicazioni utili all'esatta identificazione del bene privo di identificativo catastale definitivo, come ad esempio i riferimenti ai punti cardinali, alla conformazione geometrica del terreno o del fabbricato, oltre che all'idonea precisazione dei confini.

Si tratta sicuramente di un compito non agevole, poiché vanno tradotte delle risultanze grafiche in linguaggio, ma ciò è indispensabile al fine di garantire la piena opponibilità ai terzi del contenuto dell'atto.

¹⁸ Non è inutile ricordare che il Modello Unico Informatico non contiene esclusivamente i dati della pubblicità immobiliare, ma anche quelli relativi : al pagamento telematico, all'autoliquidazione delle imposte e dei tributi dovuti, agli atti catastali mancanti, all'elenco degli allegati consultabili presso il notaio o allegati all'atto, nonché il testo dell'atto valido ai fini della verifica della liquidazione tributaria da parte degli Uffici delle Entrate.