CAMERA DEI DEPUTATI N. 3160

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato RUSSO RAFFAELE

Presentata il 21 settembre 1988

Modifiche delle competenze degli uffici dei registri immobiliari

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La spaventosa ed incontrollabile proliferazione della malavita ha esposto lo Stato ad una necessità costante di avere, tra l'altro, il controllo rapido e totale dell'intero patrimonio immobiliare degli indiziati. Anche il fenomeno della evasione fiscale, quello dell'insolvenza e il deteriorarsi della vita pubblica contribuiscono ad acuire siffatta necessità. Anagrafe tributaria e meccanografici hanno dimostrato, all'occorrenza, la loro efficacia del tutto relativa e la impossibilità di fornire informazioni immediate e globali. Lo dimostra la fatica alla quale, con pazienza certosina ed ammirevole spirito di sacrificio, le forze dell'ordine e più particolarmente la Guardia di finanza si sottopongono nella ricerca presso gli innumerevoli uffici dei registri immobiliari sparsi sul territorio dello Stato e spesso ubicati nei luoghi meno pensabili. È innegabile che ciò sia dovuto al regime delle iscrizioni e trascrizioni in vigore.

Il sistema di pubblicità degli atti soggetti ad essa, così come oggi disciplinato, consente un decentramento delle annotazioni rispetto al soggetto. Una persona fisica o giuridica, può possedere immobili nei luoghi più disparati dell'Italia insulare e peninsulare e le annotazioni delle formalità che la riguardano si troveranno sparse tra le varie conservatorie perché l'articolo 2663 del codice civile demanda la competenza a riceverle, eseguirle e custodirle agli uffici nella cui circoscrizione si trovano gli immobili. Tale distribuzione di competenze permette ai più scaltri e prevenuti, siano essi privati, imprenditori individuali o associati, malavitosi o

terroristi, di investire i propri capitali nell'acquisto di cespiti ubicati in territori diversi e prudentemente distanti da quello nel quale essi esercitano le loro attività lecite od illecite.

Spesso si osserva che gli immobili vengono anche intestati a persone di comodo, per la maggior parte del giro familiare, onde occultarne più facilmente il possesso.

Questa rapida panoramica mostra chiaramente come l'accertamento della disponibilità patrimoniale sia reso particolarmente difficoltoso dal decentramento soggettivo delle trascrizioni e come la competenza ad eseguirle favorisca l'occultamento dei capitali e la stessa esportazione di essi facilitando altresì l'insolvenza volontaria, la sottrazione dei beni immobili ad azioni esecutive penali e civili e più particolarmente la quasi impossibilità di aggressione da parte del fallimento sia con apprensione diretta che con azioni di revoca. È, infatti, estremamente dispendioso, in termini di tempo e di denaro, eseguire visure in tutte le conservatorie italiane per cui, spesso, bisogna affidarsi alla delazione e con maggiore frequenza si giunge in ritardo perché, mentre la pubblica amministrazione predispone le azioni che dalla stessa delazione sono state richieste, una controdelazione raggiunge l'interessato e gli consente di correre ai ripari.

Va, infine, evidenziato che i negozi immobiliari che vengono posti in essere da cittadini italiani in territorio straniero non trovano possibilità di trascrizione nelle nostre conservatorie. Da tutto questo scaturisce l'urgenza di reperire un nuovo sistema che ponga lo Stato ed i cittadini stessi nella possibilità di accertare rapidamente l'intera consistenza immobiliare di un soggetto, indipendentemente dalla dislocazione territoriale dei cespiti stessi.

Lo scopo si può raggiungere con la modifica dell'articolo 2663 che trasformi la competenza reale delle conservatorie in competenza personale. A tal fine sarà sufficiente stabilire che le trascrizioni vanno eseguite presso le conservatorie dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono nate o iscritte le parti.

Per quanto attiene ai soggetti nati o iscritti all'estero è possibile disporre che la trascrizione sia eseguita presso una conservatoria unica per i nati o iscritti all'estero.

Questa innovazione importa la sola istituzione di una conservatoria centrale per i nati o iscritti all'estero mentre non importa alcuna modificazione dell'impianto e dei metodi di annotazione e custodia già in uso presso ogni ufficio dei registri immobiliari. Questi, infatti, nonostante la loro competenza reale, sono organizzati secondo una impostazione personale. Tutti sanno, e noi lo ricordiamo a noi stessi, che per eseguire una visura immobiliare è necessario fornire all'ufficio competente il nome, cognome e data di nascita del titolare dell'immobile. Né, conoscendo l'immobile, è possibile, attraverso le conservatorie, risalire al titolare.

Se, dunque, questo è il metodo di tenuta dei registri alcuna trasformazione necessita, né nocumento può dipendere dalla disciplina che si propone. Potrà verificarsi l'insorgere della competenza di più conservatorie allorquando i soggetti interessati siano nati o iscritti in diverse circoscrizioni. Ma, già oggi la legge prevede la possibilità di eseguire iscrizioni e trascrizioni presso più uffici quando il bene è sito in diverse circoscrizioni. Quindi il rilievo è senza conseguenze giuridiche anche se l'adozione del nuovo criterio avrà delle ripercussioni pratiche, ma di rilevanza trascurabile. Se chi dovrà richiedere le annotazioni, qualche volta, dovrà farlo presso uffici diversi; d'altra parte, lo stesso ufficio dovrà sempre provvedere alle iscrizioni e trascrizioni « a favore » e « contro » con evidente distribuzione del carico di lavoro.

Da questa analisi appare possibile invertire la competenza delle conservatorie rendendola consona al criterio di annotazione. In tal modo si otterrà la concentrazione personale delle trascrizioni ed iscrizioni con possibilità di accertamento immediato della titolarità immobiliare, del soggetto che interessa, sull'intero territo-

rio della Repubblica, i negozi conclusi e l'arco di tempo nel quale ha operato acquisti, vendite ed altri atti di disposizione. Insomma i registri immobiliari funzionerebbero come l'anagrafe civile.

Ma non è solo questo il vantaggio: a mezzo di direttive della Comunità europea e convenzioni internazionali sarà possibile ottenere la trascrizione in Italia di negozi conclusi all'estero da cittadini italiani.

È tanto evidente il vantaggio che non è il caso di dovere ulteriori chiarimenti. La modifica dell'articolo 2663 del codice civile importa quella conseguenziale dell'articolo 2827 del codice civile, che dovrebbe essere innovato nello stesso modo. Sarebbe, infatti, assurdo ammettere due istituti analoghi e con la medesima funzione a due distinti sistemi di annotazione. Se ciò avvenisse le trascrizioni, una volta private delle iscrizioni, potrebbero manifestarsi non più affidabili. Infine, ove si dovesse ritenere di approvare la proposta di modifica degli articoli 2663 e 2827 del codice civile, sarà il caso di attribuire alla legge innovativa una lunga *vacatio* per consentire l'insediamento ed impostazione della conservatoria unica per gli stranieri. Le altre conservatorie continueranno a svolgere i loro compiti secondo l'attuale sistema e fino all'entrata in vigore della nuova disciplina.

L'innovazione è indispensabile ed opportuna al fine di assicurare allo Stato l'esercizio futuro di un concreto potere di controllo in perfetta sintonia con i poteri eccezionali che il Governo intende attribuire all'alto commissario per la lotta alla mafia. La nuova disciplina non darà risultati immediati, ma avrà effetti apprezzabili a breve termine.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. L'articolo 2663 del codice civile è sostituito dal seguente:

« ART. 2663. – *(Ufficio cui deve farsi la trascrizione).* — La trascrizione deve essere fatta presso ciascun ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono nate o iscritte le parti risultanti dalla nota di trascrizione. Per i nati o iscritti all'estero la trascrizione si esegue presso il registro unico immobiliare competente ».

ART. 2.

1. L'articolo 2827 del codice civile è sostituito dal seguente:

« ART. 2827. – *(Luogo dell'iscrizione).* — L'ipoteca si iscrive presso ciascun ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono nate o iscritte le parti. Per i nati o iscritti all'estero l'ipoteca si iscrive presso l'ufficio competente ».

ART. 3.

1. È istituito l'ufficio unico dei registri immobiliari per le trascrizioni ed iscrizioni riguardanti soggetti nati o iscritti fuori del territorio italiano. Esso ha sede a Roma.

ART. 4.

1. La presente legge entra in vigore il trecentosessantacinquesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica.