CAMERA DEI DEPUTATI N. 1409

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato GALLETTI

Nuove norme in materia di efficacia costitutiva della trascrizione

Presentata il 4 giugno 1996

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Da una rilevazione fotogrammetrica che ha interessato tutto il territorio nazionale fatta dal Dipartimento del territorio del Ministero delle finanze in collaborazione con i Ministeri delle risorse agricole, alimentari e forestali e dei trasporti e della navigazione, è emerso che circa il 50 per cento delle costruzioni rilevate non risultano al catasto. Ora, è noto che il catasto impiega alcuni anni prima di registrare gli immobili, e che il non accatastamento non equivale ad evasione fiscale; comunque, di fronte ad un dato così eclatante, lo stesso Ministro delle finanze Fantozzi ha parlato di evasione elevata, che rende necessari nuovi strumenti per combatterla.

Uno dei motivi principali è legato al fatto che nel nostro sistema le norme sulla trascrizione operano unicamente nei rapporti con i terzi e mai tra le parti contraenti, le quali, tra loro, sono tenute a rispettare il vincolo contrattuale, cioè il contratto di compravendita, indipendentemente dalla sua trascrizione o meno.

La trascrizione non ha, quindi, efficacia costitutiva ma serve solo per l'opponibilità dei diritti ai terzi, ad esempio per evitare che il bene venga venduto a due persone diverse (vale la trascrizione precedente) o per risolvere il problema dell'acquisto da parte di chi non è proprietario (il decorso del tempo dalla trascrizione dà luogo infatti all'usucapione).

Ai fini dell'introduzione della efficacia costitutiva della trascrizione occorre modificare l'articolo 1376 del codice civile (Contratto con effetti reali) affermando l'inefficacia del solo consenso a fini costitutivi.

Essenziale per l'efficacia delle modifiche agli articoli del codice civile è l'introduzione del sistema tavolare, quindi l'adeguamento del nostro sistema a quello della Germania e del Trentino Alto-Adige, dove la trascrizione ha efficacia costitutiva ed

ogni bene immobile ha una sua pagina in un registro con trascrizioni a favore o contro la persona. La modifica, auspicabile per i vantaggi che il sistema prevede, ha come punto di riferimento non la persona ma il bene (altrimenti diventerebbe impossibile fare queste ricerche, a grave discapito della velocità e della certezza dei traffici).

È un sistema che quindi ha una base reale e non personale: ad ogni immobile è dedicata una pagina e non è sufficiente per l'efficacia costitutiva raggiungere l'accordo tra le parti perché è l'intavolazione che produce gli effetti *inter partes*.

In tal modo, come già appare chiaro dalle premesse, l'iscrizione tavolare ha funzione costitutiva, sicché la stipulazione del contratto di compravendita non sarà sufficiente al perfezionarsi del trasferimento del diritto reale, e spiegherà, prima di tale iscrizione, effetti meramente obbligatori (il contratto, cioè, sarà titolo per ottenere l'iscrizione e per la restituzione del prezzo più gli interessi legali).

Tali norme entreranno in vigore sei mesi dopo la pubblicazione della legge e a tale data cesserà il valore costitutivo delle scritture private, utilizzabili al fine della restituzione delle somme pagate dall'acquirente e degli interessi legali.

La presente proposta di legge è composta da tre articoli.

L'articolo 1 modifica l'articolo 1376 del codice civile, che afferma l'efficacia del consenso a fini costitutivi per il trasferimento della proprietà.

L'articolo 2, al fine di evitare il valore costitutivo delle scritture private, rende valide tali scritture al solo fine della restituzione delle somme pagate dall'acquirente e degli interessi legali.

L'articolo 3, infine, delega il Governo all'emanazione di norme che introducano nel nostro Paese il sistema tavolare previsto in Germania e nel Trentino Alto-Adige.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. All'articolo 1376 del codice civile sono aggiunte, in fine, le parole: «salvo che si tratti di beni immobili o mobili registrati, per i quali la proprietà o il diritto si trasmettono e si acquistano con la trascrizione del contratto».

ART. 2.

1. La disposizione di cui all'articolo 1 entra in vigore sei mesi dopo la pubblicazione della presente legge nella *Gazzetta Ufficiale*. A decorrere da tale data cessa il valore costitutivo delle scritture private, utilizzabili al solo fine della restituzione delle somme pagate dall'acquirente e degli interessi legali.

ART. 3.

1. Il Governo è delegato ad emanare, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi recanti norme di modifica del sistema della trascrizione così come disciplinato dal codice civile, per l'introduzione di un sistema tavolare su base reale che preveda l'efficacia costitutiva della trascrizione ai fini della costituzione o del trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale su beni immobili o su beni mobili registrati.

DDL13-1409
Lire 500